

**DOCUMENTATIE DE URBANISM
FAZA :„PLAN URBANISTIC DE
DETALIU,,**

**PROIECTANT:S.C. ARHI TOUR S.R.L.
BUZAU- ARH. MAGAZIN CARMEN**

**AMPLASAMENT: JUD. BUZAU, MUNICIPIUL
BUZAU, STR.NICOLAE TITULESCU , NR.18
TITLU PROIECT:CONSTRUIRE IMOBIL
SERVICII MEDICALE AMBULATORIU - P+3**

BENEFICIAR:S.C.IDEEA DENT S.R.L.- BUZAU

**VOLUM:PIESE SCRISE & PIESE DESENATE
DOCUMENTATIE DE URBANISM-FAZA:P.U.D.**

**OBIECTIV: CONSTRUIRE IMOBIL SERVICII MEDICALE
AMBULATORIU CU REGIM DE INALTIME P+3 NIVELE.
AMPLASAMENT :BUZAU,STR.NICOLAE TITULESCU , NR.18
BENEFICIAR: S.C. IDEEA DENT S.R.L.- -BUZAU,JUD.BUZAU**

1.FISA DE RESPONSABILITATE

S.C.ARHI TOUR S.R.L.BUZAU-Arh.Magazin Carmen

2.BORDEROU GENERAL

- a.Fisa de responsabilitate, Borderou general**
- b.Memoriu general-faza P.U.D.**
- c.Studiu geotehnic**
- d.Plan incadrare in prevederi P.U.G.-U.T.R.1-sc. 1/5000,
scl.1/6500-PL. A/0**
- d.Ortofotoplan--PL. A/1**
- f.Plan incadrare in zona - sc. 1/1000- PL. A/2**
- g.Plan situatia existenta - sc. 1/500 – PL.A/3**
- h.Plan reglementari urbanistice- sc. 1/500 – PL.A/4**
- i.Plan reglementari tehnico-edilitare- sc. 1/500 – PL.A/6**
- j.Plan obiective de utilitate publica , circulatia terenurilor, tipuri
de proprietate - sc. 1/500-PL.A/5**
- k.Studiu de impact urbanistic-PL.A/8**
- l.Plan de situatie amenajare incinta- sc. 1/200 – PL.A/7**
- m.Studiu insorire-PL.A/9/10/11**

INTOCMIT

ARH. MAGAZIN CARMEN

**P.U.D.-CONSTRUIRE IMOBIL SERVICII MEDICALE
AMBULATORIU P+3 NIVELE
Amplasament :BUZAU,STR.NICOLAE.TITULESCU,NR.18
Beneficiar: S.C.IDEEA DENT S.R.L. –BUZAU--JUD. BUZAU
Initiator: S.C.IDEEA DENT S.R.L. –BUZAU-- JUD. BUZAU**

MEMORIU GENERAL

1. GENERALITĂȚI

1.1. DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC DE DETALIU –“ CONSTRUIRE IMOBIL SERVICII MEDICALE P+3 NIVELE”

Amplasament: Str.NICOLAE TITULESCU, Nr. 18, Mun.Buzau,Jud.Buzau

Beneficiar: S.C. IDEEA DENT S.R.L. –BUZAU,JUD. BUZAU

Faza de proiectare: P.U.D.

Proiectant : S.C. ARHI TOUR S.R.L. Buzau

Data elaborării:03.2020

Terenul(Buzau,str.N.Titulescu nr.18) care a generat prezenta documentatie,avand numarul cadastral 61732 in scris in cartea funciara cu nr.61732,in suprafata de 406,00mp(intravilan)proprietate Ghica Gabriel-Florin &Ghica Madalina,act notarial vanzare-cumparare nr.300/21.02.2012,a facut obiectul unui contract-“drept de superficie” pe durata existentei constructiilor,act notarial nr.3126/02.07.2019 catre S.C. IDEEA DENT S.R.L. –BUZAU.

Conform prevederilor art. 48 alin. (1) din Legea 350/2001 revizuita si republicata 2016, Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) are exclusiv caracter de reglementare specifica pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior,respective,in acest caz, P.U.G., reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice.

Planul urbanistic de detaliu trebuie să cuprindă reglementări urbanistice privind:a) asigurarea accesibilității pietonale și auto la noul obiectiv și racordarea la rețelele edilitare existente/propuse;b) permisivități și/sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie etc.) privind volumele construite și amenajările acestora;c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat;d) designul spațiilor publice;e) compatibilitatea funcțiilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă;f) regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor;g) ilustrarea urbanistică a soluției propuse,fiind adaptat de la caz la caz ,in functie de complexitatea obiectivului propus ca si a contextului urbanistic in care se situeaza viitoarele investitii.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII :

Prezenta lucrare este elaborată la comanda beneficiarului ca fază preliminară necesară trecerii la întocmirea documentației pentru obținerea Autorizației de Construire privind realizarea investiției „IMOBIL SERVICII MEDICALE AMBULATORIU P+3 NIVELE ”,pe terenul situat in intravilanul Municipiului Buzau ,strada Nicolae Titulescu ,nr.18,in conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr.881 din 26.09.2019,eliberat de catre Primăria Municipiului Buzau.De asemenea prezenta lucrare mai are ca obiect:

- dimensionarea funcțiunilor, respectiv configurația arhitecturală a clădirii;
- integrarea in fondul construit existent;
- circulația juridică a terenurilor;
- echiparea cu utilități edilitare;

2. ÎNCADRARE IN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE DEJA ELABORATE :

Zona studiată aflată in intravilanul Municipiului Buzau,conform Planul Urbanistic General al Municipiului Buzau si este situată in zona de locuințe individuale și colective,ca si de institutiile care privesc preponderent ,sanatatea ,terenul fiind liber de construcții și având deschiderea la strada N.Titulescu de 8,04m ;este delimitat de carosabil printr-un trotuar pietonal asfaltat.

