

MEMORIUTE-NC EXPLICATIV

1- PREZENTAREA INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Prezenta documentație, cuprinzând piesele scrise și desenate la faza de proiectare P.UZ, se referă la "REGENERARE URBANĂ TULCO", amplasat în intravilanul orașului TULCEA (fosta fabrică TULCO), pe str. GRIGORE ANIPA, PORTULU, MISTREȚULU, nr. 3, 40, 42, 9. CF 40943, 42428, 42508, 42509, 42510, 51889, NC 40943, 8617, 42508, 42509, 42510, 51889, initiator SC TERRA CONSTRUCT SRL

Prezenta documentație urbanistică analizează posibilitatea introducerii de noi reglementări urbanistice în vederea amplasării unor construcții în care se vor desfășura activități specifice atât în domeniul locuirii, cât și în domeniul serviciilor, comerțului și turistic.

- Imobil cu NC 40943 – str. PORTULU nr. 40 în suprafață de 1.816 mp este detinut conform actelor de proprietate – contract de vânzare – autentificat sub numărul 4233 din 22.12.2021.
- Imobil cu NC 42428 – str. MISTREȚULU nr. 9 în suprafață de 363 mp este detinut conform actelor de proprietate – contract de vânzare-cumpărare – autentificat sub numărul 783 din 11.04.2022.
- Imobil cu NC 42508 – str. GRIGORE ANIPA nr. 3 în suprafață de 17.744 mp este detinut conform actelor de proprietate – contract de vânzare – autentificat sub numărul 3999 din 07.12.2021.
- Imobil cu NC 42509 – str. GRIGORE ANIPA nr. 3 în suprafață de 6.147 mp este detinut conform actelor de proprietate – contract de vânzare – autentificat sub numărul 3999 din 07.12.2021.
- Imobil cu NC 42510 – str. PORTULU nr. 40 în suprafață de 4.042 mp este detinut conform actelor de proprietate – contract de vânzare – autentificat sub numărul 3999 din 07.12.2021.
- Imobil cu NC 51889 – str. PORTULU nr. 42 în suprafață de 1.050 mp este detinut conform actelor de proprietate – contract de vânzare-cumpărare – autentificat sub numărul 2539 din 01.11.2022.

VECINĂȚĂȚI :

NORD – str. GRĂDINARILOR

SUD – str. INDEPENDENȚEI

VEST – fluviul DUNĂREA

EST – str. TIMȘOAREI

OBIECTIVE:

1. Îmbunătățirea accesibilității, mobilității și conectivității zonei, printr-un proces de reconfigurare a tramei stradale bazat pe principiile durabilității, asigurând conexiuni rapide și eficiente atât în interior, cât și spre exteriorul zonei.

- 1.1 Crearea unor trasee carosabile / rute ocolitoare ce nu afectează zonele pietonale din sit și a strazilor
- 1.2 Dezvoltarea unor zone de promenadă accesibile și confortabile de-a lungul Dunării, ce sunt orientate astfel încât să ofere perspectivă deschisă atât spre Monumentul Eroilor, cât și Monumentul Pațzaichin
- 1.3 Crearea unor locuri de parcare suficiente și accesibile, astfel încât să satisfacă fluxul de utilizatori și funcțiunile generate conform regulament local
- 1.4 Satisfacerea nevoilor persoanelor cu dizabilități prin implementarea unor lifturi și a unor rampe de acces în sit (clădiri propuse) și din strazile existente
2. Dezvoltarea socio-economică prin promovarea incluziunii sociale și îmbunătățirea resurselor umane
 - 2.1 Dezvoltare imobiliară: construirea unor clădiri cu funcțiunea de locuire, cu regim de înălțime mediu, după principiile sustenabilității și evitării clusterului urban
 - 2.2 Crearea unor zone de servicii publice (alimentatie publica, servicii, comert, recreere, turism activitati liberale) la parterul acestor clădiri, pentru a satisface nevoia utilizatorilor zonei
3. Promovarea resurselor naturale existente, creșterea competitivității și a sustenabilității economice prin valorificarea sectoarelor cu potențial (transport naval)
 - 3.1 Încurajarea turismului lent cu barca prin reamenajarea zonei portuare
 - 3.2 Facilitarea transportului în Deltă prin crearea unor zone de ambarcare
4. Protejarea mediului și a biodiversității prin conservarea și protecția mediului înconjurător
 - 4.1 Dezvoltarea unui sistem de spații verzi pentru a echilibra fondul mineral-natural din zonă
 - 4.2 Crearea unor zone verzi - tampon de-a lungul căilor de comunicații pentru a minimiza impactul autovehiculelor asupra mediului și pentru a spori imaginea urbană

Clădirile necesare vor fi stabilite ulterior în funcție de necesități și vor respecta indicii de ocupare, dar și celelalte condiții legale.

În faza de proiectare se vor respecta prevederile legale în vigoare cu privire la securitate la incendiu, sanatatea populatiei si la toate cerintele esentiale de calitate. Va fi respectat Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

2-INDICATORII PROPUȘI

- P.Q.T. max. =50%
- C.U.T. max. =2
- REGIM DE ÎNĂLȚIME max. propus = P+4;
- FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ: zonă mixtă (locuirea cu toate formele ei, comerț, alimentație publică, turism agrement, cai de comunicații și construcții aferente-subzonă promenada pentru circulație pietonală majoră și pieșe civice, spații profesii liberale, spații verzi – zonă de parcuri – funcțiuni compatibile și complementare) – funcțiune care cumuleaza cele prevazute in P.U.G. pentru zona.

3-MODUL DE INTEGRAREA INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ:

Funcțiunea propusă nu este una deranjantă pentru vecinătățile existente, fiind o activitate compatibilă și complementară locuirii, funcțiunea din zonă.

4-PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERRITORIALE DE REFERINȚĂ:

Realizarea acestui proiect va fi oportun pentru zonă, deoarece in clădirile propuse se vor desfășura activități ce vor aduce plus valoare și vor stimula activitatea economică.

Se vor menține locuri de muncă atât în perioada de implementare a proiectului, cât și în funcționare:

- executant lucrări;
- proiectant;
- instituții avizatoare;
- se vor colecta taxe la bugetul local și de stat;

5-CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Realizarea acestei investiții, implică costuri ce se vor realiza doar de catre investitori privați.

Nu au fost identificate categorii de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică locală.

S.C. OPSCAPE HUB S.R.L
Arh. Cosmin Tudor VIZIREANU