



MEMORIU TEHNIC

PLAN URBANISTIC ZONAL



1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

- Denumirea lucrării.  
"P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU DE SANATATE SI LIFESTYLE"
- Amplasament:  
EXTRAVILAN, N.C. 24423, N.C. 30975, COMUNA VERNESTI, JUDETUL BUZAU
- Beneficiar:  
S.C. CENTRUL MEDICAL MEDINVEST S.R.L.
- Proiectant de specialitate, urbanism si amenajarea teritoriului:  
S.C. MEGAPLAN S.R.L. prin specialist atestat R.U.R.,  
Master Urbanist Vasile Milea, simboluri D3, DZ0, E.
- Data elaborării:  
01 2024





## **1.2. OBIECTUL LUCRARIII.**

### **Solicitari ale temei program.**

La solicitarea beneficiarului se dorește construirea unui complex de cladiri cu functiunea de institutii si servicii pentru sanatatea populatiei, pe un teren situat in extravilanul Comunei Vernesti, obiectiv ce presupune introducerea terenurilor in intravilan si reglementari urbanistice fiind astfel necesara intocmirea prezentei documentatii de urbanism.

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.**

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Vernesti, terenurile beneficiarului sunt situate in Extravilan, in zona de nord-vest a satului Vernesti, in imediata apropiere a zonelor de locuit, functiunea predominanta fiind de locuire individuala. Terenurile ample in spatele parcelarilor existente pot fi valorificate pentru a amplasa obiective pentru imbunatatirea sanatatii populatiei.

## **1.3. SURSE DOCUMENTARE.**

- Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru – conținut al Planului Urbanistic Zonal din anul 2000, indicativ : (GM 010-2000);
- Legea 50/1991, - privind autorizarea executarii lucrarilor de construire cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ridicare topografica pentru faza P.U.Z.
- Studiul geotehnic aferent investitiei propuse.
- Planul Urbanistic General al Comunei Vernesti;
- H.G. 525/1996 – pentru aprobarea regulamentului de urbanism;
- O.G. 43/1997 - privind regimul drumurilor;
- Ord. 1296/2017 al Ministerului Transportului privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor.
- Ord. 119/2014 al Ministerului Sanatatii privind norme de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.





## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI.**

Amplasamentul terenurilor, zona studiata si vecinatatile se afla in zona de nord-vest a satului Vernesti, o zona dinamica in dezvoltarea locuintelor individuale.

In planul secund al parcelarilor se afla terenuri generoase care pot fi valorificate pentru construirea obiectivelor propuse, acestea avand acces la reseaua de apa si electricitate a Comunei Vernesti.

Diversificarea functionala a terenurilor din intravilanul localitatilor, dezvoltarea obiectivelor din zona studiata prin detalieri si reglementari urbanistice asigura un echilibru functional si competitivitatea economica la nivel local.

### **2.2. INCADRARE IN LOCALITATE.**

Zona studiata in aceasta documentatie de urbanism in suprafata de 65.892 mp, cuprinde terenurile beneficiarului in suprafata cumulata de 34.357mp si se afla in zona de nord-vest a Satului Vernesti.. Propunerea de a construi un complex destinate institutiilor publice pentru sanatate sunt compatibile cu vecinatatile zonei pentru locuinte pentru ca aceasta se afla intr-o zona ampla in spatele parcelarului existent, impactul asupra zonei, prin prisma protejarii mediului, fiind nesemnificativ.

#### **Zona studiata are urmatoarele vecinatati:**

**La nord:** N.C. 27868, Raul Niscov.

**La sud :** N.C. 25221, N.C. 20267, N.C. 21248, N.C. 23110, N.C. 22776, N.C. 21105, N.C. 20469  
Drum local, N.C. 22394, N.C. 25629.

