



Str. Ing. Dumitru Ivanov nr.6, cladire Iberom
Business Center I, etaj 7, mun. Tulcea, jud. Tulcea
O.R.C. J36/600/2007, C.U.I. RO 22643775
TEL 0740.0.69.077
E-MAIL opscape.office@gmail.com

MEMORIU DE PREZENTARE

Date asupra amplasamentului :

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

- a. imobil in suprafata de 561 mp, strada BUCOVINEI, nr. 7, numar cadastral 32581, inscris in cartea funciara 32581, municipiul TULCEA, judetul TULCEA. Vecinatati:
 - ❖ nord: NC/CF 49303, domeniul public de interes local-Municipiul Tulcea – str. Bucovinei;
 - ❖ sud: NC/CF 47296, proprietatea persoanelor fizice si juridice-Craciun Gianina si Craciun Gheorghe Dan
 - ❖ est: NC/CF 43862, domeniul public de interes local-Municipiul Tulcea-str. Mircea Voda;
 - ❖ vest: NC/CF 33123, proprietatea persoanelor fizice si juridice-S.C. MERCADO IMPEX S.R.L.
- b. imobil in suprafata de 302 mp, strada BUCOVINEI, nr. 9, numar cadastral 33123, inscris in cartea funciara 33123, municipiul TULCEA, judetul TULCEA. Vecinatati:
 - c. nord: NC/CF 49303, domeniul public de interes local-Municipiul Tulcea – str. Bucovinei;
 - d. sud: NC/CF 33123, proprietatea persoanelor fizice si juridice-S.C. MERCADO IMPEX S.R.L.
 - e. est: NC/CF 33123, proprietatea persoanelor fizice si juridice-S.C. MERCADO IMPEX S.R.L.;
 - f. vest: NC 1640 /CF 4260, proprietatea persoanelor fizice si juridice

Acestea sunt detinute de S.C. MERCADO IMPEX S.R.L., initiatorul acestui plan conform contract de vanzare-cumparare din data de 03.09.2010, conform incheiere 1284, autorizatie de desfiintare nr. 32 din 18.02.2011, proces verbal de receptie la desfiintarea constructiilor existente nr. 115 din 01.05.2011, autorizatie de construire nr. 90 din 01.04.2011, proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 41 din 25.06.2012; contract de vanzare din data de 07.11.2023, conform incheiere de autentificare nr. 1426, nota de constatare nr. 1554 din 12.01.2024, suprafata celor doua terenuri insumeaza de 863,00 mp, conform acte de proprietate, imobilele fiind imprejmuite.

Date privind evolutia zonei

Evolutia amplasamentului studiat si a zonei adiacente se apreciaza ca va fi preponderant institutii si servicii publice-subzona comert prestari servicii, subzone servicii sanatate, in ultimii ani existand un interes in aces sens.

Datorita opririi sistematizarii inceputa in perioada de dinainte de anul 1989, a cresterii numarului de masini, a traficului aglomerat, a aparitiei unor functiuni noi (mic comert, clinici de analize medicale, servicii de sanatate diverse), 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

DATA	EMITENT	COD PROIECT	FAZA	DISCIPLINA	REVIZIA	INTOCMIT	PAGINA
2400606	OPS	URB	INFORMARE	URB.	00	CTV	1/7



localitate, se propune dezvoltarea acestuia prin atragerea de noi suprafete reglementate corespunzator, (parcari, spatii verzi, utilitati, strazi si intersectii dimensionate corespunzator traficului estimat).

Autoritatea publica locala a schimbat sensurile de mers a strazilor din zona, in acest moment strada Bucovinei avand sens unic pe directia dinspre strada Victoriei spre strada Babadag, iar strada Mircea Voda sens unic dinspre strada Libertatii spre strada Buna Vestire. De-a lungul ambelor strazi administratorul drumului a amenajat locuri de parcare.

Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii

In Planul Urbanistic General:

- imobilul identificat prin NC 33123 este reglementat ca zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m), subzona u2 – predominant rezidentiala, perdele de protectie si alte zone verzi pe o adancime de 4m la strada Bucovinei., U.T.R. nr.7 - Victoriei, 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.

- imobilul identificat prin NC 32581 este reglementat ca zona institutii si servicii publice, regim de inaltime : S+P+2E, subzona s – constructii de sanatate, U.T.R. nr.7 - Victoriei, 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 PUZ aprobat prin HCL nr. 16 din 27.01.2011.

Zona propusa de studiu are ca functiune dominanta locuirea, locuirea in condominiu (P+4), urmata de locuire de tip unifamilial (P, P+1) si de functiuni pentru servicii de sanatate si servicii.

Unitatea teritoriala de referinta ce face obiectul acestei documentatii are doua functiuni, cea dominanta fiind de servicii de sanatate, iar cea de-a doua rezidentiala.

Potential de dezvoltare

Evolutia amplasamentului studiat si a zonei adiacente se apreciaza ca va fi preponderant institutii si servicii publice, subzona servicii de sanatate, mic comert, servicii.

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul este amplasat in intravilanul municipiului, conform P.U.G. 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 Bucovinei. Zona are echipare edilitara la nivel de:

DATA	EMITENT	COD PROIECT	FAZA	DISCIPLINA	REVIZIA	INTOCMIT	PAGINA
2400606	OPS	URB	INFORMARE	URB.	00	CTV	2/7

- retele alimentare cu apa;
- retele canalizare;
- retele energie electrica;
- retele gaze naturale;
- servicii de salubritate;
- retele de telefonie si date.

