

ATELIERUL ARHITEXT srl

Str. Marte nr. 15, ap.1

Comuna Dumbravita, Judet Timis

E-mail: 314arhitext@gmail.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

EXTINDERE SI MODERNIZARE SPITAL CLINIC MUNICIPAL DE URGENTA

TIMISOARA SI PARCARE SUBTERANA

STR GH. DIMA NR. 5, TIMȘOARA, JUDEȚUL TIMIȘ

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

Intocmit

SC ATELIERUL ARHITEXT SRL

Arh. Pop Ionel-Petru

Reglementări servicii de sanatate publica si parcare subterana- regim maxim S2,S1,Pinalt+6E+E7R+Heliport

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelei reglementate: amplasată adiacent str. Gh Dima la nr. 5 si adiacenta Parcului Botanic.

Limita zonei studiate este figurată în plansa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie rosie. Suprafata acestei zone, respectiv a cvartalului cuprins între str. Gh Dima, Bdul Gh. Lazar, str. Pictor Ion Zaicu si Calea Al. Ioan Cuza este de 16.63 ha.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse si este evidențiată în plansa de REGLEMENTĂRI; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare si de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul parcelei funcționale menționate mai sus respectiv a parcelei distincte pentru SCMU Timisoara si a parcelei estimative pentru parcare subterana, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

Dupa aprobarea prezentului PUZ beneficiarul direct al parcarii subterane respectiv Mun. Timisoara va elabora o documentatie cadastrala aferenta implementarii parcarii subterane inclusiv pentru suprafetele ocupate de accese rutiere si alte alei carosabile derivate.

În acest perimetru se propune dezvoltarea unei zone pentru servicii de sanatate publica care includ si serviciile de parcare pentru cetateni cu mentiunea ca parcare publica poate deservi cetateni fara a fi obligatoriu personal medical al spitalului, pacienti ai spitalului sau aparținatori ai acestuia cu un procent de ocupare maximă a terenului de 40% pentru investitiile ce vor fi dezvoltate pe parcela aferenta spitalului, si un procent de ocupare maxim al terenului de 100% pentru parcare subterana.

Parcelele care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism fac parte din intravilanul orasului Timisoara.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCTIONALE

Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare si conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei si subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

3.1. Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii în completarea art. 17-24 din R.G.U. cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi

art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 si 26 din R.G.U. cu referire la :

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27, 28 si 29 din R.G.U. cu referire la:

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor în completarea art. 30, 31, 32 si 15 din R.G.U. cu referire la:

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea constructiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejurimi în completarea art. 33, 34 si 35 din R.G.U. cu referire la:

art. 25 – parcaje

art. 26 – spatii verzi

art. 27 – împrejurimi.

Constructii pentru servicii de sanatate publica

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

Pe parcela studiată se întâlnesc:

- Constructii pentru servicii de sanatate publica
- Parcaje supraterane si subterane inclusiv pasaje subterane de trecere
- Spatii verzi de aliniament, spatii verzi gazonate si spatii verzi amenajate peisager

Art. 2. Functiunea dominantă

Este cea de constructii servicii sanatate publica si spatii aferente cu regim maxim de inaltime S2,S1,Pinalt+6E+E7R+Heliport (corp 3).

Art. 3. **Funcțiunile complementare** admise ale parcelei:

- spatii verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste ciclisti, parcaje supraterane si subterane
- retele tehnico – edilitate si constructii aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. **Utilizări permise.**

- institutii servicii se sanatate publica si echipamente publice
- spatii de prezentare si expunere
- terase pentru alimentație publică: cafenea, patiserie,ceainarie
- stații de întreținere auto pentru ambulante;
- agenții de turism de sanatate publica
- construcții cu funcțiunea de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante constructii si instalatii tehnico-edilitare ce deserveasc, precum si echipamente legate de functionarea zonei
- parcaje subterane si supraterane
- spatii publice plantate, parcuri, grădini publice, cu amenajările specific: alei pietonale, pergole monumente de artă plastică, mobilier urban, fântâni

Art. 5. **Utilizări permise cu conditii**

Constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia să corespundă necesităților si confortului populatiei, să nu dăuneze relatiilor cu vecinătățile si să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. **Interdictii temporare de construire**

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca eventualele dezmembrări si parcelări să nu se facă fără asigurarea conditiilor de rezervare a suprafetelor de teren necesare realizării acceselor pietonale si carosabile.

