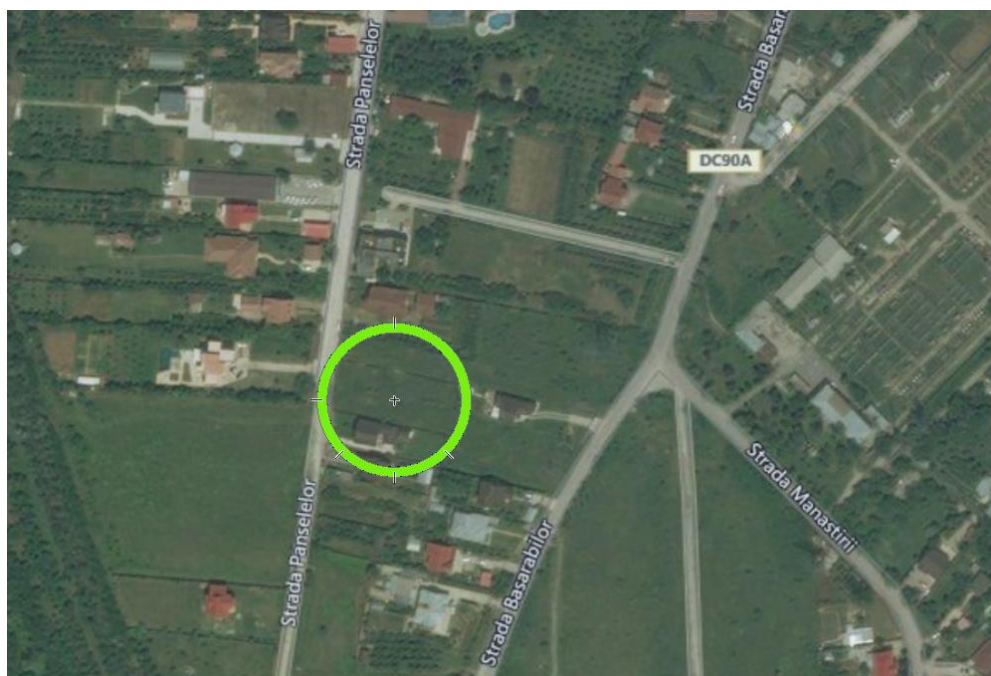




## MEMORIU JUSTIFICATIV

Denumire proiect	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CENTRU DIALIZA</b>
Adresa	<b>str. Panslelor nr. 23 B</b>
Beneficiar	<b>SIMIONESCU AURELIAN OVIDIU</b>
Proiectant	<b>SC ARHIAL S.R.L. J28/369/2002</b>
Pr. Nr / Faza	<b>45.20 P.U.D. -centru dializa</b>





## 1. DATE PROIECT

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARI	PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CENTRU DIALIZA
BENEFICIAR	SIMIONESCU AURELIAN OVIDIU
AMPLASAMENT	STR. PANSELELOR, NR. 23B , SLATINA, OLT
NUMAR PROIECT	45.20
FAZA DE PROIECTARE	P.U.D.
DATA ELABORARII	07.2020

## 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 pe strada Panselelor nr. carte funciara **52564**.

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 “CENTRU DE DIALIZA”, se află situat în intravilanul municipiului Slatina, în zona de sud-vest , pe strada Panselelor.

In conformitate cu Planul Urbanistic General al municipiului Slatina zona studiată este situata in zona rezidentiala L, subzona locuintelor individuale pe parcela cu regim redus de inaltime L1, UTR L1a,

### 2.1. DATE C.F.

Terenul studiat este are suprafața totală de 1701 mp in acte si 1679 masurata, cu numărul topo 52564, înscris în C.F. nr. 52564. Terenul este integral proprietate privată al beneficiarului documentației (Simionescu Aurelian Ovidiu).



## **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 Panselelor. 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 la parcelă se face din strada Panselelor.

## **3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

### **3.1. FUNCȚIUNI EXISTENTE**

În zonă sunt în exclusivitate locuințe cu regim redus de înălțime (P , P+2 etaje) pe un parcelar ordonat-organic.

În prezent pe terenul studiat este liber de construcții.

### **3.2. REGIMUL JURIDIC**

Amplasamentul care a generat prezenta documentație are o suprafață totală de 1701 mp. Terenul este integral proprietate privată al beneficiarului SIMIONESCU AURELIAN OVIDIU; SIMIONESCU LIVIA conform actului de proprietate.

Parcellele cu care se învecinează pe limitele laterale sunt proprietăți private ale persoanelor fizice.

### **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, canalizare și gaze

#### **3.3.1. Alimentare cu apă și canalizare menajeră**

În zona studiată există rețea de apă potabilă și rețea de canalizare menajeră pe strada Panselelor .

#### **3.3.2. Gaze naturale**

În zona există rețea de gaze naturale



### **3.3.3. Instalații termice**

Nu există rețea de distribuție a energiei termice în zonă, energia termica fiind asigurata individual cu centrale termice pe gaz sau cu electricitate.

