

MEMORIU DE PREZENTARE

Date asupra amplasamentului :

Imobilele ce fac obiectul prezentei documentatii se afla amplasate in mun. TULCEA, zona PECO si au urmatoarele date de identificare:

- a. imobil in suprafata de 1.500mp, strada BRETEAUA BARAJULUI, nr. 6, T 24 A 366, numar cadastral 35557, carte funciara 35557, municipiul TULCEA, judetul TULCEA. Vecinatati:
 - ❖ nord: NC/CF 34395, proprietatea persoanelor fizice si juridice-Enache Samuel, Enache Tabita;
 - ❖ sud: NC/CF 35558, proprietatea persoanelor fizice si juridice-Babonea Corneliu-Ortenziu si Babonea Eugenia-Liliana;
 - ❖ est: NC/CF 47553, domeniul public de interes local-Municipiul Tulcea;
 - ❖ vest: NC/CF 31815, proprietatea persoanelor fizice si juridice-S.C. MOA BOATS S.R.L.
- b. imobil in suprafata de 1.201mp, strada BRETEAUA BARAJULUI, nr. 8, T 24 A 366, numar cadastral 35558, carte funciara 35558, municipiul TULCEA, judetul TULCEA. Vecinatati:
 - ❖ nord: NC/CF 35557, proprietatea persoanelor fizice si juridice-Babonea Corneliu-Ortenziu si Babonea Eugenia-Liliana;
 - ❖ sud-est: NC/CF 47553/55784, domeniul public de interes local-Municipiul Tulcea;
 - ❖ vest: NC/CF 31815, proprietatea persoanelor fizice si juridice-S.C. MOA BOATS S.R.L.

Acestea sunt detinute de Babonea Corneliu-Ortenziu si Babonea Eugenia-Liliana si date in folosinta S.C. PUBLIC SAFE DRIVE S.R.L., initiatorul acestui plan conform contract de suprafacie din data de 30.01.2024, conform incheiere de autentificare nr. 131, avand suprafata celor doua terenuri insumeaza de 2 701,00 mp, categoria de folosinta arabil, conform acte de proprietate, imobilul fiind neimprejmit.

Date privind evolutia zonei

Municipiul Tulcea este amplasat in nordul judetului fiind asezat intr-o zona colinara la altitudini de 30 m pe malul Dunarii, poarta de intrare in Rezervatia Biosferei Delta Dunarii. Teritoriul administrativ al municipiului are ca vecini: comunele Somova si Frecatei (la vest), comunele Frecatei, Valea Nucarilor si Mihail Kogalniceanu (la sud), comuna Ceatalchioi (la nord) si comunele Pardina, Maliuc si Nufaru (la est).

Relatiile in teritoriu sunt desebit de avantajoase, teroriul administrativ al municipiului fiind strabatut de drumul national DN 22-E 87 care leaga zona de municipiul resedinta de judet si de judetul Constanta si de drumurile judetene care fac legatura cu comunele invecinate.

Suprafata teritoriului administrativ al orasului este de 12.188,03 ha.

Municipiul Tulcea este centru polarizator al judetului.

Zona din intravilanul atras al municipiului Tulcea nu a constituit un factor semnificativ pentru dezvoltare, fiind o zona cu un fond construit nestructurat.

Dupa anul 1989 zona de sud in care de afla amplasamentul studiat s-a dezvoltat, existant cerere pentru realizarea de activitati de prestari servicii, benzinarii,

service-auto, spalatorii auto si nu spre locuire, asa cum a fost preconizata prin documentatia de urbanism derogatory a P.U.G.

Evolutia amplasamentului studiat si a zonei adiacente se apreciaza ca va fi preponderant institutii si servicii publice-subzona comert prestari servicii.

Datorita opririi sistematizarii inceputa in perioada de dinainte de anul 1989, a cresterii numarului de masini, a traficului aglomerat, a aparitiei unor functiuni noi (comert, cazare), a retelei stradale subdimensionate, a lipsei de locuri de parcare, spatii verzi amenajate si intretinute corespunzator, care au dus la aglomerarea municipiului, pentru reducerea presiunii din localitate, se propune dezvoltarea acestuia prin atragerea de noi suprafete reglementate corespunzator, (parcari, spatii verzi, utilitati, strazi si intersectii dimensionate corespunzator traficului estimat).

Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii

In Planul Urbanistic General, zona este reglementata ca terenuri agricole. Imobilul se afla in U.T.R. nr.30 - Cetatii, 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. In zona a fost avizata si aprobata o documentatie de urbanism P.U.Z. – Supermarket, aprobat prin H.C.L. nr. 193 din 30.06.2005, care a reglementat zona in L1 – subzona locuinte cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri si LM – locuinte cu regim mic de inaltime.