Conform Regulamentului General de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul Buzau,aprobat prin H.C.L. nr.235/2009, respectiv si prin H.C.L. nr.255/2019,amplasamentul studiat se situeaza in U.T.R.nr.2 cu urmatoarele subzone functionale :

- L1a –subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri

successive si care prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

-L1c - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

-ISs –subzona constructiilor pentru sănătate;

Zona studiată –întra în incidența cu incinta Policlinicii Municipale cu acces principal dinspre cealaltă latură a străzii N.Titulescu ,accesul auto fiind asigurat prin breteaua carosabilă adiacentă amplasamentului studiat.Nu se situează în zona de protecție sau protejată a monumentelor istorice conform L.M.I. 2017.

Prescripțiile specifice zonei studiate –U.T.R.2,sunt următoarele :

I.Utilizări admise – Permisuni:

-pentru locuințe L1a +L1c(locuințe individuale și colective mici): se permite construirea pe terenuri libere sau prin restructurarea construcțiilor existente;se permit lucrări de reabilitare și refuncționalizare a acestora, de întreținere și îmbunătățire a stării fizice și a aspectului arhitectural al locuințelor.Deasemenea se

pot autoriza lucrări de extinderi, supraetajare a construcțiilor existente pentru îmbunătățirea calității spațiului locuibil ca și de reabilitare sau dezvoltare echipare edilitară cu echipamente publice specifice zonei rezidențiale;

-pentru construcțiile ce privesc sănătatea publică ISs, se poate autoriza construirea de instituții și servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător;deasemenea se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații curente și îmbunătățire a confortului edilitar pentru construcțiile existente;se pot autoriza lucrări de îndepărtare a construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii) în scopul extinderii construcțiilor menținute sau curților aferente ;

II.Utilizari admise –cu conditii:

- în zonele cu valoare ambientală construcțiile vor avea o tratare deosebită pentru încadrarea optimă în sit.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific, cu condiția să nu se formeze segmente de astfel de fronturi mai mici de 40 m;

- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii zonei de locuit în proporție de minim 30 % din ADC;

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș, suprafața nivelului mansardei va fi de minim 60% din aria unui nivel curent;

-se admit refunctionalizari cu funcțiuni comerciale, servicii profesionale ,cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

-in zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

III.Utilizari interzise:

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

-activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

-realizarea unor false mansarde;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

-depozitare en-gros;

-depozitări de materiale refolosibile.

IV.Characteristici ale parcelelor (suprafete,forme,dimensiuni):

Se menține parcelarul existent cu următoarele conditii:

-se considera construibile parcelele având minim 150 mp si un front la strada de mi-nim 8,0 m pentru constructiile inscrise între două calcane laterale si de miAnim 10,0 metri in cazul constructiilor cuplate si izolate;

V.Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

1.Constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu următoarele conditii:

- in cazul în care pe parcelele învecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe strada, instituita prin regulamentele anterioare, evidentiată prin cladiri mai noi si in stare buna;

- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie in stare bună sau cu o cladire monument de arhitectura retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidientia un calcan;

- in cazul in care parcela se invecinează pe o latura cu o constructie retrasă de la aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila iar caracterul strazii indică tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 4.0 metri, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

VI. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;

Se va mentine situatia actuală dominantă a regimului de construire, in acest caz- / discontinua;

-in cazul fronturilor continue, cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanta maxim 15,0 metri daca cladirile au până la P+4 niveluri și se vor retrage față de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel puțin jumătate din înaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 3,0 metri;

-in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor încăperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusa se va retrage la o distanta egala cu minim 1/3 din înaltime, dar nu mai puțin de 2,0 metri;

-se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica retrasa de la limita laterala a parcelei sau fata de o biserica; in aceste cazuri retragerea minimă va fi de 4,0 metri;

- cladirile care alcatuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel puțin jumătate din înaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 3.0 metri.

VII. Circulatii si accese:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară direct sau printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;

-in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati motorii.

VIII. Staționarea autovehiculelor:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite

numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv.

IX. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor :

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este cea stabilită de subzona funcțională. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii.

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de max. 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte ;

- mansarda se consideră nivel ;

- înălțimea maximă a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuințe și 4,0-4,5m pentru spații comerciale.

Înălțimea maximă admisibilă este de P+3 nivele, păstrându-se pe cât posibil un raport rezonabil cu înălțimea clădirilor existente; asadar, conform celor de mai sus, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii;

În acest caz mărirea numărului de nivele atrage după sine mărirea CUT, a cărui valoare este corespunzătoare cu numărul de nivele aprobat.

Depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri se va face cu racordarea la fațadele fronturilor existente din vecinătate. Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea “conturului” calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public; se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei studiate;

- Panta acoperișului va fi funcție de felul învelitorii conform normativelor în vigoare.

X. Aspectul exterior al clădirilor:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice diversității de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare ;

-aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”;

aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:

- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

-arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

-materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;

- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fatadelor etc.; Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde,

imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare; de asemenea se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea suprafețelor vitrate și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora.;

Elementele de mobilier urban vor respecta valoarea arhitecturii clădirilor.

XI. Echiparea edilitară:

-toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații. Se va avea în vedere și modernizarea rețelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

-la clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;

-noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată; toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

XII.Spații libere și spații plantate:

-se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți. Terenul care nu va fi acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbori .

XIII.Împrejmuiri:

-se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu funcțiuni publice cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;in același timp acestea pot fi lipsite de de gard prin marcarea proprietatii cu borduri sau cu garduri vii ;

XIV. Spațiile verzi :

Prin documentatia de urbanism se vor respecta prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane,ca și prevederile Ghidului pentru elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism(Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 Indicativ GM-007-2000) care prevede pentru construcțiile din domeniul sanatații de tip o suprafața de 25%din suprafața totală a terenului.