**La est :** Raul Niscov, Drum local, N.C. 25629, N.C. 25631, N.C. 30711, N.C. 30712.

**La vest :** Drum de exploatare, N.C. 24452, N.C. 20267.

#### **Terenurile ce au generat PUZ au urmatoarele vecinatati:**

**La nord:** N.C. 27868, Raul Niscov.

**La sud :** Teren Primaria Vernesti, , N.C. 22776, N.C. 21105, N.C. 24425, N.C. 30976.

**La est :** Raul Niscov, Drum local, N.C. 29511, N.C. 29512, N.C. 29508, N.C. 29507, N.C. 29506,  
N.C. 29510, N.C. 30976.

**La vest :** Teren Primaria Vernesti, N.C. 29751, N.C. 20267, N.C. 21248, N.C. 23110.





### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

Relieful terenului este plat pe anumite zone, liber de constructii si nu exista riscuri naturale ce ar putea afecta investitia propusa.

Terenul are stabilitatea locala asigurata, nu este supus la inundatii, viituri din precipitatii sau alunecari de teren.

Clima - este specifica judetului Buzau, respectiv temperat-continentala. Temperaturile maxime sunt pana la 37°C, in timp ce temperaturile minime au fost de pana la -26°C.

Precipitatiile au caracter neuniform, media anuala fiind de 700-1000mm si reprezinta media valorilor inregistrate de-a lungul a 10 ani.

Valoarea caracteristica a incarcarii cu zapada pe sol  $S_k=2.0\text{kN/m}^2$ , conf. CR-1-1-3/2012.

Valoarea presiunii dinamice a vantului  $q_b=0.7\text{kPa}$ , conf. CR-1-1-4/2012.

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 0.90 m.

#### Seismicitate

Conform reglementarii tehnice "Cod de proiectare seismica - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru cladiri" indicativ P100/1-2013, zona de valori de varf a accelerației terenului pentru proiectare, in zona studiata, pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurența IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, are o valoare  $a_g = 0,40g$ .

Perioada de control (colț)  $T_c$  a spectrului de raspuns 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  $T_c= 1.6$  sec.

### 2.4. CIRCULATIA.

Accesul pe terenurile beneficiarului se realizeaza din drum de exploatare cu latimea intre 3.50 si 4.00m si drum local cu latimea de 7.0m.

Drumul Judetean 100 H este asfaltat iar drumul local si cel de exploatare sunt pietruite.







## **2.5. OCUPAREA TERENULUI.**

Terenul beneficiarului nu este ocupat de constructii.

Nu exista disfunctionalitati in zona studiata cu privire la relatia intre functiunile existente ci doar oportunitati de dezvoltare si valorificare a contextului existent.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARA – situatia existenta**

In zona drumului judetean 100H exista retea de apa in sistem centralizat si retea de electricitate.

Reteaua de energie electrica este in imediata vecinatate a terenurilor pe care beneficiarul doreste construirea obiectivului.

Canalizare in sistem centralizat nu exista in zona studiata.

Retea de gaze nu exista in zona.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU.**

Din analiza factorilor de mediu existenti si a cadrului natural rezulta ca zona nu este poluata, iar microclimatul este potrivit pentru amplasarea functiunilor propuse.

In zona studiata nu exista monumente istorice, arii protejate, situri arheologice care sa necesite masuri de protectie, nu sunt elemente care ar putea afecta calitatea mediului.

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI.**

Este oportuna realizarea investitiei pe amplasamentul propus de catre investitori privati intrucat sunt valorificate terenuri proximitatea localitatilor ce diversifica functional si economic pentru generarea locurilor de munca si servicii medicale pentru cetatenii Judetului Buzau.





### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.**

#### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.**

Din studiul geotehnic rezulta ca terenul are stabilitatea locala asigurata, nu este supus la inundatii, viituri din precipitatii sau alunecari de teren.

In urma analizei existente nu rezulta constrangeri ce ar putea afecta implementarea proiectului propus.

#### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

In Planul Urbanistic General al Comunei Vernesti, aceasta zona nu are o destinatie functionala intrucat este in extravilanul Satului Vernesti. Datorita dinamicii de imbatranire a populatiei se doreste construirea unui complex de servicii pentru sanatatea populatiei in afara zonelor locuite, pe terenuri ample situate in spatele parcelarului de locuinte existente.

