

## 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 LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI SERVICII”, amplasata in mun. TULCEA, EXTRAVILAN T 23, parcela 354, NC/CF 34793, judetul Tulcea, initiator S.C. PAN METAL S.R.L. si analizeaza posibilitatea amplasarii pe viitor a unor constructii de locuinte colective si functiuni compatibile si complementare.

Prin documentatie se propune schimbarea de destinatie a zonei din zona TAG (zona terenuri arabile in extravilan) in zona:

- M (zona mixta, continand arii rezidentiale si dotari complementare (institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general)

#### SUBZONE:

- M1 (subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+8 niveluri), si
- M2 (subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+12 niveluri, cu accente inalte), precum si introducerea in intravilan ca trup izolat a suprafetei de 16 400,00mp.

Se are in vedere edificarea mai multor constructii regim S+D+P+8e si S+D+P+12e, cu aproximativ 200 de unitati locative de 1,2 si 3 camere, spatii comerciale si administrative la parter si locuri de parcare in subsol.

P.U.Z 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 necesare 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 initiată.

In partea de vest a amplasamentului se va initia alt P.U.Z. care va trata traficul in zona in relatie cu amplasamentul detinut.

Indicii urbanistici de control:

P.O.T.propus = min - 20%, max 40,0%,

C.U.T. = S.D./S.T. propus = min 0,6 , max 3

INALTIME MAXIMA propus = min P+4 - max S-D+P+12e

Hmaxim propus = min 10,00m - max 36,00m de la cota + 0,00

NIVELE propus = min 4 / max 12 de la cota + 0,00, maxim 2 niveluri subterane

Minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa;

Proiect nr.: 186

Beneficiar: S.C. PAN METAL S.R.L.

Denumire: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI SERVICII

Minim un loc de parcare la 100mp utili pentru spatiile administrative. Minim 2mp pe cap de locuitor spatii verzi.

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

Imobilul se afla amplasat in mun. TULCEA, EXTRAVILAN T 23, parcela 354, NC/CF 34793, judetul Tulcea, si este detinut de S.C. PAN METAL S.R.L., sentinta civila nr. 2152 din 05.07.2022, avand suprafata de 16 400,00 mp, categoria de folosinta arabil, conform acte de proprietate, imobilul fiind neimprejmuit.

In Planul Urbanistic General, zona este reglementata ca terenuri agricole. Imobilul se afla in U.T.R. nr.30, zona TAG, conform P.U.G. aprobat prin HCL 29/1996 de aprobatie a Planului Urbanistic General si HCL 19/1999 de aprobatie al RLU aferent PUG si este detinut de initiatorul planului conform actelor atasate la documentatie.

#### **Vecinatati :**

- Nord-strada Barajului - NC 43965;
- Sud-drum de exploatare;
- Est-drum de exploatare;
- Vest-drum de exploatare;

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

Functiunea propusa nu este una deranjanta pentru vecinatatile existente, functiunea de locuire, precum si cele compatibile si complementare locuirii fiind posibile pe un procent de maxim 25% din suprafata desfasurata a cladirii, fara a deranja vecinatatile.

Accesul principal in zona se realizeaza din strada Barajului, strada cu sens dublu de circulatie cu un profil de 15,00m, cu trotuare pe ambele sensuri de mers cu o latime de 1,00m, din aceasta este propus un drum colector cu un profil de 11,00m, cu trotuare pe ambele sensuri de mers cu o latime de 1,00m.

Categoria functionala propusa dominanta este locuire, cu functiuni compatibile si complementare cu o pondere de 25% din suprafata desfasurata a cladirii.

Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta: Realizarea investitiei va fi oportuna pentru populatia municipiului, venind in intamplinarea cererii de produse romanesti.

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 locative si spatii compatibile si complementare - spatii administrative si de comert.

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

Proiect nr.: **186**

Beneficiar: **S.C. PAN METAL S.R.L.**

Denumire: **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI SERVICII**

Functiunea 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 poluantri, desi redusi, 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), dejectiilor solide si lichide (pentru care este prevazut un sistem de bazine colectoare).

Categorii 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 prin extinderea retelelor prin grija initiatorului de plan.

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

In retelele publice prin extinderea retelelor prin grija initiatorului de plan.

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

Din retelele publice prin extinderea retelelor prin grija initiatorului de plan.

#### **Telecomunicatii**

Comunicarea se va rezolva prin telefonie mobila.

#### **Alimentare cu caldura**

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

Proiect nr.: **186**

Beneficiar: **S.C. PAN METAL S.R.L.**

Denumire: **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI SERVICII**



web: [www.opscape.ro](http://www.opscape.ro)

### Alimentarea cu gaze naturale

- Deseuri menajere: in zona exista platforme gospodaresti pe care sa fie posibila depozitarea, sortarea, evacuarea deseurilor menajere rezultate din functionarea obiectivului, precum si accesul facil al mijloacelor de transport care asigura colectarea acestor deseuri.

Intocmit

Urb, stag. Bianca GALBUR

Proiect nr.: **186**

Beneficiar: **S.C. PAN METAL S.R.L.**

Denumire: **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI SERVICII**