XIV.Posibilitati maxime de ocupare și de utilizare a terenului

1.Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)-pentru imobilul propus cu profil din domeniul sanatații (clinica de tip ambulatoriu),este de nmaxim 52%. Acest procent sa stabilit conform H.G. 525/1996 in temeiul functiei propuse și al prevederilor Legii nr. 50/1991-prin destinatia zonei(funcțiunea principala a construcției propuse), conform H.G. 525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991.

In cazul unor extinderi sau noi inserții se admite acoperirea restului curții în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 3 niveluri.Deasemenea in cadrul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor.

2.Coeфициentul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)propus,este maxim 2,73. In cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% ;regimul de inaltime pentru construcțiile noi poate fi între P – P+6 nivele functie de vecinatati ;pentru parcela studiata s-a propusun regim de inaltime de P+3 nivele.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

S-a comandat un studiu geotehnic pentru stabilirea stratificatiei terenului.

Pentru cunoasterea traseelor și dimensiunilor rețelelor edilitare, s-au solicitat avize de amplasament de la fiecare furnizor de utilități.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ :

Terenul studiat este delimitat de trotuarul pietonal la strada Nicolae Titulescu (tronsonul între str.Democratiei și Bulevardul Nicolae Balcescu)și curtea

interioara a Policlinicii Municipale, ca si de incinta blocurilor 2A-2B (de vis-a-vis de Biserica Catolica).Suprafata terenului este de 406,00 m², este plan si are latura spre strada Nicolae Titulescu de 8,04mp,fiind direct accesibil atat prin aceasta strada cat si prin breteaua carosabila care accede catre incinta Policlinicii.Spre curtea interioara,respective spre aceasta alee carosabila ,latura terenului este de 23,19mp.Terenul este liber de constructii.Se invecineaza spre sud-est pe 35,37mp cu o locuinta unifamiliala cu regim de inaltime pe parter (proprietar Ionita A.Nicolae),iar spre vest cu restul de proprietate-domeniul public /incinta Policlinicii Municipale (nr. cad.67618) pe 21,10m.

3.1. REGIMUL JURIDIC

Terenul studiat are categoria de folosință” curti-constructii”- pe intreaga suprafata,fiind liber de sarcini si de orice fel de constructie sau dotari.

Terenul este proprietatea Ghica Gabriel-Florin si Ghica Madalina pus la dispozitia S.C.Ideea Dent S.R.L. din Buzau,prin contract de superficie,in suprafata masurata de 406,00mp(si 406,00mp din acte),fiind notat la cartea funciara cu nr.61732,nr.cadastral 61732.

3.2. ANALIZA GEOTEHNICĂ

Stabilirea adâncimii si condițiilor de fundare a viitoareii construcții propuse este conformă cu prescripțiile din Studiul Geotehnic.Se respecta prevederile STAS 6054/77 privind adancimea minima de inghet si incastrarea in stratul de fundare.

Geomorfologie :

Municipiul Buzau s-a dezvoltat pe malul drept al riului cu acelasi nume, in zona unde acesta paraseste terasele inalte , intrind in zona de ses.

Teritoriul pe care s-a construit asezarea este simplu din punct de vedere geologic, virsta fiind cuaternar. Municipiul Buzau , teritorial, apartine subunitatii denumite „Cimpia de divagare – Calmatui” si care , impreuna cu Cimpia Buzau – Siret, ce se afla in partea stinga a riului Buzau, formeaza Cimpia Romana. Litologia zonei se caracterizeaza printr- o varietate de faciesuri specifice formatiunilor de con de dejectie, cu stratificatie incrucisata,cu grosimi de 3 – 8 m de vârstă cuaternară (Holocen). Acestea sunt urmate în adâncime, până la adâncimi de cca 30 m de depunerile grosiere ale râului Buzău constituite din pietris, nisip grosier si bolovănis. In continuare până la adâncimi de 200 m apar stratele de Căndesti, de vârstă Pleistocen inferior care sunt constituite din nisip, pietris si bolovănis cu intercalatii argiloase.

Hidrologie :

Hidrologia terenului pe care s-a dezvoltat Municipiul Buzau este legata direct de cursul de apa al riului Buzau, care in timpuri geologice, au dus la formarea unui bazin subteran apreciabil, care este alimentat permanent de precipitatiile

din zona. Nivelul apei subterane se afla la adancimea minima de 6,00m de la T.N., fiind variabil functie de precipitatiile multianuale si de nivelul riului Buzau Nivelul apei subterane nu a fost întâlnit in forajul executate, pana la adâncimea de 6,00m de la TN , din informatii acesta se afla situat la adancimi mai mari de 10,00m cantonat in depunerile aluvionare grosiere ale raului Buzau .

Clima :

Clima Orasului Buzau, la fel ca in toata tara, este temperat-continentala. Temperaturile maxime se inregistreaza in luna iulie, pana la 37°C, in timp ce temperaturile minime se inregistreaza in februarie -26°C. In aceasta zona bat vanturi cu caracter de foen, care descind in aceasta zona dupa ce au traversat Carpatii de Curbura.Precipitatiile au caracter neuniform,variind intre 700-1000mm/an.

Incărcări date de vânt si zăpadă ;

Conform CR 1-1-3 – 2012, „Valori caracteristice ale presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 minute, având 50 ani interval mediu de recurenta (2% probabilitate anuala de depasire)”, amplasamentul studiat se incadreaza intr-o zona unde presiunea dinamica de baza stabilizata, la inaltimea de 10 m deasupra terenului, este $p_{din.v} = 0,50 \text{ kN/m}^2$.

