

Memoriu de prezentare pentru informarea publicului; utilitati urbane si aviz de oportunitate

MEMORIU DE PREZENTARE

Prezentarea investitiei/operatiunii propuse in zona:

Prezenta documentatie, cuprinzand piesele scrise si desenate la faza de proiectare P.U.Z. se refera la **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL**, pe trei terenuri amplasate pe Soseaua **BARAJULUI nr.17-19, INTRAVILAN** si **EXTRAVILAN, NC/CF 44722, 43498, 44213**, municipiul **TULCEA**, judetul **TULCEA**, initiator **S.C. CCD GRAND ELITE S.R.L.** si analizeaza posibilitatea amplasarii pe viitor a unei constructii cu destinatia de spatiu comercial

Prin documentatie se propune :

- introducerea in intravilan a suprafetei de 4.444mp, identificata cadastral prin NC/CF 45722, (fost NC/CF 44251, 44252) ;
- alipirea celor 3 loturi ce fac obiectul prezentului plan ;
- reglementarea intregii zone ca zona de institutii si servicii publice de interes general – subzona comert, prestari servicii : IS(co,ps), functiuni compatibile si complementare pe maxim 25% din suprafata desfasurata a cladirii, P.O.T. max. 40%, C.U.T. max. 1, niveluri maxim P, P+1, P+2 (se permit supante), regimul de inaltime P+2 se propune in special pentru spatiile administrative si de servicii, functiune complementara celei dominante de comert.

Mentionam ca prin documentatia de urbanism : LOCUINTE, SPATII COMERCIALE, SERVICII, EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI, SOSEAUA BARAJULUI, aprobata prin H.C.L. nr. 135 din 31.05.2007, terenurile detinute conform contract de vanzare-cumparare autentificat sub numarul 985 din 14.07.2020, terenul in suprafata de 1.667,41mp, NC/CF 44213, terenul in suprafata de 1.666,82mp, NC/CF 43498, se afla amplasate in intravilan in zona LI, P.O.T. 35%, CUT 2,5, regim de inaltime P+10E.

PUZ are caracter de reglementare specifica pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Regimul de construire, functiunile zonei, inaltimei maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului si retragerile cladirilor fata de aliniament, procentul de ocupare al terenului si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor sunt modificate prin documentatia initiata.

Indicii urbanistici de control:

P.O.T.exist/prop = max 35,0 % (existent) / 40% (propus)

C.U.T. = S.D./S.T. exist/prop = 2,5 (existent) / 1 (propus)

INALTIME MAXIMA exist/prop = P+10 (existent) / P, P+1, P+2

Hmaxim exist/prop: = 15m (existent) / 25m (propus)

NIVELE exist/prop: = 11 (existent) / 3 (propus) se permite maxim 1 nivel subteran

Memoriu de prezentare pentru informarea publicului; utilitati urbane si aviz de oportunitate

Retrageri propuse:

- Fata de aliniament: strada Barajului – 8,00m;
- Fata de limitele de proprietate sud, est, vest se propune o retragere de minim 5,00m;
- Accese:

Accesele auto si pietonale se vor rezolva din strada Barajului, se permite acces pietonal si din latura de est a amplasamentului din trotuatul existent. Strada Barajului este strada de categoria I, aceasta are un profil de 14,00m, are trotuare pietonale cu o latime de 2,00, respective 3,00m pe ambele sensuri de mers. Aceasta strada are sens dublu de circulatie.

In proiectare se vor asigura un procent de minim 20% de spatii verzi.

Locurile de parcare se vor calcula la faza urmatoare de proiectare, conform R.L.U. in vigoare.

Date asupra amplasamentului :

Imobilele se afla amplasate pe soseaua **BARAJULUI nr.17-19, INTRAVILAN** si **EXTRAVILAN**, NC/CF **44722, 43498, 44213**, municipiul **TULCEA**, judetul **TULCEA** si este detinut de **S.C. CCD GRAND ELITE S.R.L.**, conform act de alipire autentificat sub numarul 984 din 14.07.2020, terenul in suprafata de 4.444mp, NC/CF 45722, (fost NC/CF 44251, 44252) extravilan si contract de vanzare-cumparare autentificat sub numarul 985 din 14.07.2020, terenul in suprafata de 1.667,41mp, NC/CF 44213, terenul in suprafata de 1.666,82mp, NC/CF 43498, intravilan.

