

## 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 "BLOC DE LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII SI PARCARE)**, amplasata in mun. **TULCEA**, strada **PODGORIILOR** nr. **116-118, CF 42425;41856; NC42425; 41856**, judetul **Tulcea**, initiator **S.C. RECIF S.R.L** si analizeaza posibilitatea schimbarii de destinatie a zonei din rezidentiala pana in 10 m in zona de rezidentiala peste 10.00 metri si servicii (profesii liberale, comert tertiar) ,

Prin documentatie se propune schimbarea de destinatie a zonei din **Lul** zona rezidentiala peste 10.00 metri, **LMul** zona rezidentiala pana in 10.00 metri – conform P.U.G. in vigoare, respectiv **IS** institutii si servicii – conform P.U.D. aprobat prin H.C.L. 20/2002 intr-o functiune mixta predominant rezidentiala cu caracter secundar comercial si de servicii : **Ulm** – Zona rezidentiala cu mai mult de 3 niveluri (peste 10 m), subzona mixta - locuinte colective si servicii (profesii liberale, comert tertiar).

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 = 40 % / 45 %

C.U.T. = S.D./S.T. exist/prop = 3.2 / 3.2

INALTIME MAXIMA exist/prop = P, P+1, P+2, P+7 / P + 4 + 5 retras

Hmaxim exist/prop: = 15.00m – 25.00m / 20.00 m de la cota ± 0,00

NIVLE exist/prop: = 4 – 8 / 5 de la cota ± 0,00, se permit 1 nivele subterane

Retrageri propuse:

- La nivelul Parterului :
  - Fata de aliniament: strada Podgoriilor – 5,60m, 10.40 m din axul strazii;
  - Fata de limitele de proprietate
    - nord : 0.00 m
    - vest : 0.00 m / 15.80 m
    - sud : 12.35 m
- La nivelul Etaj I :

Pr. nr. : **28/2022**

Proiect : **CONSTRUIRE "BLOC DE LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII SI PARCARE**

Beneficiar: **S.C. RECIF S.R.L.**

Faza: **P.U.Z. – DOCUMENT PENTRU AVIZARE**

- Fata de aliniament: strada Podgoriilor – 5.60 m, 10.50 m din axul strazii;
- Fata de limitele de proprietate
  - nord : 0.00 m
  - vest : 0.00 m \ 5.80 m
  - sud : 5.50m
- La nivelul Etaj 2-4 :
  - Fata de aliniament: strada Podgoriilor – 11.45 m, 16.65 m din axul strazii;
  - Fata de limitele de proprietate
    - nord : 0.00 m
    - vest : 0.00 m \ 15.80 m
    - sud : 5.50m
- La nivelul Etaj 5 (retras) :
  - Fata de aliniament: strada Podgoriilor – 22.35 m, 27.60 m din axul strazii;
  - Fata de limitele de proprietate
    - nord : 0.00 m
    - vest : 0.00 m \ 15.80 m
    - sud : 5.50m

Accesele auto si pietonale se vor rezolva din strada Podgoriilor, se permite acces pietonal si din latura de nord a amplasamentului din strada Frasinului. Strada Podgoriilor este strada de categoria III, aceasta are un profil de 6.50 metri, are trotuare pietonale cu o latime variabila intre 1.80-2.05 m pe trotuarul imediat invecinat, si latime variabila intre 0.70-0.85 metru pe trotuarul opus. Aceasta strada are sens dublu de circulatie.

Se vor asigura minim 10% spatii verzi. Se permit fatade si terase inierbate.

#### **Date asupra amplasamentului :**

Zona este reglementata prin **PUG**, aprobat prin hotararea Consiliului Local TULCEA nr. 29/27.05.1996, FAZA R.L.U. APROBATA PRIN H.C.L. NR. 19/25.02.1999 SI H.C.L. NR. 129/26.05.2011. ; prin H.C.L. nr. 20/2002 de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu "Spiilatorie auto".

Zona reglementata se afla amplasata in mun. **TULCEA**, strada **Podgoriilor** nr. **116-118**, judetul **Tulcea**, NC 41856 / NC 42425 :

**NR. CADASTRAL 41856**, este proprietate privata a, - persoanelor fizice Retca Mihai, casatorit cu Retca Veronica, bun comun (cota 1/4), conform Act notarial nr. 1108/22.10.2015 emis de N.P. Salceanu Lia; persoanei fizice Retca Mihai, bun propriu (cota 3/4), conform Act nr. de dezlipire aut. sub nr. 1651/2008 emis de N.P. Porfir Jenica (conventie aut. sub nr. 1651/2008 emisa de N.P. Porfir Jenica, Autorizatie de Construire nr.