Conform CR 1-1-4 – 2012, „Romania – Zonarea valorii caracteristice a incarcarii din zapada de sol, $s_{0,k}$ ”, amplasamentul se incadreaza intr-o zona cu $s_{0,k} = 2,0 \text{ kN/m}^2$.

Adancimea de inghet :Conform STAS 6054-77 „Zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet”, amplasamentul studiat este strabatut de geoizoterma de 0°C la adancimea de 0,85- 0,90 m.

Seismicitate :

Conform reglementării tehnice "Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P100/1-2013, zonarea valorii de varf a accelerației terenului pentru proiectare, in zona studiata, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, are o valoare $a_g = 0,35 \text{ g}$.

Perioada de control (colț) T_c a spectrului de răspuns reprezinta granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative.

Pentru zona studiata, perioada de colț are valoarea $T_c = 1.6 \text{ sec}$.

ISTORICUL AMPLASAMENTULUI :

Zona studiata se afla in zona Cimpiei Buzaului si apartine terasei riului Buzau.Terenul se prezinta partial plat, nu este construit , este stabil.

SARCINI CLIMATICE :

Sarcina vint : $G_v = 0,50 \text{ KN/mp}$

**Sarcina zapada: $G_z=2,0\text{KN/mp}$
Adincimea de inghet este de 0,85-0,90 m.**

CERCETAREA TERENULUI :

Studiul geotehnic a fost elaborat în conformitate cu prevederile NP 074-2014 si NP112-2014(STAS 3300/1/85 si NP112-2014) privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare si a modului de întocmire si verificare a documentatiilor geotehnice pentru constructii .

Cercetarea terenului de fundare a constat din observatii directe asupra terenului in urma unor foraje geotehnice până la adâncimea de 6,00 m de la TN, amplasate conform planului de situație anexat.

In urma analizarii si interpretarilor datelor geotehnice s-a ajuns la concluzia ca perimetrul luat in discutie contine urmatoarele orizonturi litologice si anume:

- un strat superior alcatuit dinsol vegetal si umpluturi, cu grosimea de 0,90 - 1,00m ;

- urmeaza in adancime depunerile aluvionare fine incrucisate specifice conului de dejectie al raului Buzau : argile prafoase negricioase(cu grosimea de 0,80-0,90m),contractile si galbui si prafuri argiloase nisipoase(de 0,40-0,60m grosime care st ape orizontul galbui cafeniu de 1,00-1,30m grosime) ;

-dupa 3,70-4,00m de la TN,forajele au intalnit orizontul aluvionar –nisip fin si mediu cu grosimea de 0,60-0,80m si pietrisuri cu nisipuri grosiere la adancimea de 4,60-5,00m de la TN.

CATEGORIA GEOTEHNICA: Având in vedere prevederile normativului NP074/2014 categoria geotehnica in care se incadreaza amplasamentul este II, deci cu risc geotehnic moderat.

ANALIZA CAPACITATILOR PORTANTE:

Capacitatea portantă reprezintă acea mărime maximă a unei presiuni exterioare care poate fi transmisa terenului de fundare, tasarea rezultata fiind admisibila pentru constructie (tasarea preluata de constructie in conditii de siguranta).

Presiunea conventionala :

Presiunea conventionala joacă rolul de capacitate portantă a terenului de fundare. Ea se determina pe baza naturii litologice a rocilor din terenul de fundare si pe proprietatile fizice ale acestora.

Valoarea recomandata a presiunii conventionale, incepand cu adâncimea de fundare de 1,50 m de la TN, pe stratul de argila prafoasa cafenie , este de 2,20 daN/cmp pentru sarcini fundamentale având lățimea tălpii fundatiei de 1,00 m, conform NP 112-2014, AnexaD.

Pentru adâncimi de fundare mai mari, presiunea conventionala se calculează conform NP 112-2014 5 cu relatia:

$$C_D = K_2\gamma (D_f - 2)$$

D_f – adâncimea de fundare

K_2 – coef. adimensional

– greutate volumică a straturilor situate deasupra tălpii de fundare.

CONCLUZII :

Terenul se prezintă orizontal, stabil și este liber de construcții.

Litologic, terenul este constituit la partea superioară din umpluturi, sub care se găsesc depuneri aluvionare fine încrucișate, specifice conului de dejecție al râului Buzău : argile prafoase negricioase contractile și galbui și prafuri argiloase nisipoase galbui cu calcar, care stau orizontal și stabil pe orizontul aluvionar grosier constituit din pietrisuri cu nisipuri, întâlnit începând cu adâncimea de 4,60-5,10m de la TN.

Nivelul apei subterane nu a fost întâlnit în lucrările de cercetare efectuate până la adâncimea de 6,00 m de la T.N. , astfel ca nu influențează negativ caracteristicile geomecanice ale terenului la cota de fundare sau în vecinătatea acesteia, dar poate reduce valoarea factorului de stabilitate în cazul producerii unui seism cu valoarea de vârf a accelerației pentru cutremure $a_g=0,35$ g caracteristic zonei studiate. Din informații nivelul apei subterane se află la adâncimi mai mari de 10,00m.

Din punct de vedere al stabilității, terenul se prezintă în condiții maxime de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune, sau alte fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat.

RECOMANDARI:

Zona cercetată poate fi folosită pentru amplasarea construcției preconizate cu respectarea măsurilor de proiectare ce urmează a fi prezentate mai jos:

- Indepartarea stratului de umpluturi de pe suprafața viitoare a construcției ;
- La stabilirea adâncimii de fundare proiectantul constructor va ține cont de valoarea adâncimii maxime de îngheț (0,85/0,90 m conform STAS 6054/77) .
- Alegerea sistemului de fundare rămâne la latitudinea proiectantului de rezistență. Se recomandă o presiune convențională de calcul de bază (începând cu adâncimea de 1,50 m de la TN) pentru sarcini fundamentale având lățimea tălpii de fundație de 1,00 m, de $P_{conv.} = 220$ KPa. Pentru adâncimi mai mici/mari de fundare și lățimi diferite de 1,00 m lățimea tălpii fundației corecțiile se vor face conform NP 112-2014 .