Se vor reglementa accesele pe parcela, retragerile fata de aliniament, retragerile laterale si posterioare fata de vecinatati pentru terenurile pe care se propune construirea obiectivului.

#### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.**

Valorificarea cadrului natural se poate realiza prin dezvoltari sustenabile care incorporeaza spatii verzi, vegetatie arboricola pentru a crea un cadru relaxant pentru vizitatorii si pacientii complexului propus.

#### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.**

Terenurile pe care se doreste construirea obiectivului au accese din zona de nord-vest din drum de exploatare cu latime medie de 3.50m si zona de est din drum local cu latimea de 7.0m.

Accesul in zona studiata se realizeaza facil dar partea carosabila necesita asfaltare.

Pe terenul proprietate privata se vor realiza alei carosabile si pietonale in vederea facilitarii accesului catre cladirile propuse si racordare la trama stradala existenta(sistematizare zone de acces). Traseele dintre cladiri vor avea caracter pietonal, cu pietete si mobilier urban si zone verzi amenajate.

Se vor amenaja spatii de parcare doar in incinta proprietate privata.





### **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.**

Pe terenurile proprietate privata avand N.C. 24423 si N.C.30975, se vor construi obiective cu functiunea institutii servicii de interes public si sanatatea populatiei:

#### **ISs – ZONA INSTITUTII SI SERVICII PENTRU SANATATEA POPULATIEI**

##### **UTILIZARI PERMISE**

- Constructii administrative, cladiri birouri(sali cursuri, conferinte) , servicii, restaurant vegetarian.
- Constructii spital ingrijire si recuperare, bazine inot, sali tratamente si spa.
- constructii pentru cazare in regim temporar, continuu pentru pacienti.
- locuinte de serviciu pentru personal angajat.
- cladiri pentru garaje, spatii tehnice, cabine poarta, unitati trafo, ministatii epurare,
- amenajare cai circulabile in incinta minim 7m parte carosabila pentru doua sensuri, minim 4m pentru sens unic, alei pietonale latime minima 2m, parcuri cu zone verzi amenajate, lacuri, foisoare, mobilier urban.

##### **Utilizari admise cu conditionari ISs:**

Se interzice amplasarea unitatilor comerciale care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100m de institutii de invatamant si de biserici.

##### **Utilizari interzise ISs:**

Activitati productive poluante.

Depozitari materiale re folosibile.

Platforme pre colectare a deseurilor de orice natura.





BILANT TERITORIAL:

Zone functionale	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata mp	Procent %	Suprafata mp	Procent %
<b>ISs</b> Zona Institutii si servicii de interes general pentru sanatatea populatiei	0	0	34537	52.42
<b>L1a</b> Zona pentru locuinte si functiuni complementare	12461	18.91	12461	18.91
<b>C</b> Cai de comunicatie rutiera	1805	2.74	1805	2.74
<b>TE</b> teren extravilan	49712	75.45	15175	23.03
<b>TEA</b> teren extravilan aflat permanent sub ape	1914	2.90	1914	2.90
<b>TOTAL</b> <b>Suprafata studiata</b>	<b>65892</b>	<b>100</b>	<b>65892</b>	<b>100</b>

**Bilant teritorial incinta proprietate privata S.C. CENTRUL MEDICAL MEDINVEST S.R.L.:**

Suprafata teren :

N.C. 24423, S=29380

N.C. 30975, S=4977,

Suprafata totala terenuri : 34357 mp.







Suprafata construita :

- A. Cladire birouri parter, cabina poarta, receptie  
S= 300mp
- B. Cladire garaje, parter, atelier, spatii depozitare, spatii tehnice,  
S= 600mp
- C. Restaurant, bucatarie, sali cursuri, sali conferinte, parter  
S= 2500mp
- D. Cladire tratament recuperare/spa, bazin inot, sali recuperare medicala, parter  
S= 2500mp
- E. Unitati cazare temporara/definitiva - parter  
S= 300mp
- F. Cladire birouri parter, cabina poarta, receptie  
S= 1250mp

Suprafata construita desfasurata: 7150 mp.