Vecinatati :

- Teren NC/CF 44213 – suprafata 1.667mp, intravilan, soseaua Barajului nr.17 :
 - Nord-est : domeniul public – str. Barajului – NC 43965 ;
 - Est : drum de exploatare ;
 - Vest : NC 43498 ;
 - Sud : NC 45722 ;
- Teren NC/CF 43498 – suprafata 1.667mp, intravilan, soseaua Barajului nr.19 :
 - Nord-est : domeniul public – str. Barajului – NC 43965 ;
 - Est : NC 44213 ;
 - Vest : NC 39741 ;
 - Sud : NC 45722 ;
- Teren NC/CF 45722 – suprafata 4.444mp, extravilan, T 23, P 355 :
 - Nord-est : NC 44213, 43498, 39741 ;
 - Est : drum de exploatare ;
 - Vest : drum de exploatare ;
 - Sud : NC 33013, 5951/3;

Memoriu de prezentare pentru informarea publicului; utilitati urbane si aviz de oportunitate

Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse in zona :

Funcțiunea propusa nu este una deranjanta pentru vecinatatile existente, funcțiunea de comert, prestari servicii este compatibila si complementare locuirii, fara a deranja vecinatatile.

Asigurarea locurilor de parcare se va face pe terenul detinut in proprietate. Avand in vedere ca dezvoltarea orasului, la nivelul functiunilor de servicii, comert, este posibil in aceasta zona a municipiului, consideram oportuna aceasta investitie. Autoritatea publica locala impreuna cu investitorii interesati din zona, vor demara procedurile de dezvoltare a echiparii edilitare la nivel de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, salubritate, transport urban.

In interiorul lotului se va asigura zona de gospodarie comunala.

Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta:

Realizarea investitiei va fi oportuna pentru populatia municipiului, venind in intampinarea cererii de cladiri de comert si servicii.

Se vor mentine locuri de munca atat in perioada de implementare a proiectului cat si in functionare:

- executant lucrari;
- proiectant;
- institutii avizatoare;
- se vor colecta taxe la bugetul local si de stat;

Intentia initiatorului este de a dezvolta si pune in valoare potentialul urbanistic al zonei, prin crearea de noi unitati de comert.

Realizarea proiectului propus prezinta si utilitate publica prin crearea de noi locuri de munca, crestrea veniturilor la bugetul local si al municipiului Tulcea.

Funcțiunea propusa aferenta vine sa reintregeasca necesitatile economice ale zonei.

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

- Impact ce are loc in timpul amplasarii constructiilor.
- Impact in timpul exploatarei acestora.
- Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii.
- In timpul exploatarei, factorii ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi reduci, trebuie estimati.
- Poluarea cu apa : apele uzate menajere – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de calalizare ;
- Poluarea chimica : nu se vehiculeaza substante chimice ;
- Poluarea radioactiva : nu se vehiculeaza materiale radioactive ;

Memoriu de prezentare pentru informarea publicului; utilitati urbane si aviz de oportunitate

- Poluarea biologica : se poate datora in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (in acest caz folosindu-se retele de canalizare), dejectiilor solide si lichide (pentru care este prevazut un sistem de bazine colectoare).

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii private si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale :

Investitia va genera doar costuri ce vor fi suportate de investitorii privati care sunt interesati de investitia propusa.

- Costuri cu implementarea proiectului : drumuri, investitie de baza, utilitati (alimentare cu apa, canalizare, retele electrice, iluminat de incinta), (avizare/autorizare/executie lucrari).
- Costuri cu personalul (in functionare).
- Costuri cu materialele de constructii.
- Costuri cu transportul, etc.

Asigurarea utilitatilor :

Alimentarea cu apa

Din retelele publice.

Evacuarea apelor uzate menajere

In retelele publice.

Alimentarea cu energie electrica

Din retelele publice.

Telecomunicatii

Comunicarea se va rezolva prin telefonie mobila.

Alimentare cu caldura

Asigurarea consumului de caldura se va rezolva prin sisteme locale, centrale pe gaze naturale.

Alimentarea cu gaze naturale

Se propune dezvoltarea retelelor de gaze naturale.

Gospodarie comuna

- deseuri menajere : pe amplasament se vor asigura platforme gospodaresti pe care sa fie posibila depozitarea, sortarea, evacuarea si eventual tratarea deseurilor menajere rezultate din functionarea obiectivului, precum si accesul facil al mijloacelor de transport care asigura colectarea acestor deseuri.