Fundațiile vor fi prevăzute cu centuri.

În jurul clădirii se vor prevedea și executa trotuare etanșe, cu lățimea minimă de 1 m și pantă spre exterior de cca. 5%. Săpăturile pentru fundații se vor executa cu respectarea următoarelor condiții :

- săpătura de fundație să nu stea deschisă mult timp;

-panta taluzului săpăturii, definită prin tangenta unghiului de înclinare față de orizontală ($\text{tg } B = h/b$) să nu depășească valorile maxime admise pentru categoriile de pământuri precizate.

Se recomanda colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate; în situația în care la cota de fundare se constată existența unui strat de pământ afectat de precipitații, acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului.

Evitarea stagnerii apelor în jurul construcțiilor, atât în perioada execuției cât și pe toată durata exploatarei, prin soluții constructive adecvate (trotoare, compactarea terenului în jurul construcțiilor, execuția de strate etanșe din argilă, pante corespunzătoare, rigole etc.).

3.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT-SCURT ISTORIC AL ZONEI

Zona limitrofa amplasamentului studiat ,este construita, pe doua laturi, in diverse epoci istorice :locuinta pe parter de la numarul 2-str.N.Titulescu –a fost ridicata in perioada interbelica ca de altfel si cele aflate vis-a-vis de amplasamentul studiat,iar imobilele din spatele terenului ,cu functiunea de laborator radiologic si respectiv de cabinete de stomatologie, cu regim de inaltime pe parter si parter cu etaj s-au edificat in anii 1970 ;in apropiere se afla si gruparea de blocuri « 2A-2B» realizate in anii 1960/1970. In general ,zona a fost sistematizata si mobilata dupa 1920 cu locuinte unifamiliale in stil eclectic,dar care au fost modificate in mare parte, dupa 1990,ajungandu-se la o alterare generalizata a fondului construit existent. Este o zona partial dens construita in regim de inaltime de maxim P+2 nivele, cu densitati mai mici in adincimea loturilor care au dimensiuni medii. S-a delimita o zona de studiu in cadrul P.U.D.-ului de 4244,,74mp.Cladirile ,in majoritatea lor,sint realizate intr-un mixt de piatră,beton armat sau monolit, cărămida si paianta , cu invelitori din tigla ceramica,table zincate sau tigla metalica tip “lindab”,starea lor actuala fiind relativ buna spre mediocra.Toate imobilele de locuit din zona apartin unor persoane fizice,posibil juridice ,fara o utilizare vizibila in acest sens. In general , constructiile sint finisate sau in curs de fatadizare si sint racordate la toate utilitatile.Zona cuprinde deci ,in mod majoritar locuinte individuale si anexele aferente acestora realizate pe partere si acoperisuri inalte ,locuinte colective –cu P+2 nivele si cladirile –anexe Policlinicii cu P-P+1 nivele,care toate lasa o impresie generala de arhitectura alterata sub raport urbanistic si stilistic . In plansa privind circulatia terenurilor si situatia acestora, a fost analizata si situatia juridica,evidentiindu-se regimul proprietatii lor.Circulatia in zona se desfasoara pe strada Nicolae Titulescu,tronsonul intre str.Democratiei si Bulevardul Nicolae Balcescu, si prin aleia carosabila ce conduce catre incinta Policlinicii, cu care acestea

relacioneaza, aflata tot in domeniul public al Municipiului Buzau. In zona studiata se afla retele de alimentare cu apa si de canalizare ,telefonice, electrice si de gaze .

3.4 ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA EXISTENTA:

Zona studiata beneficiaza o dotare tehnico-edilitara completa. Interventiile ce se doresc a se propune in zona ,vor tine cont de prezenta retelei electrice, ca si de cea a retelei de gaze, precum si de cea a retelelor de apa si de canalizare , care fac posibil racordul viitoarei constructii la toate utilitatile , in vederea asigurarii unui confort modern. Locuintele din vecinatate sint racordate la retelele de apa si canalizare stradale , ca si la cele de energie electrica si gaze de joasa tensiune, respectiv de presiune redusa. De asemenea, in zona exista retele Tf.(pe stilpi de iluminat).

In general terenul care intereseaza este plat. Sistematizarea verticala care se impune este necesara pentru bransarea la utilitati, pentru evacuarea apelor pluviale cit si pentru racordarea la traficul general al zonei. Aleea carosabila este o stradă secundară cu circulatie pietonală si auto reduse , pe un singur sens, pe aici facîndu-se o legatura secundara cu Policlinica.

4. REGLEMENTĂRI :

4.1 ELEMENTE DE TEMĂ :

Beneficiarul dorește să inființeze o unitate de servicii medicale in regim ambulatoriu, într-un volum de inaltime P+3E, cu toate dotarile aferente impuse de acest program.

4.2 DESCRIEREA SOLUȚIEI:

4.2.1.FUNCTIONALITATEA ,AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIEI

- **Amplasarea si Conformarea constructiei:** Prin prezentul regulament al PUD-ului , dupa studierea noului volum al constructiei propus preliminar , se vor realiza coeficientii spatiali sub cei mentionati in U.T.R.-repectiv P.O.T.=52,00% si C.U.T.=2,73; pentru a optimiza cat mai mult utilizarea terenului detinut in proprietate si pentru a crea un obiect de arhitectura practic cu 3 fatade, care sa ofere o cat mai buna insorire a incaperilor, fara a afecta imobilele din vecinatate, si deoarece exista un aliniament coerent al constructiilor in zona studiata , se propune un “aliniament –la limita cu domeniul public“ asemenea celor existente la str. N.Titulescu pe tronsonul amintit, astfel :
 - la nord-est amplasarea imobilului fata de limita de proprietate, se va face prin ocuparea integrala(8,04m) a perimetrului proprietatii, prin alaturare la proprietatea vecina- Ionita A.Nicolae-la 1,2 m distantade acesta ,avind in vedere forma de poligon neregulat a terenului ;
 - la sud-est (spre nr.2), amplasarea imobilului, se va face paralel cu latura terenului urmarindu-se conturul liniei proprietatii acestuia ,la distanta variind de la 1,0m la 1,20m;

