

P.U.D. – 33/2020

S.C. AUM S.R.L.

Buzau

J10.2522/1992

Exemplar / 6

PLAN URBANISTIC de detaliu:

„CONSTRUCTIE PENTRU
PRESTARI SERVICII MEDICALE
DE PNEUMOLOGIE,
RADIOLOGIE, RMN,
RECUPERARE RESPIRATORIE,
BRONHOSCOPIE, SOMNOLOGIE,
CT, ANALIZE MEDICALE SI
INTERNARE DE ZI”

Municipiul Buzau, str. Fdt. Randunelelor, nr. 5

S.C. MED SARAIS S.R.L.

FOAIE DE CAPAT

Proiect nr. 33/2020 - P.U.D.

Denumirea proiectului: “CONSTRUCTIE PENTRU PRESTARI
SERVICII MEDICALE DE PNEUMOLOGIE, RADIOLOGIE,
RMN, RECUPERARE RESPIRATORIE, BRONHOSCOPIE,
SOMNOLOGIE, CT, ANALIZE MEDICALE SI INTERNARE
DE ZI”

Adresa: **Municipiul Buzau, str. Fdt. Randunelelor, nr. 5**

Beneficiar: **S.C. MED SARAIS S.R.L.**

Proiectant general: **S.C. CONARH IDEA S.R.L. Buzau**

Faza de proiectare: **Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)**

Proiectant P.U.D.: **S.C. AUM S.R.L. Buzau**

Data: **Mai 2021**

OPIS

Piese scrise:

Foaie de capat

Opis

Dovada plata taxa R.U.R.

Certificat de urbanism

Extras CF

Contract de superficie

Acord F.D.E.E. Electrica Distributie Muntenia Nord S.A.

Aviz S.C. Compania de Apa S.A. nr. /

Aviz S.D.E.E. Electrica S.A. nr. /

Aviz Distrigaz Retele nr. /

Aviz Telekom Romania nr. /

Aviz de Securitate la Incendiu nr. /

Aviz Directia de Sanatate Publica a Judetului Buzau nr. /

Aviz O.C.P.I. Buzau – Proces Verbal de Receptie nr. /

Punctul de vedere al Agentiei pentru Protectia Mediului Buzau nr. /

Studiu geotehnic

Memoriu general – P.U.D.

Piese desenate:

1. Plan de incadrare in zona Sc. 1:1.000
2. Situatia existent Sc. 1:250
3. Reglementari urbanistice Sc. 1:250
4. Reglementari edilitare Sc. 1:250
5. Obiective de utilitate publica Sc. 1:250
6. Posibilitati de mobilare urbanistica Sc. 1:250

MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

Denumirea proiectului: **Plan urbanistic de detaliu – P.U.D. - CONSTRUCTIE PENTRU
PRESTARI SERVICII MEDICALE DE PNEUMOLOGIE, RADIOLOGIE, RMN,
RECUPERARE RESPIRATORIE, BRONHOSCOPIE, SOMNOLOGIE, CT, ANALIZE
MEDICALE SI INTERNARE DE ZI**

Initiator (Beneficiar): **S.C. MED SARAIS S.R.L. Buzau**

Elaborator (Proiectant): **S.C. AUM S.R.L. Buzau**

Data elaborarii: **Mai 2021**

Planul Urbanistic de Detaliu se refera la realizarea unei constructii pe parcela, identificata prin C.F. nr. 69135/Buzau, nr. cad. 69135 a carei proprietar este familia JILAVEANU TOMA, JILAVEANU STELA, iar beneficiarul este firma S.C. MED SARAIS S.R.L. pe baza unui contract de superficie semnat cu proprietarul.

Prevederile din acest regulament vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Buzau, care vor deveni, odata cu aprobarea lor, acte de autoritate pentru administratia locala.

