

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU <i>CENTRUL MEDICAL ATHENA</i>
Beneficiar:	S.C. CENTRU MEDICAL ATHENA S.R.L. Timișoara
Amplasament:	Calea Aradului, Timișoara Nr. Topo 23223/5
Proiectant:	S.C. PILOT TEAM S.R.L. Strada Carpați nr. 15, Timișoara
Proiectant de specialitate	Arh. Glad Tudora Arh. Laura Mărculescu
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic de Detaliu

Timișoara,
August 2006

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT	1
BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE	2
LISTA DE SEMNĂTURI	3
MEMORIU GENERAL	4
1. DATE PROIECT	4
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	4
1.2. OBIECTIVE	4
2. ÎNCADRAREA ÎN ORAȘ/ ZONĂ	4
2.1. DATE C.F.	4
2.2. TOPOGRAFIA	4
2.3. ACCES	4
3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	5
3.1. FUNCȚIUNI EXISTENTE	5
3.2. REGIMUL JURIDIC	5
3.3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE – REȚELE EDILITARE	5
3.4. STUDII DE FUNDAMENTARE	5
4. REGLEMENTĂRI	6
4.1. REGLEMENTĂRI –ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	6
4.2. REGLEMENTĂRI –CONFIGURARE SPAȚIALĂ	6
4.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ	6
4.4. REGLEMENTĂRI – MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI	7
4.5. LUCRĂRI RUTIERE, ACCESE ȘI PARCAJE	7
4.6. REȚELE EDILITARE	8
4.7. MĂSURI PRIVIND NORME DE IGIENĂ ȘI PROTECȚIA MEDIULUI	8
4.8. CIRCULAȚIA TERENURILOR	9
5. CONCLUZII	9

PIESE DESENATE

01A. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ORAȘ/ P.U.G.	SC. 1:5000
02A. SITUAȚIA EXISTENTĂ	SC. 1: 500
03A. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SC. 1: 500
04A. REGLEMENTĂRI EDILITARE	SC. 1: 500
05A. REGLEMENTĂRI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	SC. 1: 500
06A. PROPUNERE DE MOBILARE	SC. 1: 500

LISTA DE SEMNĂTURI

Urbanism: S.C. PILOT TEAM S.R.L.
Str. Carpați nr. 15, Timișoara
Arh. Glad Tudora

Arh. Laura Mărculescu

Edilitare: S.C. TECHNO PRO WATER S.R.L.
Timișoara
Ing. Marioara Golumba

Electrice: S.C. CAPABIL S.R.L.
Timișoara
Ing. Ileana Căpăstraru

Lucrări rutiere: S.C. PATH'S ROUTH S.R.L.
Timișoara
Ing. Dan Percec

MEMORIU GENERAL

1. DATE PROIECT

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	Plan Urbanistic de Detaliu CENTRUL MEDICAL ATHENA
BENEFICIAR :	S.C. Centru Medical Athena S.R.L.
AMPLASAMENT :	Timișoara, Calea Aradului Nr. Top. 23223/5
NUMĂR PROIECT :	2.11 / 2006
FAZA DE PROIECTARE :	Plan Urbanistic de Detaliu - P.U.D.
DATA ELABORĂRII :	August 2006

1.2. OBIECTIVE

Prezenta documentație la nivel de P.U.D. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru autorizarea de construcții pe terenul situat în zona de nord a Timișoarei, pe Calea Aradului, având nr. topo. 23223/5 (CF 93810).

Documentația stabilește condițiile tehnice pentru:

- Modul de utilizare funcțională a terenului;
- Definirea datelor de temă;
- Modul de ocupare al terenului (POT, CUT, H.max.).

2. ÎNCADRAREA ÎN ORAȘ/ ÎN ZONĂ

Amplasamentul care a determinat elaborarea prezentei documentații Plan Urbanistic de Detaliu "**Centrul Medical Athena**", se află situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona de nord, pe Calea Aradului, între străzile Felix (la sud) și Grigore Alexandrescu (la nord).

În conformitate cu Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara zona studiată este cuprinsă în UTR nr. 20 și are funcțiunea dominantă de instituții și servicii publice, cu interdicție temporară de construire până la aprobarea PUD/PUZ.