-spre sud-vest, spre fosta policlinica stomatologica, distanta de amplasare va fi de variabila –printr-un parter mai retras in suprafata de 210,00mp in timp ce etajul poate avansa catre fundul parcelei atat cat permite studiul de insorire si limitarile din HG 525/1996; retragerea propusa la nivelul cotei 0,00, da posibilitatea ca in zona pietonala, ocazional carosabila, sa se permita parcare a 5 autovehicule; finisarea acestei zone se va realiza cu dale inierbate in alternanta cu dalaje compacte ; accesul auto se va realiza dinspre aleea carosabila.

-spre nord –vest, amplasamentul constructiei se va situa la limita terenului catre aleea carosabila ;

• *Functionalitatea constructiei propuse*:- La parter- accesul principal (din intersectia strada N. Titulescu si cel secundar dinspre) vor face legatura cu zona de receptie/informatii, si prin scara de acces si lift ,cu cele trei etaje, cu cabinet, Sali de asteptare si grupurile sociale si spatiile -anexe specifice.

-La etajele I, II si III se propun cabinetele medicale dimensionate conform profilului precizat in tema de proiectare detaliata intocmita pentru fazele de proiectare urmatoare, cu spatii de asteptare aferente, anexe si grupuri sanitare pentru pacienti si personalul medical ; pe fiecare nivel se va realiza si cate un officiu. O clădire care găzduiește activități medicale trebuie să respecte standarde tehnice riguroase, de protecție la incendii, igienico-sanitare, circuite specifice etc. pentru a obține certificarea de către autoritățile competente, dar și să respecte conformarea cu standardele de bune practici promovate la nivel internațional.

Cerințele pentru o unitate medicală sunt foarte specifice. De exemplu, trebuie delimitate anumite circulații, astfel încât transportarea deșeurilor medicale să nu se intersecteze cu circulația pacienților, pentru a minimaliza riscurile asociate. În acest sens, trebuie prevăzut un lift special pentru transportul deșeurilor medicale. Pe de altă parte, trebuie favorizată iluminarea naturală a spațiului, trebuie prevăzute noduri de circulație, coridoare și scări largi, anumite înălțimi pentru interioare, sisteme speciale de ventilație. De asemenea, clădirea va fi dotată cu grup electrogen care să poată acoperi consumul energetic în întregime, dacă sunt întreruperi în rețea. Totodată, este prevăzută și o rezervă de apă care să asigure necesarul pentru cel puțin 24 de ore dacă rețeaua publică este inactivă.

- Capacitati ,Suprafete:

-Suprafata teren =406,00mp(din masuratori si din acte)

-S construita- desfasurata:1111,00mp;

-S construita la sol propusa :211,00mp

-P.O.T.existent = 0,00 % ; P.O.T.propus = 52,00% ;

-C.U.T.existent = 0,00; C.U.T.propus =2,73;

-H.max.(cornisa) pentru P+2E=12,00m ; Hmax. Totala=14,00 m

• Principii de compozitie pentru realizarea obiectivului (distante, fatade, cladirile existente, accesuri pietonale si auto, accese pentru masini utilitare PSI):

-S-a avut in vedere ca orientarea cabinetelor sa fie cat mai putin pe directia nord,acestea situandu-se preponderant pe directia nord-vest,dar si spre sud-vest,mai putin pe axa sud-est ;orientare este data si de pozitionarea amplasamentului .In acest sens s-a realizat si un studiu de insorire in detaliu ,ale carui concluzii subliniaza viabilitatea solutiei propuse in momentul cel mai defavorabil,si anume la 21 decembrie :de la ora 9 :00 pana la ora 16 :00,fatadele principale ale ale cladirii propuse sunt insorite.Daca se analizeaza fatadele cladirilor invecinate,respectiv ferestrele camerelor,se constata ca au parte de acelasi tipar de insorire-umbrire. Constructia propusa afecteaza insorirea fatadeicladirii invecinate(latura de vest) ,de la ora 8:00 la ora 13 :30.Fatada studiata,a vecinatatii,va fi insorita dupa ora 13 :30.Restul cladirilor invecinate ,nu sunt afectate de cladirea propusa.

Conform Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea “Normelor de Igiena si Sanatate Publica privind Mediul de viata al Populatiei”,art.3,alin.1:”Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate”.Cladirea P+3E amintita este de fapt cladire de birouri,deci prevederea amintita nu i se aplica. Celelalte constructii aflate in zona ,cu functiunea de locuire ,respectiv locuinte unifamiliale izolate,cu regim de inaltime preponderent pe parter,sau parter si etaj sau mansarda,ca si blocul cu regim mic de inaltime ,nu sunt afectate sub nici o forma ,de constructia propusa prin proiect,aflandu-se cel putin la o distanta convenabila fata de acesta din urma de aceasta.Cat priveste fosta cladirea policlinicii stomatologice,avind functiuni asemanatoare-cabinete medicale si laboratoare,prezinta catre amplasamentul studiat, ferestre si intrarea principala ,rezultat al unor modificari,realizate pe structura vechii cladiri.

Accesul auto pe amplasament , spre parcare, se va realiza dinspre aleea carosabila, circulatia si manevrarea autovehiculelor fiind posibila pe un singur fir pe aleea amintita. In zona accesului spre imobil la nivelul solului, dinspre aceasta alee,se va amenaja si o zona pietonala, ocazional carosabila si pietonala , care va permite parcare a 11 autoturisme si care va functiona atat pentru personal cat si pentru pacienti.