La fundamentarea planului s-au luat in considerare studiile si avizele entitatilor precizate prin certificatul de urbanism nr. 776/25.09.2020 emis de Primaria Municipiului Buzau.

Aviz S.C. Compania de Apa S.A. nr. /

Aviz S.D.E.E. Electrica S.A. nr. /

Aviz Distrigaz Retele nr. /

Aviz Telekom Romania nr. /

Aviz de Securitate la Incendiu nr. /

Aviz Directia de Sanatate Publica a Judetului Buzau nr. /

Aviz O.C.P.I. Buzau – Proces Verbal de Receptie nr. /

Punctul de vedere al Agentiei pentru Protectia Mediului Buzau nr. /

Studiu geotehnic .

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

- Situarea obiectivului in cadrul localitatii cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus:

Parcela studiata este amplasata in intravilanul Municipiului Buzau, UTR. Nr. 3, in zona M – zona mixta formata, ca fond construit, in mare parte din cladiri colective de locuit medii si inalte, cu sau fara parter comercial, locuinte cu functiuni complementare sau care permit conversia locuintelor individuale in alte functiuni, conditionata de mentinerea ponderii zonei de locuit de cel putin 30% din ADC.

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spatii comerciale si servicii, pe masura ce apare un interes in acest sens cu conditia asigurarii coerentei si calitatii imaginii urbane.

- Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat:

Amplasamentul este situat in subzona M1 –subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 nivele. Conform regulamentului UTR in aceasta subzona se pot autoriza constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenurile libere sau prin inlocuirea treptata a locuintelor restructurabile.

- Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior:

POT maxim 60%; In cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor;

CUT maxim 1,8 (ADC / mp. teren).

UTILIZARI ADMISE – PERMISIUNI::

- se pot autoriza constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenurile libere sau prin inlocuirea treptata a locuintelor restructurabile;

- se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatarire a starii fizice si a aspectului arhitectural al constructiilor existente, de reabilitare si refunctionalizare a unor spatii;

- se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in zona;

SUNT ADMISE URMATOARELE UTILIZARI:

- Sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective si personale;
- Sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc;
- Comert cu amanuntul;
- Activitati manufacturiere;
- Spatii de alimentatie publica de importanta locala etc;
- Locuinte cu partiu obisnuit;
- Locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- Interventii asupra cladirilor monument istoric si arhitectural se vor face cu avizul Comisiei de Monumente Istorice;
- In zonele protejate delimitate in partea grafica a amplasamentelor cladirilor monument (in limita razei de 100m) se va solicita avizul Comisiei de Monumente Istorice;
- In zonele cu valoare ambientala constructiile vor avea o tratare deosebita pentru incadrarea optima in sit;
- Cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific, cu conditia sa nu se formeze segmente de astfel de fronturi mai mici de 40m;
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100m de echipamente publice si biserici;
- In zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii zonei de locuit in proportie de minim 30% din ADC;
- Se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis, suprafata nivelului mansardei va fi de minim 60% din aria unui nivel curent;
- Se admit refunctionalizari cu functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22.00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie; In zona de protectie a cailor ferate se va construi numai cu avizul S.N.C.F.R.;

UTILIZARI INTERZISE

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- Activitati 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 si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- Depozitare en-gros;
- Depozitari de materiale refolosibile;

2.2 Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Pentru realizarea constructiei pentru prestari servicii medicale P+2 se vor solutiona urmatoarele:

- Asigurarea acceselor;
- Asigurarea cailor de evacuare in caz de urgenta;
- Asigurarea utilitatilor;
- Asigurarea distantelor fata de vecinatati in conformitate cu Codul Civil;
- Stabilirea regimului de inaltime astfel incat constructia propusa sa nu depaseasca cu mai mult de un nivel cladirile din imediata vecinatate;

3. SITUATIA EXISTENTA

- Accesibilitatea la caile de comunicatie

Circulatia auto principala se desfasoara pe strazile Patriei respectiv Independentei. Circulatia auto secundara se desfasoara pe strada Viitorului, din care porneste Fundatura Randunelilor, de unde se face accesul pe amplasamentul studiat.

- Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Amplasamentul studiat este situat intre strazile Viitorului (in principal, prin Fundatura Randunelilor) si Independentei (in secundar, se leaga printr-o fasie ingusta de cca. 3m);

Terenul este plat si prezinta urmatoarele vecinatati:

- la Nord: Dumitrascu Cristea 11,51m / Mihaita Maria 8,7m / Dumitrascu C-tin 5,72m;
- La est: NC7647 19,5+1,13 m / NC3400 0,03+13,01+17,99+27,13 m / str. Independentei 3,1 m;
- La vest: NC13457 15,89+2,54 m / Fdt. Randunelilor 9,83m / NC51107 14,32+0,44 m / NC8258 2,54m;
- La sud: NC4998 18,66+25,16+11,18 m / NC3672 15,61 m / Domeniu Public 4,04+4,46+8,87m

- Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Pe amplasament nu exista nicio constructie anterioara (este liber de constructii).

Constructia propusa se pozitioneaza in zona nord-estica a parcelei, cu accesul in cladire aliniat cu accesul in incinta proprietatii.

- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona se incadreaza in UTR3, subzona functionala M1 – subzona situata in afara limitelor zonei de protectie, in care se mentine configuratia tesutului urban traditional. Zona este definita de cladiri cu putine niveluri (Dominant P+1, P+2) alcatuind fronturi continue si discontinue dispuse pe parcele destinate locuintelor individuale cu spatii la parter ce au functiuni complementare, exceptie facand o grupare restransa de locuinte colective cu regim de inaltime P+4, la sud-vest de amplasamentul studiat.

Adiacent zonei se afla terenuri ocupate de constructii de locuit, comerciale si de servicii:

Spatii comerciale;

Spatii pentru servicii medicale;

Accese pietonale si carosabile;

Parcari si spatii pentru incarcare/descarcare si manevre;

Rețele tehnico-edilitare;

- Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

Zona studiata este ocupata de terenuri proprietate privata cu un parcelar bine definit.

Amplasamentul utilizat pentru constructia obiectivului este detinut in proprietate privata si are suprafata de 1380,00mp, fiind liber de constructii.

Suprafata desfasurata: 1.200,00 mp (propus);

Suprafata construita: 400,00 mp (propus);

Suprafata utila: 853,84mp (propus);

Suprafata platformelor si trotuarelor (betonata): 278,99mp (propus);

Suprafata spatiilor verzi: 701,01mp (propus) .

- Conditiiile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Adancimea de fundare recomandata $D_f = 1\text{m}$ fata de CTN;

Cota +/- 0,00 este cota pardoselii finite a constructiei proiectate;

Teren de fundare – argila neagra tare cu concretuni calcaroase;

Presiunea conventionala: $P_{conv} = 220\text{KPa}$

Adancimea de inghet: 0,9m fata de CTN

- Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora

- Adancimea apei subterane

Pana la adancimea forajului executat pe amplasament (6,00m) nu a fost intalnita apa freatica.

- Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad, ag, Tc)

Din punct de vedere seismic, normativul P100/1/2013, amplasamentul se incadreaza in zona cu perioada $T_c = 1,6\text{ sec}$ si $a_g = 0,35$

- Analiza fondului construit (inaltime, structura, stare etc)

Pe terenul destinat constructiei nu exista nicio constructie anterioara.

Constructiile de pe parcelele adiacente sunt realizate din zidarie simpla, cu acoperisuri in sarpanta si sunt in stare buna de utilizare.

- Echiparea existenta

Terenul este prevazut cu retele de energie electrica, gaz, canalizare, apa si telefonie, utilitati la care cladirea propusa se va putea racorda pe baza unor lucrari edilitare de incinta, nemaifiind nevoie de alte racorduri sau bransamente.

