

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).

Accesele auto si pietonale se vor rezolva din strazile Podgoriilor pentru clienti si din aleea Cicoarei pentru personal.

Strada Podgoriilor este strada de categoria III, aceasta are un profil de 11,00m, are trotuare pietonale cu o latime de 2,00m pe ambele sensuri de mers. Aceasta strada are sens dublu de circulatie.

Aleea Cicoarei este strada de categoria III, aceasta are un profil de 10,00m, are trotuare pietonale cu o latime de 1,00, respectiv 2,00m pe ambele sensuri de mers. Aceasta strada are sens dublu de circulatie.

In proiectare se vor asigura minin 20% spatii verzi. Se permit fatade si terase inierbate.

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 (zona locuinte) in zona I ssm (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 parcelelor sunt modificate prin documentatia initiata.

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

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.

Retageri:

- Aleea Cicoarei: 6,00m
- Nord sud, est: conform Cod Civil.

In proiectare se vor respecta prevederile Normativului P 118 - demisolul - nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator, cu maximum jumătate 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 jumătate din inaltimea libera, se considera subsol 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 autentificat sub numarul 630 din 18.05.2020, atasat la documentatie.

Vecinatati :

- Nord : NC 34635, 33277, proprietati private, locuinte ;
- Sud : NC 31593, 31594, proprietati private, locuinte ;
- Est : strada Podgoriilor, domeniu public de interes local ;
- Vest : aleea Cicoarei, fosta Cimpului, domeniu public de interes local.

Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse in zona :

Funcțiunea propusa nu este una deranjanta pentru vecinatatile existente, funcțiunea 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. Se va asigura insorirea cladirilor de locuit din vecinatatea amplasamentului. Locurile de parcare vor fi amplasate cu respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

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

- 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 si in interiorul cladirii propuse. Se are in vedere asigurarea unei numar de 10 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.

Funciunea 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 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

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

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.

Alimentarea cu apa

Din retelele publice.

Evacuarea apelor uzate menajere

In retelele publice.

Alimentarea cu energie electrica

Din retelele publice.

Telecomunicatii

Comunicarea se va rezolva prin telefonie mobila.

Alimentare cu caldura

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

Alimentarea cu gaze naturale

Nu se propune dezvoltarea retelelor de gaze naturale.

Gospodarie comunală

- deseuri menajere : pe amplasament se va amenaja platforma gospodareasca 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.

- deseuri medicale : in interiorul cladirii va fi prevazut spatiu special amenajat si securizat. Deseurile tehnologice vor si predate catre firme autorizate pe baza de contract.



S.C. OPSCAPE HUB S.R.L.
Arh. COSMIN VIZIREANU