Accesul masinilor de salubritate si ridicarea deseurilor se va realiza dinspre Alee.Accesul masinilor de pompieri si salvare este posibil pe latura dinspre aceeasi Alee .

• *Integrarea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente:*

Compozitia urbanistica va urmari specificul amplasarii constructiilor in zona studiata ,incercandu-se o inscriere intre aliniamentele regulate specifice zonei, cu respectarea conditiilor si restrictiilor impuse prin avizele specificate prin certificatul de urbanism , in concordanta cu tema de proiectare, precum si in functie de fluxurile necesare unei bune functionari a tipului de program “unitati sanitare”.Se precizeaza ca este obligatorie respectarea conditiei impuse prin reglementarile urbanistice aferente U.T.R.2-conform carora constructiile noi trebuie sa mascheze calcanele existente prin alinierea la aceste constructii.

• *Modalitati de rezolvare si organizare a circulatiei carosabile si pietonale:*

Se vor amenaja locuri de parcare pe platforma ce marcheaza accesul secundar la cladire(5 locuri),realizate cu dale inerbate si se va semnala accesul pietonal cu dale compacte ,eventual de alta culoare.

Accesul pietonal in imobil se va realiza cu dublu tract dinspre incinta ca si dinspre strada. Toate detaliile pentru zona de parcare dalate se vor prezenta in documentatia de autorizatie de construire.

• *Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei ;Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi;*

Datorita pastrarii aliniamentului la limita cu domeniul public ,si date fiind dimensiunile reduse ale lotului,a aparutconstrangerea amenajarii unui pietonal cuplat cu o parcare pentru masini.Din zona acestor circulatii,accesul in rampa pentru handicapati catre accesul in cladire ,este realizabil in panta de 18%.Aceasta a fost posibil fara o amenajare speciala a terenului care este aproape plat.Suprafata afectata circulatiei auto si pietonale este de 145,00mp.

La nivelul parterului in zonele de acces, se vor amenaja jardiniere si se vor insera mici spatii verzi separatoare intre locurile de parcare si aliniamente de contur. .Perimetral se vor planta arbusti decorativi, flori perene sau anuale si gazon. Suprafata insumata a spatiilor verzi este de cca.49,00 mp.

• **Parametrii constructiei:**

- regim de inaltime: „P+3E”;
- suprafata construita:211,00mp;
- suprafata construita- desfasurata : 1111,00mp;
- suprafata utila cca.:977,00mp
- inaltime utila -parter/etaj I,II:3,50m/3,00m/3,00m/3,00m;
- forma de polygon neregulata in plan;

• **Structura constructiei:**

- Fundatii izolate din beton armat cu centura-grinda de fundare perimetrala din beton armat;
- Cadre de beton armat,alcatuite din stalpi,grinzi si plansee.

• **Inchideri, compartimentări:**

-□ **Zidarie de BCA de 30cm grosime cu termoizolație din polistiren expandat de 10cm grosime la exterior;**

-□ **Ziduri de compartimentare de 20 si 25cm grosime din BCA, panouri din rigips ;**

-□ **Tamplarie- usi de exterior si ferestre din lemn multistratificat și geam termopan;**

-□ **Tamplarie- usi de interior din lemn cu rame si tablii, parțial unele cu fețe din sticlă mată;**

• **Acoperis: variante**

1.-Sarpanta pe scaune din lemn de rasinoase tratat ignifug si antiinsecte;

-Invelitoare din tiglă metalica de culoare gris/maron;

2.Invelitoare tip terasa;

• **Finisaje exterioare/interioare:**

-□ **Finisajele exterioare vor fi din tencuieli structurate in câmp continuu culoare alba si gris deschis și accente (profilaturi, solbancuri, etc.) finisate cu zugraveli lavabile albe și parțial asize de culoare gris;**

-□ **Finisajele interioare vor corespunde cerintelor unui mediu septic conform functiunii principale : tencuieli si zugraveli lavabile albe. Baile și grupurile sanitare se vor placa cu faianta cca.1,60 iar pardoselile se vor realiza din gresie ceramica, P.V.C., linoleum sau rasini sintetice; rampa de acces se va trata cu pardoseli din gresie antiderapanta .**

• **Instalatiile:**

Construcția va avea toate instalatiile necesare specifice si anume:

□ **-Instalatii sanitare; sursa de apa se va asigura prin record cu apometru in caminul din reseaua stradala aflat in alee; apele uzate se vor deversa la un camin care se va realiza pe proprietate , camin care se va lega la canalizarea stradala din strada N. Titulescu , prin intermediul unui racord. Cladirea se va dota cu hidranti interior.**

-□ **Instalatie electrica de iluminat, generator de curent , prize speciale si instalatie de avertizare la incendii;**

-□ **Instalatii electrice de curenti slabi (telefonie, cablu TV/internet);**

-□ **Instalatie de incalzire centrală pe combustibil gazos cu centrala proprie;**

• **Clasa de importanță „C” conform HG 766 din 1997, categoria de importanță „III”, cu factor $\gamma_{I,e}=1,0$ conform prevederilor din „Cod de proiectare seismică”-partea I-indicativ P.100-1 din 2013, tabel 4.2; gradul de rezistență la foc este “III” cof. P118-2013**

• **Asigurarea utilitatilor:**

In zona prezentata, exista toate retele pentru alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, energie electrica si telefonie, cu restrictiile prevazute in avizele anexate.

Pentru realizarea retelelor tehnico-edilitare pentru urmatoarele faze de proiectare se vor intocmi studii pentru fiecare tip de retea. In functie de avizele de principiu ale detinatorilor de retele din zona (alimentare cu apa, canalizare, electrice, telefonie, gaze naturale), noile retele se vor realiza prin extinderea celor existente catre incinta studiata.