4. REGLEMENTARI

- Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Obiectivul solicitat prin tema program este edificarea unei constructii P+2 cu functiunea de prestari servicii medicale, amplasarea circulatiilor auto si pietonale si amenajarile aferente.

- Functionalitate, amplasarea si conformarea constructiilor

Cladirea va adaposti functiunea de constructie prestari servicii medicale cu posibilitatea internarii de zi, fara pacienti care nu se pot deplasa in caz de evacuare de urgenta. Astfel, la parter sunt amenajate cabinetele (cu lavoar fiecare) si camera Radiologie, cu dependintele lor (anexe, grupuri sanitare, hol, receptie, oficiu etc), la etajul 1 sunt amenajate cabinetul CT cu anexe respectiv rezervele de internare de zi cu dependintele lor (camere laundry, oficiu, grupuri sanitare – NOTA – fiecare rezerva este prevazuta cu grup sanitar propriu). La etajul 2 sunt amenajate exclusiv rezerve de internare de o zi cu dependintele aferente. Pe acoperis exista un etaj tehnic partial unde se afla zona de servisare a liftului si camera centralei.

Finisajele exterioare vor fi:

Soclul: placaj piatra/caramida.

Pereti: tencuiala structurata alba/vernil, placari elemente liniare lemn/metal pentru exterior, culoare maro.

Tamplarie: profile PVC/aluminiu cu geamuri termoizolante, culoare gri.

Se va realiza o infatisare moderna, volumetria si finisajele propuse vor crea un aspect caracteristic zonei.

- Capacitatea, suprafata desfasurata

Cladirea este proiectata pentru o capacitate de consultatii de 5 cabinete, cabinet RMN, cabinet CT, cu dependintele acestora. Suprafata desfasurata este distribuita pe 3 (trei) nivele si este de 1200mp (853,84mp util desfasurat). Este prevazut si un lift de persoane.

- Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc)

Parcela se imparte in zona ocupata de constructia P+2 propusa (zona nordica) respectiv zona libera care ramane. Accesul se face dinspre vest, din Fundatura Randunelilor (str. Viitorului). Utilajele de stingere a incendiilor vor stationa pe str. Viitorului respectiv Fundatura Randunelilor si/sau vor avea acces in incinta cu acces la 3 (trei) fatade ale cladirii propuse prin actionare cu furtunurile din echiparea autospecialelor de interventie pompieri.

- Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Nu este cazul, amplasamentul este liber de constructii.

- Principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu este cazul, amplasamentul este liber de constructii.

- Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei pietonale si carosabile

Pentru accesul pietonal se va utiliza intrarea dinspre Fundatura Randunelilor (str. Viitorului).

Parcela dispune de acces auto si se propune amenajarea a 5 (cinci) locuri de parcare in interior.

Pentru parcare temporara a autoturismelor pacientilor ce locuiesc in alte parti ale municipiului, se vor utiliza temporar spatii de parcare publice din zona. Pentru reducerea timpului de ocupare a acestor parcaje se va face o programare atenta a pacientilor. Cabinetele medicale vor asigura cu prioritate asistenta medicala pentru pacienti din cartier si zona de proximitate.

In incinta, atat trotuarele cat si aleile carosabile si pietonale se vor realiza din pavaje pentru a se obtine un caracter atractiv plastic adecvat functiunii.

Dinspre strada Independentei nu este prevazut niciun acces auto sau pietonal.

- Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Zona amplasamentului este libera de constructii, elementele de relief fiind de tip urban cu spatii partial amenajate. Incinta se va amenaja cu suprafete verzi dispuse vertical prin utilizarea imprejmuirii existente spre parcelele invecinate.

- Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionarii impuse de aceasta

Nu este cazul, amplasamentul nu este in zona protejata conform P.U.G. Buzau.