2.1. DATE C.F.

Terenul studiat este are suprafața totală de 5000 mp., cu numărul topo. 23223/5, înscris în C.F. nr. 93810. Terenul este integral proprietate privată a beneficiarului documentației S.C. CENTRU MEDICAL ATHENA S.R.L. Timișoara.

2.2. TOPOGRAFIA

În vederea realizării documentației s-a efectuat ridicarea topografică a terenului studiat. Acesta relevă faptul că terenul este relativ plan, situat la nivel cu strada.

Identificarea pe teren a parcelei s-a realizat de către topografi autorizați, care dețin în exclusivitate răspunderea pentru identificarea corectă a acesteia.

2.3. ACCES

Accesul pe parcelă se face din Calea Aradului.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. FUNCȚIUNI EXISTENTE

În zonă sunt în exclusivitate clădiri comerciale sau pentru servicii, în regim de înălțime parter sau P+1: Showroom Peugeot, Showroom Seat - Todoruț Internațional, Sediul Eltex.

În partea de sud a zonei, pe strada Felix sunt locuințe colective P+8 și P+4.

În partea vestică a terenului este o zonă liberă, după care urmează un cartier cu locuințe individuale P - P+1+M, iar în partea nordică a zonei este un teren cu destinație specială.

În prezent pe terenul studiat este liber de construcții.

3.2. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul care a generat prezenta documentație are o suprafață totală de 5000 mp. Terenul este integral proprietate privată a firmei S.C. CENTRU MEDICAL ATHENA S.R.L..

Parcelele cu care se învecinează pe limitele laterale sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice.

3.3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE – REȚELE EDILITARE

Zona din care face parte parcela analizată în P.U.D. este echipată edilitar cu rețele de curent electric, alimentare cu apă și canalizare.

3.3.1. Alimentare cu apă și canalizare menajeră

În zona studiată există rețea de apă potabilă și rețea de canalizare menajeră pe Calea Aradului, conform avizului nr. 10865/01.06.2006 emis de către R.A. Aquatim S.A.

3.3.2. Gaze naturale

Nu există rețea de alimentare cu gaze naturale de medie presiune în zonă.

3.3.3. Instalații termice

Nu există rețea de distribuție a energiei termice în zonă.

3.3.4. Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Conform aviz de amplasament favorabil nr. 12070/05.06.2006 emis de S.C. Enel Electrica Banat S.A., amplasamentul nu este afectat de instalații electrice.

Conform aviz tehnic favorabil nr. 1658/25.05.2006 emis de S.C. Romtelecom S.A. amplasamentul este liber de rețele de telecomunicații.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin P.U.D. va fi stabilit în urma realizării proiectului tehnic și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

Terenul studiat în cadrul P.U.D. este relativ plan și orizontal și din punct de vedere seismic se încadrează în zona "D" de seismicitate, cu $T_s=1,0s$ și $K_s=0,16$.

3.4. STUDII DE FUNDAMENTARE

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara
- P.U.D. „Reprezentanță Peugeot” – H.C.L. nr. 148/2002
- PUD "Sediul administrativ și de servicii", SC ELTREX SRL– H.C.L. nr. 89/26.10.2004
- Ridicare topografică pentru zona studiată

4. REGLEMENTĂRI

Zona reglementată prin prezenta documentație are o suprafață de 5000 mp aflați în proprietatea beneficiarului. În urma solicitărilor acestuia se propune ca pe terenul studiat să se realizeze un centru medical (clinică) pentru specialitățile obstetrică, ginecologie și fertilizare în vitro.

4.1. REGLEMENTĂRI –ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Pe terenul studiat se va menține funcțiunea propusă prin P.U.G., respectiv instituții și servicii, cu detalieria acestora: servicii pentru sănătate.

Suprafața de teren studiată va fi zonificată astfel:

- Zona de servicii (S+P+7E+M).

4.2. REGLEMENTĂRI –CONFIGURARE SPAȚIALĂ

4.2.1. Propunere de mobilare

Se propune implantarea pe sit a unui imobil pentru servicii de sănătate, cu regim de înălțime de maxim S+P+7E.

