

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 CENTRU INTRETINERE AUTO”, amplasata in strada BRETEAUA BARAJULUI, nr. 6, NC/CF 35557, 35558 municipiul TULCEA, judetul TULCEA, initiator S.C. PUBLIC SAFE DRIVE S.R.L. si analizeaza posibilitatea amplasarii pe viitor a unor constructii destinate intretinerii autovehiculelor.

Prin documentatie se propune schimbarea de destinatie a zonei din zona LI si LM (locuire de regim mic si mediu de inaltime) in zona:

- IS (co+ps) – zona institutii si servicii publice
SUBZONE:
 - Comert, prestari servicii

Se propune reglementarea indicilor urbanistici de control maximi admisi pe lot, regimul de inaltime al cladirilor si utilajelor.

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.propus = min - 20%, max 30,0%,

C.U.T. = S.D./S.T. propus = min 0,4 , max 1,5

INALTIME MAXIMA propus = min P (inalt) - max P+1

Hmaxim propus = min 10,00m - max 15,00m de la cota + 0,00

NIVELE propus = min 1 / max 2 de la cota + 0,00

Date asupra amplasamentului :

Proiect nr.: **209**

Beneficiar: **S.C. PUBLIC SAFE DRIVE S.R.L.**

Denumire: **CONSTRUIRE CENTRU INTRETINERE AUTO**

Imobilul se afla amplasat in mun. TULCEA, strada BRETEAUA BARAJULUI, nr. 6, NC/CF 35557, 35558, judetul TULCEA, si este detinut de S.C. PUBLIC SAFE DRIVE S.R.L., sentinta civila nr. 131 din 30.01.2024, avand suprafata de 2 700,00 mp, categoria de folosinta arabil, conform acte de proprietate, imobilul fiind neimprejmit.

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 aprobare a Planului Urbanistic General si HCL 19/1999 de aprobare al RLU aferent PUG si este detinut de initiatorul planului conform actelor atasate la documentatie.

Vecinatati :

- Nord – NC 34395;
- Sud – str. BABADAG
- Est – str. BRETEAUA BARAJULUI;
- Vest – NC/CF 31815;

Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse in zona :

Funciunea propusa nu este una deranjanta pentru vecinatatile existente, functiunea de prestari servicii fiind existenta pe terenurile invecinate.

Accesul principal in zona se realizeaza din strada Breteaua Barajului, strada cu sens unic de circulatie cu un profil de 11,00m, fara trotuare.

Realizarea investitiei va fi oportuna pentru populatia municipiului, venind in intampinarea cererii de 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;

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

Intentia initiatorului este de a dezvolta si pune in valoare potentialul urbanistic al zonei, prin edificarea unei constructii ce adaposteste o functiune compatibila destinatiei prevazuta de PUG.

- Realizarea proiectului propus prezinta si utilitate publica prin crearea de noi locuri de munca, crestrea veniturilor la bugetul local si al municipiului Tulcea.
- Modernizarea si extinderea functiunii existente 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 redusi, trebuie estimati.

Proiect nr.: **209**

Beneficiar: **S.C. PUBLIC SAFE DRIVE S.R.L.**

Denumire: **CONSTRUIRE CENTRU INTRETINERE AUTO**

- 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.

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 acvestor deseuri.

Proiect nr.: **209**

Beneficiar: **S.C. PUBLIC SAFE DRIVE S.R.L.**

Denumire: **CONSTRUIRE CENTRU INTRETINERE AUTO**



web: www.opscape.ro

Intocmit,
arh. **Cosmin Tudor VIZIREANU**

Redactat,
Urb. stag. **Bianca GALBUR**

Proiect nr.: **209**

Beneficiar: **S.C. PUBLIC SAFE DRIVE S.R.L.**

Denumire: **CONSTRUIRE CENTRU INTRETINERE AUTO**