Avand in vedere ca aceste terenuri nu sunt exploatate conform incadrarii cadastrale (arabil), si faptul ca exista interes pentru dezvoltarea zonei, mai ales pentru comert, prestari servicii, dar si functiuni compatibile si complementare, terenurile ofera un potential de dezvoltare, conditionat de realizarea infrastructurii edilitare.

Potential de dezvoltare

Evolutia amplasamentului studiat si a zonei adiacente se apreciaza ca va fi preponderant institutii si servicii publice, functiuni compatibile si complementare.

Datorita opririi sistematizarii inceputa in perioada de dinainte de anul 1989, a cresterii numarului de masini, a traficului aglomerat, a aparitiei unor functiuni noi (comert, cazare), a retelei stradale subdimensionate, a lipsei de locuri de parcare, spatii verzi amenajate si intretinute corespunzator, care au dus la aglomerarea municipiului, pentru reducerea presiunii din localitate, se propune dezvoltarea acestuia prin atragerea de noi suprafete reglementate corespunzator, (parcari, spatii verzi, utilitati, strazi si intersectii dimensionate corespunzator traficului estimat) pentru dezvoltarea municipiului.

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul este amplasat in intravilanul atras al municipiului, conform P.U.Z. aprobat.

Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii, in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Amplasamentul are accesibilitate, cooperare in domeniul edilitar si servicii de institutii de interes general prin intermediul strazii Breteaua Barajului.

In vederea asigurarii echiparii edilitare in zona, se vor incheia parteneriate cu autorizatea publica locala/persoane fizice si juridice, precum si cu administratorii de retele.

Propunerea de dezvoltare (comert/servicii) necesita servirea cu institutii de interes general.

Pe zona studiata, strada Babadag, traseu principal de circulatie, are partea carosabila formata din doua benzi de circulatie pe ambele sensuri cu latimea de 3,00 m, marginita de acostamente (cu aceeasi structura ca partea carosabila fara trotuare). Strada este in aliniament si are marcaje longitudinale care sa delimiteze sensurile de circulatie.

Terenul are o deschidere catre strada Breteaua Barajului de 89,019m.

Circulatia pe strada studiata raspunde nivelului de serviciu, exista conditii operationale si geometrice, nu exista probleme debit-capacitate si exista o rezerva de capacitate de trafic. Caracteristicile traficului in functie de nivelul de serviciu este B – Circulatie fluanta, fara cozi de asteptare, viteza mai redusa”.

Majoritatea traficului rutier este alcatuit din autoturisme si vehicule comerciale usoare (furgonete).

Pentru traficul existent nu au fost identificate aspecte critice privind desfasurarea in zona a circulatiei rutiere.

Prezentarea investitiei/operatiunii propuse in zona:

Prezenta documentatie, cuprinzand piesele scrise si desenate la faza de proiectare informare public faza intentie 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, alipirea celor doua imobile si tratarea unei zone unitare.

Conceptul de arhitectura propus poate fi abordat din multiple perspective, de la functionalitate si estetica pana la sustenabilitate si inovatie tehnologica.

La baza temei de proiectare au fost analizate atat aspecte tehnice, cat si estetice, si are scopul de a crea spatii care sa fie functionale, durabile si placute vizual.

Functionalitatea:

Se refera la utilitatea si practicabilitatea spatiului construit. Spatialitatea propusa trateaza nevoile utilizatorilor.

Estetica:

Aspectul vizual al cladirilor si structurilor este esential. Designul arhitectural implica proportii, forme, texturi, culori si materiale care contribuie la atractivitatea generala a constructiei. Avand in vedere ca in directa vecinatate, se afla in executie un ansamblu de functiuni similare, s-a urmarit integrarea solutiei in cadrul general al ansamblului invecinat.

Sustenabilitatea:

In contextul modern, sustenabilitatea a devenit un aspect central al arhitecturii. Aceasta implica utilizarea responsabila a resurselor, eficienta energetica si reducerea impactului asupra mediului inconjurator. Solutia tehnica are in vedere alegerea unui sistem constructiv din cadre metalice si finisaje de tip industrial, dar in acelasi timp

estetic, care vor avea o perioada de executie mai scurta decat solutia clasica din cadre de beton armat.

Inovatia tehnologica:

Tehnologiile moderne influenteaza semnificativ arhitectura. De la materiale noi si tehnici de constructie la solutii inteligente de gestionare a cladirilor, inovatia joaca un rol crucial in evolutia arhitecturii.

Stiluri arhitecturale

Volumetria aleasa promoveaza functionalitatea, iar studiul a urmarit tratarea intersectiei dintre breteaua carosabila si strada Babadag astfel incat sa ofere valoare amplasamentului. Conceptul urmareste zonificarea functionala pe verticala propunand spatiile publice de tip comert si alimentatie publica sa fie amplasate la nivelurile superioare, iar cele de servicii tehnice de intretinere auto sa fie dispuse la nivelul unui parter semideschis mascat de vegetatia de alinament propusa de-a lungul bretelei auto.

