

# Memoriu de prezentare pentru informarea publicului; utilitati urbane si aviz de oportunitate

---

## 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 CLINICA MEDICALA, amplasata in mun. TULCEA, strada PODGORIILOR, nr.108, judetul Tulcea, initiator S.C. DENTLIFE ASSIST S.R.L. si analizeaza posibilitatea amplasarii pe viitor a unei constructii cu destinatia de clinica medicala (servicii medicale in stomatologie, medicina generala, laborator analize).

Imobilul se afla amplasat in mun. TULCEA, mun. TULCEA, strada PODGORIILOR nr.108, judetul Tulcea, si este detinut de S.C. DENTLIFE ASSIST S.R.L., conform act de alipire autentificat sub numarul nr. 630 din 18.05.2020, imobilul fiind imprejmuit. In prezent exista edificate doua corpuri de cladire (locuinte) C1-Sc/d=55,00mp si C2-Sc/d=61,00mp, acestea vor fi desfiintate. In prezent s-a obtinut certificatul de urbanism nr. 731 din 20.08.2020, avand ca scop DESFIINTARE CORP C1 SI C2 - LOCUINTA.

Prin documentatie se propune schimbarea de destinatie a zonei din zona Li u1 in zona lssm (zona locuinte si institutii si servicii publice - servicii medicale) (functiuni compatibile si complementare pe maxim 25% din suprafata desfasurata a cladirii), zona functionala nu este prezenta in zona ca functiune.

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 parcelor sunt modificate prin documentatia initiata.

#### **Indicii urbanistici de control:**

P.O.T.exist/prop = max 40,0 %/max 50,0 %, min 40,0%

C.U.T. = S.D./S.T. exist/prop = 2/max 2, min 1,8

INALTIME MAXIMA exist/prop = P+4/max S-D+P+2E, min S-D+P+1E

Hmaxim exist/prop: = 15m/12,00m de la cota  $\pm$  0,00

NIVELE exist/prop: = 5/3 de la cota  $\pm$  0,00, se permit 1 nivele subterane.

In proiectare se vor respecta prevederile Normativului P 118 - demisolul - nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu maximum jumatate din inaltimea libera a acestuia si prevazut cu ferestre in peretii de inchidere perimetrata. Demisolul se considera nivel suprateran al constructiei. Atunci cand pardoseala este situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu mai mult de

## Memoriu de prezentare pentru informarea publicului; utilitati urbane si aviz de oportunitate

---

jumatate din inaltimea libera, se considera subzol si de include in numarul de niveluri subterane ale constructiei.

### **Date asupra amplasamentului :**

In Planul Urbanistic General, zona este destinata locuirii inalte. Imobilul se afla in U.T.R. nr. 8, Liu1, 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 actului de alipire atasat la documentatie.

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

Funciunea propusa nu este una deranjanta pentru vecinatatile existente, functiunea de servicii medicale, precum si cele compatibile si complementare fiind posibile pe un procent de maxim 25% din suprafata desfasurata a cladirii, se pot amplasa fara a deranja vecinatatile.

Cererea de emitere a autorizatiei de construire va fi insotita de acordul vecinilor exprimat in forma autentica in urmatoarele situatii:

- Pentru constructii noi, amplasate adiacent constructiilor existente sau in imediata lor vecinatate-si numai daca sunt necesare masuri de interventie pentru protejarea acestora; (daca prin ridicarea unei constructii noi in vecinatatea imediata a unei constructii existente, pot fi cauzate acesteia prejuridicii privind rezistenta mecanica si stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sanatatea si mediul ori siguranta in exploatare. Cauzele acestor situatii pot si, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cota mai adanca decat cea a talpii fundatiei constructiei existente, afectarea gradului de insorire.

Se propune realizarea unui imobil monobloc, ce va adaposti spatii pentru servicii medicale, stomatologie, medicina generala, laborator analize. Asigurarea locurilor de parcare se va face pe terenul detinut in proprietate la nivelul solului. Se are in vedere asigurarea unei numar de 5 locuri de parcare.

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

Realizarea investitiei va fi oportuna pentru populatia municipiului, venind in intampinarea cererii de cladiri de servicii medicale.

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 medicale.

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

## Memoriu de prezentare pentru informarea publicului; utilitati urbane si aviz de oportunitate

---

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

#### **Alimentarea cu apa**

Din rețelele publice.

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

In rețelele publice.

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

Din rețelele publice.

#### **Telecomunicatii**

Comunicarea se va rezolva prin telefonie mobila.

#### **Alimentare cu caldura**

## Memoriu de prezentare pentru informarea publicului; utilitati urbane si aviz de oportunitate

---

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

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Nu se propune dezvoltarea retelor de gaze naturale.

### **Gospodarie comunală**

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

S.C. OPTIM PROIECT S.R.L.  
Arh. COSMIN VIZIREANU