Prezentarea investitiei/operatiunii propuse in zona:

Prezenta documentatie, cuprinzand piesele scrise si desenate la faza de proiectare aviz de oportunitate se refera la „EXTINDERE CLINICA MEDICALA EXISTENTA”, amplasata in strada BUCOVINEI, nr. 7 si 9, NC/CF 33123, 32581 municipiul TULCEA, judetul TULCEA, initiator S.C. MERCADO IMPEX S.R.L. si analizeaza posibilitatea extinderii constructiei existente, alipirea celor doua imobile si tratarea suprafetei rezultate unitar.

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 pe amplasament se afla un imobil cu o functiune similara 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 clasice de beton armat, inchideri din zidarie BCA, finisaje moderne.

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 strazile Bucovinei si Mircea Voda, astfel incat sa ofere valoare amplasamentului. Conceptul urmareste zonificarea functionala pe verticala propunand spatiile pentru servicii de sanatate sa fie amplasate la nivelurile superioare, iar cele de servicii tehnice si administrative, sa fie dispuse la nivelul unui demisolului si parterului.

Spatii verzi

DATA	EMITENT	COD PROIECT	FAZA	DISCIPLINA	REVIZIA	INTOCMIT	PAGINA
2400606	OPS	URB	INFORMARE	URB.	00	CTV	3/7



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 irigarii in functie de necesitatile plantelor si conditiile climatice.

Fertilizarea si Managementul Solului:

Fertilizare corespunzatoare: Utilizarea de ingrasaminte organice si aplicarea acestora in mod rational pentru a evita poluarea solului si a apei.

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

Intretinerea Vegetatiei:

Taiere si toaletare: Realizarea lucrarilor de taiere pentru a mentine sanatatea si aspectul plantelor.

Controlul daunatorilor: Aplicarea de masuri de control integrat al daunatorilor, favorizand metodele ecologice.

DATA	EMITENT	COD PROIECT	FAZA	DISCIPLINA	REVIZIA	INTOCMIT	PAGINA
2400606	OPS	URB	INFORMARE	URB.	00	CTV	4/7



Sustenabilitate

Reciclarea Materialelor:

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

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

Energie si Resurse:

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

Reducerea consumului: Implementarea de masuri pentru a reduce consumul de apa si energie.

Prin documentatie se propune schimbarea de destinatie a zonei din zona Llu1 in zona:

- IS (s) – zona institutii si servicii publice

SUBZONE:

- Cladiri pentru sanatate-functiuni compatibile si complementare

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

P.O.T.propus = min - 40%, max 45,0%,

C.U.T. = S.D./S.T. propus = max. 2

INALTIME MAXIMA propus = maxim P+3,

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

NIVELE propus = min 3 de la cota + 0,00, se permit si niveluri inferioare de tip subsol sau demisol pentru functiuni tehnice, administrative, complementare serviciilor de sanatate

Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse in zona :

Funciunea propusa nu este una deranjanta pentru vecinatatile existente, funciunea fiind existenta in unitatea teritoriala de referinta reglementata. In fazele urmatoare de proiectare si avizare (D.T.A.C.) se va obtine acordul in forma autentica al imobilelor invecinate cu alta funciune decat cea propusa, conform prevederilor Legii 50/1991.

Accesul principal in zona se realizeaza din strada Bucovinei, strada cu sens unic de circulatie cu un profil de 8,50m cu trotuare pe ambele sensuri ale arterei.

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.

DATA	EMITENT	COD PROIECT	FAZA	DISCIPLINA	REVIZIA	INTOCMIT	PAGINA
2400606	OPS	URB	INFORMARE	URB.	00	CTV	5/7

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 unitatea teritoriala de referinta reglementata.

- 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 exploatarei acestora.
 - Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii.
 - In timpul exploatarei, 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: amenajare acces, redimensionare racorduri existente, investitie de baza, utilitati (alimentare cu apa, canalizare, retele electrice, gaze naturale), (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 redimensionarea racordului existent prin grija initiatorului de plan.
- ❖ Evacuarea apelor uzate menajere
In retelele publice prin redimensionarea racordului existent prin grija initiatorului de plan.
- ❖ Alimentarea cu energie electrica
Din retelele publice prin redimensionarea racordului existent prin grija initiatorului de plan.
- ❖ Telecomunicatii
Comunicarea se va rezolva prin telefonie mobila.

DATA	EMITENT	COD PROIECT	FAZA	DISCIPLINA	REVIZIA	INTOCMIT	PAGINA
2400606	OPS	URB	INFORMARE	URB.	00	CTV	6/7



Str. Ing. Dumitru Ivanov nr.6, cladire Iberom
Business Center I, etaj 7, mun. Tulcea, jud. Tulcea
O.R.C. J36/600/2007, C.U.I. RO 22643775
TEL 0740.0.69.077
E-MAIL opscape.office@gmail.com

- ❖ 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 redimensionarea racordului existent retelelor prin grija initiatorului de plan.
- ❖ Managementul deseurilor
 - Deseuri menajere: pe amplasament se vor organiza 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.
 - Deseuri tehnologice: pe amplasament se vor organiza platforme gospodaresti pe care sa fie posibila depozitarea, sortarea, evacuarea deseurilor tehnologice rezultate din functionarea obiectivului, precum si accesul facil al mijloacelor de transport care asigura colectarea acestor deseuri.

Intocmit,
arh. **Cosmin-Tudor VIZIREANU**

DATA	EMITENT	COD PROIECT	FAZA	DISCIPLINA	REVIZIA	INTOCMIT	PAGINA
2400606	OPS	URB	INFORMARE	URB.	00	CTV	7/7