4.2.2. Funcțiune

Funcțiunea clădirii propuse este de servicii medicale – sănătate, respectiv **Centru medical de obstetrică, ginecologie și fertilizare in vitro**. Numărul total de saloane considerat a se realiza va fi de 70, pentru prima fază.

La subsolul construcției sunt spații utilitare și tehnice. În cazul în care se va impune realizarea unui adăpost ALA, acesta se va amplasa la subsolul ansamblului și se va dimensiona în corelație cu numărul de persoane estimat odată cu realizarea proiectelor pentru construcții.

4.2.3. Regim de înălțime

Regimul maxim de înălțime propus pentru sit este S+P+7E+M.

În prima etapă, imobilul va avea regimul de înălțime S+P+3E, urmând ca ulterior să se înalțe până la S+P+7E.

4.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ

Construcțiile se vor realiza în interiorul perimetrului **limitei de implantare a construcțiilor** care definește **zona de implantare a construcțiilor** conform planșei "Reglementări urbanistice".

4.3.1. Limite de implantare a construcțiilor

S-au stabilit limite pentru reglementarea distanțelor de respectat față de elemente ale cadrului construit existent și față de proprietățile învecinate ținându-se cont de orientarea amplasamentului și condițiile de însorire. Având în vedere că pe parcelele învecinate nu sunt locuințe, s-a avut în vedere asigurarea însoririi optime pentru clinica propusă, respectiv pentru zonele cu saloane.

4.3.2. Distanțe. Retrageri

Se stabilesc limitele privind retragerile minime obligatorii ținând cont de regimul de înălțime al construcțiilor S+P+7E+M.

Clădirea propusă se va amplasa retrasă față de Calea Aradului cu 36 m., conform R.L.U. aferent P.U.G., respectând alinierea clădirilor de pe parcelele învecinate, prevederile Codului Civil, ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. și normele de însorire în vigoare.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118/1998**.

4.4. REGLEMENTĂRI – MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI

4.4.1. Suprafața construită

Suprafața construită la sol a clădirii propuse va fi de 1352 mp., respectând procentului de ocupare a terenului maxim conform R.L.U. (zone pentru servicii). În dimensionarea clădirii s-a ținut cont și suprafețele necesare de spații verzi pentru acest tip de funcțiune, precum și de necesarul de parcaje.

La nivelul solului, spațiul cuprins în incintă se va organiza pentru parcaje, circulații și zone verzi, dimensionate în conformitate cu Regulamentul Local de Urbanism și R.G.U. (H.G. 525/1996).

4.4.2. Indici urbanistici

Pentru zona de servicii indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

POT max = 70 %

CUT max = 3,8

Procentul de spații verzi din zona studiată, se va asigura conform R.G.U. și R.L.U. în relație cu funcțiunea prevăzută. Parcajele propuse la nivelul solului se indică de asemenea a se realiza ca parcaje „îmierbate”.

4.4.3. Bilanț teritorial

Terenul studiat	5000 mp.	100 %
Locuințe colective	1352 mp.	27,04 %
Zone verzi și alei	573 mp	11,46 %
Parcaje în incintă	940 mp.	18,80 %
Circulații auto și pietonale în incintă	2135 mp.	42,70 %

4.5. LUCRĂRI RUTIERE, ACCESE ȘI PARCAJE

4.5.1. Accese

Accesul auto pe parcelă se va realiza de pe Calea Aradului.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor asigura accese pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu conform reglementărilor în vigoare.

4.5.2. Parcaje

La nivelul terenului urmează a se realiza un număr de 75 locuri de parcare distribuite în zona intrării pe parcelă și în spatele construcției, pe limita posterioară a parcelei. Numărul de parcaje s-a stabilit în corelare cu numărul estimat de angajați, respectiv suprafața desfășurată a clinicii.

Se propune și amenajarea unor locuri de parcare pe domeniul public (aprox. 14 locuri), în fața parcelei, după realizarea construcției, conform prevederilor H.C.L.M.T. nr. 18 / , parcare care va fi publică.

4.6. REȚELE EDILITARE

Zona din care face parte parcela analizată în P.U.D. este echipată edilitar, iar construcțiile se vor racorda la utilitățile necesare prin branșamente sau extinderea rețelelor existente. Toate rețelele proiectate se amplasează pe domeniu public.