Suprafata Alei carosabile, parcare si alei pietonale: 7600 mp

Spatii verzi amenajate : 19607 mp – reprezentand 57.07%

P.O.T. = 21.00%, C.U.T. = 0.20

#### **INDICI URBANISTICI MAXIMALI P.U.Z.:**

#### **ISs – INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL PENTRU SANATATEA POPULATIEI**

Regim de inaltime maxim admis : P+1 Etaj, inaltime maxima la cornisa 10m.

P.O.T. maxim = 40%.

C.U.T. maxim = 0.80.

**Retrageri fata de aliniament :** Minim 5.00m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice.

**Retrageri fata de limitele laterale ale proprietatii :** 5.00m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice.

**Retrageri fata de limita posterioara :** minim 5.00m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice.

Asigurarea accesului auto obligatoriu la drumul public : minim 4.0m





Asigurarea accesului pietonal minim obligatoriu la drumul public : minim 1.0m

Spatii verzi obligatorii : 20% din incinta.

Pentru varianta de mobilare urbanistica propusa sunt prevazute minim 100 locuri de parcare in incinta proprietate privata pentru autoturisme si un rastele pentru parcare biciclete cu minim 10 locuri.

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.**

- **Alimentare cu apa.**

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la reseaua existenta la drumul judetean 100 H.

- **Canalizare.**

Canalizarea apelor menajere si pluviale se va realiza in sistem individual cu bazin vidanjabil etans sau ministatie de epurare in functie de cerintele tehnice si a normativelor in vigoare.

- **Alimentare cu energie electrica.**

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racord la reseaua existenta.

- **Telecomunicatii.**

Comunicatiile se vor realiza prin retele mobile de telefonie.

- **Alimentare cu caldura.**

Inalzirea spatiilor necesare se va realiza cu echipamente electrice sau cu pompa de caldura.

- **Alimentare cu gaze naturale.**

Exista retea de gaze la drumul judetean 100H.

- **Gospodarie comunala.**

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in pubele distinctive si vor fi colectate de catre operatori specializati cu care beneficiarul va avea contract obligatoriu.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI.**

Zona studiata nu este situata in zona de protectie a monumentelor si nici in zona de protectie a siturilor Natura 2000. Implementarea investitiei nu presupune activitati cu impact semnificativ asupra mediului si nu prezinta risc pentru sanatatea populatiei.





Obiectivul propus nu va depozita sau comercializa produse sau substante periculoase.

Adancimea de fundare de maxim 0.90m nu afecteaza stratul freatic aflat la o adancime de minim 8m, apele menajere vor fi canalizate in sistemul public centralizat.

Toate deseurile rezultate din exploatare vor fi colectate selectiv si preluate de operatori autorizati.

In perioada de constructie si functionare, impactul proiectului asupra factorului de mediu aer consta in generarea de emisii de catre utilajele utilizate. Ca urmare, vor fi luate toate masurile in vederea limitarii generarii de praf, de catre prestatorul lucrarilor de constructii care va avea in vedere ca utilajele folosite sa fie corespunzatoare din punct de vedere tehnic, sa nu aiba scurgeri de ulei si sa nu genereze noxe peste limitele admise.

Nivelul de zgomot se va incadra in limitele impuse de SR 10009/2017.

Se vor respecta prevederile Ord. MS nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.**

In aceasta zona se doreste extinderea functiunilor pentru institutii si servicii pentru sanatate publica datorita terenurilor cu suprafete mari aflate in planul secund al parcelarului.

In afara introducerii in intravilan a terenurilor beneficiarului, toate celelalte functiuni din zona studiata raman neschimbate.

### **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE.**

La solicitarea beneficiarului se doreste construirea unui complex de cladiri cu functiunea de institutii si servicii pentru sanatatea populatiei, pe un teren situat in extravilanul Comunei Vernesti, obiectiv ce presupune introducerea terenurilor in intravilan si reglementari urbanistice fiind astfel necesara intocmirea prezentei documentatii de urbanism.