Art. 7. **Interdictii definitive de construire**

Sunt interzise următoarele:

- construcții pentru activități de producție, activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro – zootehnice, abatoare
- constructii si amenajări care prin natura lor, volumul si aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea si confortul zonei
- depozite de deseuri periculoase sau instalatii pentru eliminarea deseurilor periculoase prin incinerare ori tratare chimică

Cap. 3 Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 8. **Orientarea față de punctele cardinale.**

Conform art. 17 – RGU si Anexei nr. 3 din RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă si a recomandărilor privind modul

de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014 și Ordinul 914 pentru aprobarea normelor privind condițiile pe care trebuie să le îndeplinească un spital în vederea obținerii autorizației sanitare de funcționare.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Se vor avea în vedere drumurile existente în zona Pietii Marasti pe str. Gh Dima, Bdul Gh Lazar, str. Franz Lisz, Str. Boresc, str. Pictor Ion Zaicu și Calea Al. Ioan Cuza

Se va respecta art. 18 din R.G.U.

Se va respecta aliniamentul construcției existente adiacente str. Gh Dima, iar aleea carosabilă de incintă (drum de incintă) prevăzut prin proiect pentru circulația vehiculelor de ambulanțe și de deservire in-out a spitalului va avea lățimea de 6 m. De asemenea, rampele de acces intrare-iesire la parcare subterană vor avea lățimea de 6 m.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Terenul se află la peste 100 m față de calea ferată Timisoara-București aflată în administrarea S.N.C.F.R.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE (0 m). Prin proiect s-a prevăzut, în adiacența str. Gh Dima, o subtraversare pentru pietoni și bicicliști pe sub parterul corpului existent în regim D+P+2E+M deoarece în această porțiune de teren trotuarul existent are doar 1.9 m și nu poate fi lărgit datorită prospectului stradal. Această soluție tehnică s-a adoptat în scopul protejării și evitării pericolelor pentru pietoni și bicicliști.

De asemenea, prin proiect s-a prevăzut un pasaj subteran care subtraversează str. Gh Dima, prevăzut cu scări fixe și scări rulante la ambele capete, în scopul asigurării fluentei circulației pietonale între pietonalul Marasesti și piața spitalului, respectiv cu nivelul 1 al parcarii subterane.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Se va respecta R.L.U. aferent P.U.G. Timisoara.

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16 și cu respectarea prevederilor Ordinului 914 pentru aprobarea normelor privind condițiile pe care trebuie să le îndeplinească un spital în vederea obținerii autorizației sanitare de funcționare.

Amplasarea constructiilor față de limitele laterale si de fund ale parcelelor va respecta următoarea conditie:

- Clădirile principale se vor amplasa la o distantă de cel puțin 6 m față de limită, exceptie corpul 3 amplasat la o distanta de 1 m fata de limita de proprietate, avand ca justificare vecinatatea directa cu parcare subterana.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării constructiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Parcela va avea obligatoriu asigurat doua accese auto, având latimea minima de 6m, asigurand doua benzi, una pentru intrare cu relatie dreapta si una pentru iesire cu relatie dreapta. Aceasta prevedere asigura si i accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, respectiv interventie ISU Timis, accesul vehiculelor Retim pentru evacuarea deseurilor, si accesul vehiculelor pentru deservirea in-out a spitalului.

Aleea carosabila prevazuta in incinta spitalului, prevazuta cu accese controlate la str. Gh Dima si la Calea Al. Ioan Cuza asigura dublul acces pentru ambulante in incinta spitalului prevazut prin Ordinul 914/2006.

Art. 17. Accese pietonale

Autorizarea executării constructiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței si destinației constructiei.

Prin proiect s-au prevazut urmatoarele accese pietonale:

- Acces principal la parter corp 3 dinspre str. Gh Dima
- Acces principal ambulatoriu spital la parter inaltat corp existent, dinspre Calea Al.Ioan Cuza
- Acces secundar la spital spre UPU dinspre str. Gh Dima
- Acces secundar la spital sectia Radioterapie dinpre Calea Al.Ioan Cuza
- Acces de serviciu la spital, la parter corp 2, in legatura cu aleea carosabila de incinta
- Accese principale la pasajul subteran, dinspre pietonalul Marasesti si Parcul Botanic
- Accese de serviciu la parcare subterana adiacente la ambele rampe de acces pentru autovehicule

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării constructiilor va fi permisă numai în cazul existentei posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalatiile de canalizare, alimentare cu apa si de energie electrică.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare si de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicatii, se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice si alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

Se propune păstrarea terenului în forma inițială, cu dezmembrarea/alipirea unei suprafețe de teren necesare implementării parcarii subterane în baza HCL Timisoara.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor s-a avut în vedere:

