

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 BAZA RECUPERARE, RELAXARE SI SANATATE”**, amplasat in **str. Mahmudiei, nr. 152, nr. cad. 39155, mun. TULCEA, judetul TULCEA** - initiator **SC ROUTINE MED SRL** si analizeaza posibilitatea construirii unei baze de recuperare, relaxare si sanatate.

Prin documentatie se propune delimitarea zonei edificabile, indicii urbanistici, accesul, asigurarea utilitatilor, pentru spatiul ce face obiectul initierii planului.

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 se stabilesc prin documentatia initiata. Tot aici se evidentiaza si procentul de ocupare al terenului si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Constructiile se vor amplasa cu respectarea aliniamentului existent fata de strada, dictat de cladirile invecinate. Regimul de inaltime se va stabili in functie de studiul volumetriilor in cadrul PUZ.

Date asupra amplasamentului :

Zona de studiu este in intravilanul localitatii, suprafata totala de teren reglementata de initiatorul planului este de 4120.00 mp..

Accesul pe teren se face din strada Mahmudiei. Strada are doua benzi cu un singur sens de circulatie. Terenul are acces si la str. Cavalului.

In prezent pe amplasament nu se afla nici o constructie, terenul fiind liber de sarcini.

Vecinatati :

- a. Sud – propr. privata: NC 48984
- b. Est – domeniu public: str. Mahmudiei
- c. Nord – propr. Privata: neintabulat
- d. Vest – domeniu public: str. Cavalului

Indicatori propusi:

POT	50% min ; 55% max.
CUT	1.7 min ; 2.0 max.

Proiectant: **SC ARCHITECTURE LINE SRL**

Nume proiect : **CONSTRUIRE BAZA RECUPERARE, RELAXARE SI SANATATE**

Beneficiar: **SC ROUTINE MED SRL**

Memoriu de prezentare - aviz de Initiere, utilitati urbane

RH	S (D)+P+1+2; S (D)+P+1+2
H max	12.0m min. ; 12m max.
Spatiu verde	Se va asigura un procent de min 20%

Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse in zona :

Prin prezenta documentatie urbanistica se doreste analizarea introducerii de reglementari in vederea amplasarii pe viitor a unor constructii cu functiune mixta si a functiunilor complementare.

Terenul studiat se afla intr-o zona favorabila dezvoltarii unor obiective economice de servicii mixte.

Beneficiarul doreste construirea unei baze de recuperare, relaxare si sanatate si a functiunilor complementare acesteia.

Suprafata de teren studiat va fi zonificata astfel :

- **ISM** - servicii cu acces public, servicii profesionale sanatate, relaxare, recuperare, alimentatie publica de mici dimensiuni, servicii comerciale, birouri, spatii administrative si functiuni complementare.

Funcțiuni complementare: comerț cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate care nu contravin ordinului 119 din 2014, activitati economice nepoluante si care nu necesita un volum mare de transporturi, sedii de firme, service auto, financiar bancare, spatii tehnice anexe, drumuri si platforme interioare, porti de acces.

- **-subzona constructii**
- **-subzona spatii verzi**
- **-subzona platforme/trotuare/parcaje**

Utilizari interzise : orice functiuni incompatibile cu Zona ISM (activitati poluante, activitati industriale cu risc tehnologic, activitati agrozootehnice, depozitari en-gros, depozitari de materiale refolosibile).

Locuri de parcare – In cadrul investitiei se va asigura un numar de locuri de parcare in interiorul terenului detinut, conform regulamentului local de parcare aprobat prin HCL nr. 201 din 28.09.2017.

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

Realizarea investitiei, va fi oportuna pentru populatia municipiului, venind in intampinarea cererea.

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

- executant lucrari;
- proiectant;

Proiectant: **SC ARCHITECTURE LINE SRL**

Nume proiect : **CONSTRUIRE BAZA RECUPERARE, RELAXARE SI SANATATE**

Beneficiar: **SC ROUTINE MED SRL**

Memoriu de prezentare - aviz de Initiere, utilitati urbane

- 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 unei functiuni compatibile.

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 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 retele 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 retele de canalizare).

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 (avizare/autorizare/executie lucrari).
- Costuri cu personalul (in functionare).
- Costuri cu materialele de constructii.
- Costuri cu transportul, etc..

Alimentarea cu apa

In prezent exista echipare edilitara in zona la nivel de alimentare cu apa. Se propune redimensionarea retelelor prin grija initiatorului planului, in functie de necesarul rezultat.

Evacuarea apelor uzate menajere

Exista retele de canalizare in zona. Se propune redimensionarea retelelor prin grija initiatorului planului, in functie de necesarul rezultat.

Alimentarea cu energie electrica

Exista retele de energie electrica. Se propune redimensionarea retelelor prin grija initiatorului planului, in functie de necesarul rezultat.

Alimentarea cu gaze naturale

Memoriu de prezentare - aviz de Initiere, utilitati urbane

Nu exista retele de distributie in zona.

Retele telefonie

Exista retele de telefonie in zona.

Retele termice

Nu exista retele de termoficare in zona.

Evacuarea deseurilor menajere solide

Se va face prin colectarea individuala, in pubele, cu firme specializate in domeniu, in baza unui contract.

Firma proiectare : S.C. ARCHITECTURE LINE S.R.L.

Sef proiect: arh. Urb. Constantin ANDREI

Email : office@architectureline.ro

Telefon : 0771 197 305