Se reglementeaza prin documentatia de urbanism functiunea terenului, trama stradala, accesul auto si pietonal pe parcela proprietate privata, retragerile fata de limitele de proprietate, procentul de ocupare asupra terenului, coeficientul de utilizare a terenului, se propune bransarea la utilitatile existente.

Este oportuna realizarea investitiei pe amplasamentul propus de catre investitori privati, intrucat sunt propuse functiuni ce aduc beneficii sanatatii populatiei.

Specialist cu drept de semnatura pentru coordonarea documentatiilor de urbanism







**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL**



**1. INTRODUCERE.**

**1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.**

- Denumirea lucrării.  
"P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU DE SANATATE SI LIFESTYLE"
- Amplasament:  
EXTRAVILAN, N.C. 24423, N.C. 30975, COMUNA VERNESTI, JUDETUL BUZAU
- Beneficiar:  
S.C. CENTRUL MEDICAL MEDINVEST S.R.L.
- Proiectant de specialitate, urbanism si amenajarea teritoriului:  
S.C. MEGAPLAN S.R.L. prin specialist atestat R.U.R.,  
Master Urbanist Vasile Milea, simboluri D3, DZ0, E.
- Data elaborării:  
01 2024







## **I. DISPOZITII GENERALE**

### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism reprezinta o piesa de baza in aplicarea reglementarilor prevazute in prezentul Plan Urbanistic Zonal, acesta detaliind reglementarile propuse pentru zona studiata.

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin Hotarare a Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate al administratiei publice locale.

### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII.**

Acest regulament a fost elaborat cu respectarea Legii 350/2001 a urbanismului si amenajarii teritoriului, a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, a Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal avand indicativ GM-010-2000, continutul cadru al Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, indicativ G.M. -007-2000 si a Legii 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

### **3. DOMENIU DE APLICARE.**

Elementele de regulament local aferente Planului Urbanistic Zonal se refera exclusiv la terenurile avand, N.C. 24423, N.C.30975, ce se constituie ca "Plan Urbanistic Zonal Construire centru de sanatate si lifestyle", avand ca beneficiar pe S.C. CENTRUL MEDICAL MEDINVEST S.R.L. si se aplica subzonei functionale reglementate si delimitate in planșa de reglementari urbanistice si care are limitele si vecinii definiti conform planșei de reglementari urbanistice.

## **II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.**

Toate constructiile se vor proiecta respectand normative, legi si ordine care sa permita pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

In zona studiata nu exista monumente istorice, arii protejate, situri arheologice care sa necesite masuri de protectie.





## **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC.**

Constructiile se vor realiza numai dupa obtinerea autorizatiei de construire, cu propunere de racordare la utilitatile existente si respectand Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului P.U.Z. si a legii 50/1996 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

## **6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.**

**Retrageri fata de aliniament :** Minim 5.00m conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice.

**Retrageri fata de limitele laterale ale proprietatii :** 5.00m conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice.

**Retrageri fata de limita posterioara :** minim 3.00m conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice.

## **7. REGULI CU PRIVILE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII.**

Asigurarea accesului auto obligatoriu la drumul public : minim 4.0m

## **8. REGULI CU PRIVILE LA ECHIPAREA EDILITARA.**

Rețelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a Comunei Vernesti.

Toate constructiile ce vor fi construite in zona vor avea obligativitatea racordarii la rețelele publice de utilitati. Consturile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre investitorii privati.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.**

Se va mentine parcelarul existent. Forma parcelelor trebuie sa fie regulata, cu deschideri minime de 15.00m la drumul public.

Suprafata acestora poate varia in functie de obiectivele propuse.

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va face cu respectarea indicatorilor urbanistici prevazuti in prezentul regulament local de urbanism.





## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI.**

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii va dispune obligativitatea mentinerii sau amenajarii unor spatii verzi si plantate insumand o suprafata de minim 20% din suprafata terenului.

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot perimetrul terenului.

Se vor evita imprejmuirile netencuite la limita cu domeniul public.