Pr. nr. : **28/2022**

Proiect : **CONSTRUIRE "BLOC DE LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII SI PARCARE**

Beneficiar: **S.C. RECIF S.R.L.**

Faza: **P.U.Z. – DOCUMENT PENTRU AVIZARE**

144/17783/2004, Proces Verbal la terminarea lucrarilor nr. 09/2007, Act de partaj voluntar aut. sub nr. 1385/01.11.1999 emis de N.P. Lia Salceanu), respectiv, Act notarial nr. 267/21.03.2017 emis de N .P. Salceanu Lia, ;

### **Pentru imobilul cu NC 41856 exista**

- Contract de Superficie nr. 1952/23.10.2007 emis de N.P. Porfir Jenica (drept de superficie asupra constructiei C4 in suprafata construita de 192, 18 mp, pentru RECIF S.R.L.);
- Act notarial nr. 259/23.03.2016 emis de N.P. Salceanu Lia (drept de superficie asupra suprafetei de teren de 148,00 mp pe o perioada de 25 ani, pentru RECIF S.R.L.);
- Act notarial nr. 570/08.06.2016 emis de N.P. Salceanu Lia (drept de superficie asupra suprafetei de teren de 36,00 mp pe o perioada de 25 ani, pentru RECIF S.R.L.);
- Act notarial nr. 75/17.01.2018 emis de N.P. Salceanu Lia (drept de superficie asupra suprafetei de teren de 805,00 mp pe o perioada de 49 ani, pentru RECIF S.R.L.);

**NR. CADASTRAL 42425**, este proprietate a U.A.T. Municipiul Tulcea, conform Act administrativ nr.29/27.02.2017 emis de Consiliul Local al municipiului Tulcea, anexa; Act administrativ nr. 34/28.02.2016 emis de Consiliul Local al municipiului Tulcea, anexa;

### **Pentru imobilul cu nr. cadastral 42425,**

- Act administrativ nr. 6/3082/15.05.2006 emis de Consiliul Local Tulcea, intabulare, drept de concesiune pe o perioada de 25 ani, incepand cu data de 16.05.2006.

Vecinatati :

- Nord : domeniu public – str Frasinului
- Vest : domeniu public – str Cimpului/ domeniu privat NC 8351
- Est : domeniu public – str Podgoriilor
- Sud : domeniu privat – NC 6213/1 ; NC 38609

### **Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse in zona :**

Funciunea propusa nu este una deranjanta pentru vecinatatile existente, functiunea de IIm – Zona rezidentiala cu mai mult de 3 niveluri (peste 10 m), subzona mixta - locuinte colective si servicii (profesii liberale, comert tertiar)sunt posibile, fara a deranja vecinatatile.

### **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 prestari servicii, servicii conexe si cladiri rezidentiale.

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

- executant lucrari;
- proiectant;

Pr. nr. : **28/2022**

Proiect : **CONSTRUIRE "BLOC DE LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII SI PARCARE**

Beneficiar: **S.C. RECIF S.R.L.**

Faza: **P.U.Z. – DOCUMENT PENTRU AVIZARE**

- 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 locative si unitati cu desfasurare de activitati profesionale.

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

Funcțiunea propusa aferenta vine sa reintregeasca necesitatile socio - economice ale zonei.

#### **Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :**

- Impact ce are loc in timpul amplasarii constructiilor.
- Impact in timpul exploatarii acestora.
- Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii.
- In timpul exploatarii, factorii ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi reduși, trebuie estimati.
- Poluarea cu apa : apele uzate menajere – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute rețele de calalizare ;
- Poluarea chimica : nu se vehiculeaza substante chimice ;
- Poluarea radioactiva : nu se vehiculeaza materiale radioactive ;
- Poluarea biologica : se poate datora in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (in acest caz folosindu-se rețele 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, rețele 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 rețelele existente in zona.

##### **Evacuarea apelor uzate menajere**

In rețelele existente in zona..

##### **Alimentarea cu energie electrica**

Din rețelele existente in zona.

##### **Telecomunicatii**

Pr. nr. : 28/2022

Proiect : **CONSTRUIRE "BLOC DE LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII SI PARCARE**

Beneficiar: **S.C. RECIF S.R.L.**

Faza: **P.U.Z. – DOCUMENT PENTRU AVIZARE**

Comunicarea se va rezolva prin telefonie mobila.

#### **Alimentare cu caldura**

Asigurarea consumului de caldura se va rezolva prin sisteme locale, centrale termice.

#### **Alimentarea cu gaze naturale**

Se va asigura din retelele existente in zona.

#### **Gospodarie comunala**

- deseuri menajere : pe amplasament se va amenaja o platforma gospodareasca 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.

- deseuri tehnologice : pe amplasament se va amenaja o platforma gospodareasca 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. Acestea vor fi predate catre firme acreditate si autorizate in domeniu.

**Considerentele de mai sus vin in evidentierea oportunitatii favorabile a acestei investitii.**

S.C. INSITE PLANNING S.R.L.

Arh. DAN ERVIN IVANOV

Pr. nr. : 28/2022

Proiect : CONSTRUIRE "BLOC DE LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII SI PARCARE

Beneficiar: S.C. RECIF S.R.L.

Faza: P.U.Z. – DOCUMENT PENTRU AVIZARE