4.6.1. Alimentare cu apă

Asigurarea necesarului de apă pentru centrul medical se realizează prin branșarea instalațiilor interioare la rețeaua stradală existentă în zonă.

4.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la instalațiile interioare și pluviale preluate de pe clădire sunt descarcate în canalizarea stradală existentă.

O dată cu debitele de ape uzate menajere, în canalizarea stradală se descarcă și apele de ploaie de pe parcaje și de pe accese.

4.6.3. Gaze naturale

Nu există rețea de alimentare cu gaze naturale pe amplasament. Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor cele mai apropiate, pe baza unui proiect întocmit de S.C. DISTRIGAZ – NORD S.A. Toate lucrările se vor realiza de către firme atestate pentru acest gen de lucrări conform proiectelor elaborate de proiectanți autorizați.

4.6.4. Instalații termice

Nu există rețea de distribuție a energiei termice în zonă. Energia termică necesară va fi asigurată local, prin centrală termică individuală, cu combustibil lichid sau solid.

4.6.5. Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Alimentarea cu energie electrică se va asigura din postul trafo cel mai apropiat, printr-un racord în cablu subteran până la firida de branșament a imobilului.

Aceste lucrări se fac de către o firmă atestată ANRE pentru acest gen de lucrări, pe baza proiectului elaborat de SC Enel Electrica Banat SA.

4.6.6. Telecomunicații și cablare TV

Imobilul se va branșa la rețelele de telecomunicații ale operatorilor din zonă.

Imobilul se va branșa la rețelele TV ale operatorilor din zonă.

În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

4.7. MĂSURI PRIVIND NORME DE IGIENĂ ȘI PROTECȚIA MEDIULUI

În vecinătatea amplasamentului nu se găsesc obiective poluante sau care să impună zone de protecție sanitară.

Se recomandă asigurarea spațiilor pentru plimbare corespunzătoare numărului estimat de pacienți ai clinicii.

4.7.1. Amplasarea și înălțimea clădirilor

Zonele construibile au fost dispuse astfel încât să se respecte prevederile privind asigurarea iluminării naturale.

4.7.2. Conformarea spațiilor interioare

Se vor respecta parametrii sanitari legați de suprafețele saloanelor și ale celorlalte încăperi, corespunzător destinației.

Se vor asigura condițiile pentru asigurarea iluminării și a ventilației naturale conforme pentru destinațiile încăperilor. Sistemele de încălzire se vor dimensiona pentru a satisface cerințele normate referitor la temperaturile de asigurat.

Materialele ce urmează a fi folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior, cu atenție la formaldehidă, azbest și radon, și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare; se recomandă izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței sau clădirii.

4.7.3. Gestionarea deșeurilor

Gunoiul menajer se va colecta în camere speciale de depozitare în interiorul clădirii sau se vor amenaja platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare. În cazul amenajării de platforme exterioare, acestea se vor amplasa la distanțe minime de 5,00 m față de ferestrele clădirii.

Pentru preluarea deșeurilor specifice activității (organice) și incinerarea acestora se va încheia un contract cu o firmă specializată.

Deșeurile menajere și stradale se vor colecta periodic de către firme specializate și vor fi transportate către locurile de colectare.

4.7.4. Rețele și instalații supuse unor reglementări sanitare

Rețeaua de distribuție a apei trebuie să asigure regimul continuu, cantitatea necesară și să nu permită contaminarea exterioară. Materialele de construcție a conductelor rețelei de distribuție și rețelelor interioare trebuie să aibă aviz sanitar de folosire pentru apa potabilă.

Apele uzate se vor evacua în rețeaua publică de canalizare.

4.8. CIRCULAȚIA TERENURILOR

Nu este cazul trecerii unor suprafețe de teren din domeniul privat în domeniul public. Rețelele edilitare propuse pentru extindere se vor amplasa pe domeniul public.

5. CONCLUZII

Elaborarea Planului urbanistic de detaliu s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/08.06.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare obiectivelor prevăzute prin temă.

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată, și se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aprobă de Consiliul Local al Municipiului Timișoara, devenind prin aprobarea sa, act al administrației publice locale. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic de Detaliu se stabilește odată cu aprobarea sa.

Întocmit,
Arh. Laura MĂRCULESCU