Socul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

## III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

### IS – INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL PENTRU SANATATEA POPULATIEI

Regim de inaltime maxim admis : P+1 Etaj, inaltime maxima la cornisa 10m.

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 0.80

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

### ISs – ZONA INSTITUTII SI SERVICII PENTRU SANATATEA POPULATIEI

#### SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

##### ARTICOLUL 1 – UTILIZARI PERMISE

- Constructii administrative, cladiri birouri(sali cursuri, conferinte) , servicii, restaurant vegetarian.
- Constructii spital ingrijire si recuperare, bazine inot, sali tratamente si spa.
- constructii pentru cazare in regim temporar, continuu pentru pacienti.
- locuinte de serviciu pentru personal angajat.
- cladiri pentru garaje, spatii tehnice, cabine poarta, unitati trafo, ministatii epurare,
- amenajare cai circulabile in incinta minim 7m parte carosabila pentru doua sensuri, minim 4m pentru sens unic, alei pietonale latime minima 2m, parcuri cu zone verzi amenajate, lacuri, foisoare, mobilier urban.







## ARTICOLUL 2 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Se interzice amplasarea unitatilor comerciale care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100m de institutii de invatamant si de biserici.

## ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Activitati productive poluante.

Depozitari materiale reolosibile.

Platforme precolectare a deseurilor de orice natura.

## SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR(SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele vor fi de o forma regulata, in suprafata minima de 1000mp si cu deschideri minime de 15m la drumurile publice.

### ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Retrageri fata de aliniament : 5.00m conform edificabilului din planșa de reglementari urbanistice.

### ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retrageri minime fata de limita laterala a proprietatii: 5.00m conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice.

Retrageri minime fata de limita posterioara a proprietatii : 5.00m conform edificabilului maxim admis din planșa de reglementari urbanistice.

### ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACESE

Acces auto din drumul public minim 4.0m.

Acces pietonal din drumul public minim 1.0m.







Accesul pe terenurile beneficiarului se realizeaza din drum de exploatare cu latimea intre 3.50 si 4.00m si drum local cu latimea de 7.0m.

Drumul Judetean 100 H este asfaltat iar drumul local si cel de exploatare sunt pietruite.

Pe terenul proprietate privata se vor realiza alei carosabile si pietonale in vederea facilitarii accesului catre cladirile propuse si racordare la trama stradala existenta(sistematizare zone de acces). Traseele dintre cladiri vor avea caracter pietonal, cu pietete si mobilier urban si zone verzi amenajate.

Se vor amenaja spatii de parcare doar in incinta proprietate privata.

In incinta proprietate privata se vor amenaja 100 locuri de parcare aferente mobilarii urbanistice propuse, avand in vedere un loc de parcare la 100mp suprafata construita desfasurata si un spor de 10% pentru vizitatori si personal angajat, masini de interventie, masini pentru aprovizionare.

Pnetru a incuraja transportul alternativ se propune un procent de 10 % rastele pentru parcare bicicletelor, peste necesarul de parcari pentru autoturisme.

#### ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea autoturismelor se va face obligatoriu in incinta proprietate privata.

#### ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : P+1 Etaj, RH.Max=10m la cornisa.

#### ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va avea in vedere caracterul specific al zonei in care se vor amplasa obiectivele. Se va realiza un caracter unitar in ceea ce priveste volumetria, materialele si paleta de culori folosita.

#### ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile ce vor fi construite in zona vor avea obligativitatea racordarii la retelele publice de utilitati. Costurile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre investitorii privati.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperis sau copertina si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem de colectare si canalizare a apelor pluviale, fara sa afecteze proprietatile invecinate.





#### ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi amenajate si plantate cu arbusti sau plante ornamentale in suprafata minima de 20%, procent raportat la suprafata terenului.

#### ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile netencuite la limita cu domeniul public.

Soclu opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

#### SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 14 – PROCENT MAXIM ADMIS DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim admis : 40%

#### ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim admis: 0.80

Specialist cu drept de semnatura pentru coordonarea documentatiilor de urbanism

MASTER URBANIST VASILE MILEA