### **3.3.4. Alimentarea cu energie electrică.**

Alimentarea cu energie electrica se va face de la rețeaua existent pe strada Panselelor.

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 pentru fiecare utilitate.

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 Slatina
- Ridicare topografică pentru zona studiată

## **4. REGLEMENTĂRI**

Zona reglementată prin prezenta documentație are o suprafață de 1701 mp aflați în proprietatea beneficiarului.

În urma solicitărilor acestuia se propune ca pe terenul studiat să se realizeze un centru de dializa.

### **4.1. REGLEMENTĂRI –ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

Pe terenul studiat se va menține funcțiunea propusă prin P.U.G., respectiv instituții și servicii, cu detalierea acestora: servicii pentru sănătate. Suprafața de teren studiată va fi zonificată astfel:

- |                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| - Zona de servicii (P+1E)      | S = 670.70 mp |
| - Alei carosabile si platforme | S = 498.30 mp |



- Spatii verzi S = 510.00 mp
- POT propus 39.95 %
- CUT propus 0.80

## 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 P+1E cu o suprafata construita **de 670.70 mp** si o suprafata desfasurata de **1341.40 mp**.

### 4.2.2. Funcțiuni

Funcțiunea clădirii propuse este de servicii medicale – sănătate, respectiv centru medical pentru dializa si va cuprinde:

Parter : Receptie, vestiar barbati, vestiar femei, grup sanitar femei, grup sanitar barbati, grup sanitar personal, magazie rufe murdare, ,cameră frigorifică pentru deseuri infectioase, casa scării,, spatii pentru depozitare material curătenie, magazie pentru rufe murdare, hol, lift, doua saloane si o sala de tratament.

Etaj : magazie, cabinet consultatii, birou medici, sală de conferinte, birou administrator, cameră tehnician, grupuri sanitare, cameră centrală termică, camera statie pompare, vestiare pacienti, vestiar personal , oficiu, salon, sala de tratament.

### 4.2.3. Regim de înălțime

Regimul de înălțime propus pentru respectivul amplasament este P + 1E, cu o inaltime de 8.25m.

## 4.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ

Construcția se va realiza în interiorul perimetrului limitei de implantare a construcției care definește zona de implantare a construcției 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 sunt locuințe, s-a avut în vedere asigurarea însoririi optime pentru clinica propusă cat si pentru constructiile vecine.

Deasemenea s-a tinut cont de regulamentul existent legat de retragerile minime din Planul Urbanistic General.

#### **4.3.2. Distanțe. Retrageri**

Se stabilesc limitele privind retragerile minime obligatorii ținând cont de regimul de înălțime al construcțiilor P+2E.

Clădirea propusă se va amplasa retrasă față de strada Panselor cu 25 m. fata de axul strazii(vest), 3.7m laterale(nord si sud) iar pe partea posterioara (est) de 7.12m, 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.

### **4.4. REGLEMENTĂRI – MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI**

#### **4.4.1. Suprafața construită**

Suprafața construită la sol a clădirii propuse va fi de 670.70 mp., respectând procentului de ocupare a terenului maxim (40 %) 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 = 40 %

POT propus = 39.95 %

CUT max = 1,2

CUT propus = 0.80



Procentul de spații verzi din zona studiată, se va asigura conform R.G.U. (30 %), respectiv 510 mp.

#### 4.4.3. Bilanț teritorial

SUPRAFATA TOTALA TEREN	S = 1679.00 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA	S = 670.70 mp
SUPRAFATA DESFASURATA	S = 1341.40 mp
SUPRAFATA ALEI	S = 498.30 mp
SUPRAFATA SPATII VERZI	S = 510.00 mp
<b>POT</b> propus 39.95%	
<b>CUT</b> propus 0.80	

#### 4.5. LUCRĂRI RUTIERE, ACCESE ȘI PARCAJE

##### 4.5.1. Accese

Accesul auto pe parcelă se va realiza din str. Panselelor.

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 11 locuri de parcare distribuite pe lateralele parcelei până în fața construcției.

Numărul de parcaje s-a stabilit în corelare cu numărul estimat de angajați, respectiv suprafața desfășurată a clinicii.

#### 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 cladire 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**

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin record la rețeaua existentă în zonă, respectiv pe strada PASELELOR.

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 bransament a imobilului.

Aceste lucrări se fac de către o firmă atestată ANRE pentru acest gen de lucrări.

#### **4.6.6. Telecomunicații și cablare TV**

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

Imobilul se va bransa 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 centrului de dializa se vor alege 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 același spațiu, și față de zgomotul produs de instalațiile aferente clinicii sau clădirii.

#### **4.7.3. Gestionarea deșeurilor**

Gunoii menajeri 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 menajere 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 Slatina;
- 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 Slatina

Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aprobă de Consiliul Local al Municipiului Slatina, devenind prin aprobarea sa, act al administrației publice locale.

Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic de Detaliu se stabilește odată cu aprobarea sa.

Intocmit,

Arh. Gabriela Anton

Sef proiect

Arh urb. Georgeta Stefana