Spatii verzi

In fazele urmatoare de proiectare se vor elabora reguli pentru amenajarea si intretinerea spatiilor verzi este esential pentru a asigura calitatea, functionalitatea si sustenabilitatea acestor spatii. Pentru gestionarea spatiilor verzi se va tine cont de :

Analiza contextului: Intelegerea caracteristicilor fizice (sol, topografie, hidrologie) si sociale (nevoi ale comunitatii, accesibilitate) ale sitului.

Inventarierea vegetatiei existente: Identificarea si protejarea speciilor valoroase si a habitatelor naturale.

Zonarea: Delimitarea zonelor in functie de functiunile dominante de pe lot.

Circulatia: Planificarea cailor de acces si a aleilor pentru a facilita circulatia pietonala si accesul persoanelor cu dizabilitati.

Estetica peisajului: Utilizarea principiilor de design peisagistic (unitate, echilibru, ritm, proportie) pentru a crea spatii armonioase si atractive.

Selectia Plantelor:

Specii locale si adaptate: Preferinta pentru plante autohtone si adaptate climatului local, pentru a reduce necesitatile de intretinere si a sprijini biodiversitatea.

Diversitate: Promovarea diversitatii speciilor pentru a preveni bolile si pentru a sustine fauna locala.

Implementare

Pregatirea Sitului:

Curatarea sitului: Indepartarea deseurilor si a vegetatiei invazive.

Imbunatatirea solului: Amendarea solului pentru a asigura conditii optime pentru cresterea plantelor.

Plantarea:

Sezonul potrivit: Realizarea plantarilor in perioadele optime (de obicei primavara si toamna).

Tehnici de plantare: Asigurarea unor tehnici corecte de plantare pentru a garanta prinderea si dezvoltarea corespunzatoare a plantelor.

Intretinere

Irigarea:

Sisteme eficiente: Instalarea de sisteme de irigare eficiente (de exemplu, irigare prin picurare) pentru a minimiza consumul de apa.

Programare: Programarea irigării în funcție de necesitățile plantelor și condițiile climatice.

Fertilizarea și Managementul Solului:

Fertilizare corespunzătoare: Utilizarea de îngrășăminte organice și aplicarea acestora în mod rațional pentru a evita poluarea solului și a apei.

Mulcirea: Aplicarea unui strat de mulci pentru a conserva umiditatea solului și a controla buruienile.

Întreținerea Vegetației:

Taiere și toaletare: Realizarea lucrărilor de tăiere pentru a menține sănătatea și aspectul plantelor.

Controlul daunătorilor: Aplicarea de măsuri de control integrat al daunătorilor, favorizând metodele ecologice.

Sustenabilitate

Reciclarea Materialelor:

Compostarea: Reutilizarea resturilor vegetale prin compostare pentru a produce îngrășământ organic.

Utilizarea materialelor reciclate: Implementarea de alei și mobilier urban din materiale reciclate.

Energie și Resurse:

Energie regenerabilă: Instalarea de surse de energie regenerabilă (de exemplu, panouri solare pentru iluminat).

Reducerea consumului: Implementarea de măsuri pentru a reduce consumul de apă și energie.

Prin documentație se propune schimbarea de destinație a zonei din zona LI și LM (locuire de regim mic și mediu de înălțime) în zona:

- IS (co+ps) – zona instituii și servicii publice

SUBZONE:

- Comert, prestări servicii

Se propune reglementarea indicilor urbanistici de control maximi admisi pe lot, regimul de înălțime al clădirilor și utilajelor.

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

Modul de integrare a investiției/operatiunii propuse în zona :

Funcțiunea propusă nu este una deranjantă pentru vecinătățile existente, funcțiunea de prestări servicii fiind existentă pe terenurile învecinate.

Accesul principal în zona se realizează din strada Breteaua Barajului, strada cu sens unic de circulație cu un profil de 11,00m, fără trotuare.

Realizarea investiției va fi oportună pentru populația municipiului, venind în întâmpinarea cererii de servicii.

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

- executanți lucrări;

- 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 in zona analizata.

- 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.
- 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).

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, 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

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

❖ Managementul deșeurilor

- Deșeuri menajere: pe amplasament se vor organiza platforme gospodaresti pe care sa fie posibila depozitarea, sortarea, evacuarea deșeurilor menajere rezultate din functionarea obiectivului, precum si accesul facil al mijloacelor de transport care asigura colectarea acestor deșeuri.
- Deșeuri tehnologice: pe amplasament se vor organiza platforme gospodaresti pe care sa fie posibila depozitarea, sortarea, evacuarea deșeurilor tehnologice rezultate din functionarea obiectivului, precum si accesul facil al mijloacelor de transport care asigura colectarea acestor deșeuri.

Intocmit,
arh. **Cosmin Tudor VIZIREANU**