-Alimentarea cu apa (consumuri estimative):

Consum mediu zilnic

$Q_{zi\ med} = 22.44 \text{ [m}^3/\text{zi]}$

Consum maxim zilnic

$Q_{zi\ max} = 26.93 \text{ [m}^3/\text{zi]}$

Consum orar maxim

$Q_{orar\ max} = 3.14 \text{ [m}^3/\text{h]}$

Debit alimentare cu apa - 3.73 l/s

-Canalizare (debit estimat):

Debitul zilnic mediu:

$Q_{U\ zi\ med} = Q_{zi\ med} \text{ [m}^3/\text{zi]}$

Debitul zilnic maxim:

$Q_{U\ zi\ max} = Q_{zi\ max} \text{ [m}^3/\text{zi]}$

Debitul orar maxim:

$Q_{U\ orar\ max} = Q_{orar\ max} \text{ [m}^3/\text{h]}$

-Consum de gaz estimat:

27 mc/h pentru cele 10 unitati de cazare, inclusive pentru toate spatiile comune.

-Necesarul estimat pentru consumul de energia electrica :

362 kW absorbiti.

Nu este necesar racord la termoficare, incalzirea spatiilor facandu-se cu centrala termica proprie cu functionare pe gaz.

Racordul de telefonie se va face in functie de optiunea beneficiarului; nu face obiectul prezentului proiect.

• *Imprejmuiri:*

Se vor realiza imprejmuiri discrete discontinue pe latura catre strada Tunel de maxim 1,50m inaltime, mai mult cu rol de marcarea proprietatii, dublate de aliniamente de arbusti-garduri verzi, etc. Aceasta se va executa din fier forjat.

• *Organizarea de santier:*

•

Avand in vedere ca constructia care se va executa pe etape, organizarea de santier se va desfasura pe o suprafata cat mai redusa, in spatiul delimitat de perimetrul terenului, fara depozite mari de materiale si fara afectarea

amplasamentelor invecinate. Deseurile rezultate din constructii vor fi evacuate periodic la groapa de gunoi prin contract cu R.E.R.-Ecologic. Prin proiectul tehnic se va realiza in amanunt conformarea planului de organizare al executiei lucrarilor, plan care va evidentia necesitatea inchirierii pe perioada limitata a unei anumite suprafete de teren din domeniul public fara stanjenirea traficului stradal.

BILANT TERITORIAL AL ZONEI STUDIATA PRIN P.U.D.:

1. BILANȚ TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA

ZONE FUNCȚIONALE	Existent	
	Suprafață MP	Procent %
1. ZONA LOCUINTE, ANEXE GOSPODARESTI, GARAJE	985,00	23,21
2. ZONA UNITATI SERVICII MEDICALE	322,00	7,59
3. ZONA CIRCULAȚIE RUTIERĂ	1455,00	34,28
4. ZONA CIRCULAȚIE PIETONALA	517,49	12,19
5. ZONA SPATII VERZI	559,25	13,18
6. ZONA TERENURI NEAMENAJATE	406,00	9,55
TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	4244,74	100%

2. BILANȚ TERITORIAL SITUATIA PROPUSA

ZONE FUNCȚIONALE	Existent	
	Suprafață MP	Procent %
1. ZONA LOCUINTE, ANEXE GOSPODARESTI, GARAJE	985,00	23,21
2. ZONA UNITATI SERVICII MEDICALE	504,70	11,89
3. ZONA CIRCULAȚIE RUTIERĂ	1642,30	38,69
4. ZONA CIRCULAȚIE PIETONALA	517,49	12,19
5. ZONA SPATII VERZI	595,70	14,02
TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	4244,74	100%

B. BILANT TERITORIAL AL INCINTEI STUDIATE

-Suprafata amplasamentului studiat-406,00MP

-Suprafata construita a obiectivului P+3(suprafata construita ocupata la sol)-
211,00mp

-Suprafata construita- desfasurata:1111,00mp;

-Circulatii carosabile si pietonale -48,00,00mp

-Spatii verzi, jardiniere-67,00mp

-P.O.T.existent =0,00% ;P.O.T.propus=52,00% ;

-C.U.T. =0,00 ; C.U.T.propus =2,73;

• *Obiective de utilitate publica*

a).Tipul de proprietate al terenurilor:

□Teritoriul studiat se zonifica in functie de tipul de proprietate in:

- domeniul public al Municipiului Buzau aflat in administrarea Primariei(spatii verzi publice,trotuare si carosabile,terenul si constructiile afferente Policlinicii municipale ;

- terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice

b).□ Obiective de utilitate publica:

- terenurile afectate circulatiilor carosabile si pietonale,ca si spatiilor verzi publice ;

c).□Circulatia terenurilor:

Regimul de proprietate al terenurilor ramane neschimbat.

CAP. V CONCLUZII

Imobilul P+3E nivele“IMOBIL SERVICII MEDICALE IN REGIM AMBULATORIU “ se poate realiza conform documentatiei prezentate mai sus, acesta avand asigurate numarul de parcuri necesare si suprafata de spatiu verde asigurata in conformitate cu prevederile HG 525/1996 –forma actualizata si ,conform studiului de insorire ; prezenta acesteia nu va afecta vecinatatile construite existente.

Obiectivul propus prin prezentul P.U.D este inscris pe directia de dezvoltare a zonei,impactul acestuia fiind pozitiv din punctul de vedere al dezvoltarii urbane.

Tinanad cont de componentele temei- program, functiunea propusa este in acord si bine integrata in raport cu functiunile din zona.

Documentatia prezentata a fost intocmita conform ghidului de proiectare “GM009/2000– Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detaliu”.

Se anexeaza studiul de insorire.

Intocmit,

Arh.Magazin Carmen