- Solutii de reabilitare ecologica si diminuare a poluarii

Pe amplasamentul studiat nu au existat surse de poluare, iar prin solutia propusa nu se vor crea niciun fel de surse de poluare. Propunerea include colectarea selectiva a deseurilor menajere. Toate deseurile rezultate in urma constructiei vor fi evacuate in zone special amenajate in acest sens de catre o firma autorizata, in baza unui contract de prestari-servicii. Terenul va fi agrementat cu zone verzi de gazon, vita de vie, flori, arbusti ornamentali pentru a se obtine o ambianta placuta.

- Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

In bilantul teritorial suprafata zonei verzi se reduce in situatia propusa, insa prin proiect se propune si realizarea imprejmuirii cu plante agatatoare pentru a spori suprafata verde pe verticala.

- Lucrari necesare sistematizarii pe verticala

Sunt necesare lucrari care se vor realiza: accese pietonale, zona inierbata, zone verzi.

- Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Regimul de construire este P+2;

Aliniera propusa este paralela cu str. Viitorului;

Suprafata desfasurata: 1.200,00 mp (propus);

Suprafata construita: 400,00 mp (propus);

Suprafata utila: 853,84mp (propus);

Procentul de ocupare a terenului existent: POT = 0,0% (existent) / 28,98% (propus)

Coeficientul de utilizare a terenului: CUT = 0,00 (existent) / 0,8695 (propus)

- Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racordari)

In incinta sunt existente retelele de apa si canalizare;

Bransament apa Dn 50mm-PEID

Racord canalizare Dn 200mm

Racordul electric se realizeaza din reseaua electrica aeriana publica prin racord aerian in conformitate cu solutia tehnica a furnizorului, din linia electrica de joasa tensiune a zonei, printr-un bransament electric monofazat (trifazat daca specificatiile liftului propus o cer) aerian, cu conductoare torsadate, multifilare de cupru.

Pentru incalzirea cladirilor, se va monta o centrala termica proprie pe gaze. In prezent parcela pe care urmeaza a se realiza obiectivul este racordata la reseaua de distributie gaze naturale printr-un bransament care a asigurat alimentarea cu gaze naturale a unei cladiri desfiintate de pe amplasament.

- Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

<u>DESTINATIE</u>	<u>SITUATIE EXISTENTA</u>	<u>SITUATIE PROPUA</u>
Circulatii auto si parcaje	0,00mp (0,0%)	168,80mp (12,25%)
Circulatii pietonale	0,00mp (0,0%)	110,19mp (7,98%)
Suprafata construita	0,00mp (0,0%)	400,00mp (28,98%)
Spatiu verde	1380,00mp (100%)	701,01mp (50,79%)
TOTAL PARCELA	1380,00mp (100%)	1380,00mp (100%)

5. CONCLUZII

- **Consecintele realizarii obiectivelor propuse**

Constructia propusa asigura prestarea serviciilor medicale in conformitate cu cerintele specifice si legislatia in vigoare. Obiectivul va constitui un punct de interes in zona prin dinamizarea relatiilor de tip urban si prin imbunatatirea fondului construit al zonei ca urmare a lucrarilor de amenajare propuse (pavaje decorative, jardiniere, vegetatie intretinuta, parcare auto, aspect urban al incintei etc) .

- **Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.-ului**

In temeiul P.U.D. se vor elabora documentatiile necesare promovarii investitiei. De asemenea, se stabilesc si se clarifica conditiile de amplasament in vederea avizarii investitiei si a autorizarii construirii acesteia.

- **Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei**

Prin solutia functionala si volumetrica propusa se realizeaza un obiectiv de interes pentru zona, prin utilizarea rationala a terenului, cu limitarea impactului acestuia asupra mediului si a elementelor de structura urbana caracteristica zonei. Prin implementarea unor solutii energetice alternative se asigura sustenabilitatea investitiei in cadrul urban existent.

Întocmit,

Arh. Măres Aurelian