- **respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) și Ordinul 914 Ordinului 914 pentru aprobarea normelor privind condițiile pe care trebuie să le îndeplinească un spital în vederea obținerii autorizației sanitare de funcționare pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.**
- Regimul de înălțime general al construcțiilor este:
 - o corp 1: P
 - o corp 2: S+P înalt+3E
 - o corp 3: S1,S2+P înalt+6E+E7R+Heliport
 - o corp 4: P înalt+ 2E+ E3R

Cota de referință generală a sistematizării pe verticală, a amenajărilor și construcțiilor propuse

- o Cota nivel parter corp principal existent, cota ±0,00

Cote de nivel rezultate din cota de referință

- o Cota trotuar acces str. Gh. Dima, cota -2.24
- o Cota trotuar acces secție Radioterapie, cota -2.24
- o Cota nivel parter secția Radioterapie, cota -1.54
- o Cota nivel parter UPU, cota - 2.05
- o Cota nivel 1 parcare subterană - 6.74 m
- o Cota nivel 2 parcare subterană - 10.24 m

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Fatadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade.

b) Fatade

Este interzisă executarea de constructii din materiale nedurabile.

Fatadele laterale si posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si în armonie cu acestea.

Constructiile trebuie să se apropie prin volumetrie si proportie de tipul dominant al constructiilor din zona înconjurătoare exceptie volumul dominant, respectiv corpul C3.

c) Acoperisuri

Constructiile vor avea învelitori tip terasă sau sarpantă într-o singura panta, in zona peste corpurile existente.

Învelitorile extinderilor constructiilor vor fi realizate din aceleasi materiale ca si la constructia principală, utilizând aceeasi tipologie de acoperis.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Parcela are un **P.O.T. maxim admis = 40%**.

Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) **maxim admis**, definit ca raport între suprafata construită desfășurată si suprafata terenului de amplasament este **2**, datorita pozitiei in zona centrala a orasului.

P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. Maxim = 2,00

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejurimi

Art. 25. Parcaje

Autorizarea executării lucrărilor de modernizare si extindere a spitalului se va efectua numai in situatia includerii in proiect a parcajelor supraterane si subterane prevazue prin PUZ, deoarece in orice alta situatia constructia spitalului nu va fi functionala.

Suprafetele parcajelor s-au determinat urmare a destinatiei pentru servicii de sanatate publica, de capacitatea spitalului si capacitatea parcelei previzionata pentru parcare subterana cf. normativelor in vigoare.

Art. 26. Spatii verzi

Autorizatia de construire va contine obligatia creării de spatii verzi si plantate, în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor în vigoare.

Astfel, prin PUZ s-a stabilit ca pe parcela spitalului se poate realiza o zona verde reprezentand xxx din suprafata terenului, reprezentand 34,39 % din suprafata terenului.

Art. 27. Împrejurimi

Spre Parcul Botanic se pot realiza împrejurimi transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă.

Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maximum 1,80 m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m si vor putea fi dublate de un gard viu. De la clădire si până în spatele lotului, se pot realiza împrejurimi opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00 m.

Împrejmuirea existenta in prezent adiacenta str. Gh Dima va fi demolata urmand ca suprafata de teren sa nu mai fie împrejmuita facilitand accesul cetatenilor spre zona verde a parcului. De asemenea spre Calea Al. Ioan Cuza se vor demola toate formele de imprejmuire existente.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Trasarea limitelor parcelelor spitalului si a parcarii subterane, constructiilor si a amenajarilor de incinta, inclusiv a retelelor subterane se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispozitie de proiectantul de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera pentru corpurile de extindere a spitalului si pentru parcare subterana vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului si introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării si al mentinerii la zi a situatiei din zonă.

Obligativu, la elaborarea temelor de proiectare pentru studiile de fezabilitate ce urmeaza a fi initiate pentru „Modernizare si extindere SCMU si parcare subterana”, respectiv pentru fiecare obiectiv independent sau impreuna, se va consulta elaboratorul prezentului PUZ, adica ATELIERUL ARHITEXT SRL.

Temele de proiectare in faza SF ce nu vor fi confirmate/vizate de elaboratorul PUZ-ului vor fi declarate fara valabilitate tehnica corespunzatoare. Aceasta prevedere este justificata de obligativitatea intelegerii complexitatii programului de arhitectura, constructii si instalatii specific amplasamentului studiat.

Intocmit,
Sef proiect
Arh. Ionel-Petru Pop