

PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. - „SCHIMBARE DE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI REGLEMENTARE
URBANISTICĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII: SPITAL RECUPERARE
MEDICALĂ”,

Oraș PITEȘTI, județul Argeș

PROIECTANT: S.C. URBARH DESIGN S.R.L.

BENEFICIAR: SC. NATISAN MEDICINA GENERALA S.R.L.

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Schimbare de zonă funcțională
Și reglementare urbanistică
În vederea construirii:
Spital recuperare medicală”,

BORDEROU

PIESE SCRISE:

FISĂ RESPONSABILITĂȚI

FOAIE DE CAPĂT

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN DE ACȚIUNI

PIESE DESENATE

U01. PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ/PUG sc. 1: 2000

U03. PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE sc. 1: 500

U04. PLAN PROPUNERE DE MOBILARE URB. sc. 1: 500

ÎNTOCMIT,
MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Schimbare de zonă funcțională
Și reglementare urbanistică
În vederea construirii:
Spital recuperare medicală”,

FISĂ RESPONSABILITĂȚI

URBANISM:	S.C. URBARH DESIGN S.R.L.
ȘEF PROIECT:	MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA
ÎNTOCMIT:	MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA

ÎNTOCMIT,
MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA PROIECTULUI: P.U.Z. „SCHIMBARE DE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI
REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII:
SPITAL RECUPERARE MEDICALĂ”,

ADRESA OBIECTIVULUI: str. Depozitelor, nr cad. 102771,80277,
mun. PITEȘTI, județul Argeș,

ETAPA DE PROIECTARE: OBȚINERE AVIZE

DENUMIREA PROIECTANTULUI: S.C. URBARH DESIGN S.R.L.

DENUMIRE BENEFICIAR: NATISAN MEDICINA GENERALA S.R.L.

ÎNTOCMIT,
MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA

CUPRINS**CAPITOLUL 1 INTRODUCERE 5**

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	5
1.2. SURSE DE DOCUMENTARE	5
1.3. OBIECTUL LUCRĂRII	7

CAPITOLUL 2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE 7

2.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	7
2.2. EVOLUȚIA ZONEI.....	8
2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL.....	10
2.4. CIRCULAȚIA.....	10
2.5. OCUPAREA TERENURILOR.....	11
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ	12
2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	13

CAPITOLUL 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ..... 14

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	14
3.2. PREVEDERI ALE PUG	14
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	16
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	17
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI	18
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	27
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI.....	28
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	28

CAPITOLUL 4 CONCLUZII 29

4.1. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE	29
4.2. CATEGORII DE COSTURI	29

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

„SCHIMBARE DE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII: *SPITAL RECUPERARE MEDICALĂ*”, Oraș Pitești, județul Argeș

I. INTRODUCERE

I.1 DATE GENERALE:

1.1. DENUMIRE PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL– “Schimbare de zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea construirii: *SPITAL RECUPERARE MEDICALĂ*”

1.2. INIȚIATOR (BENEFICIAR): NATISAN MEDICINA GENERALA S.R.L.

cu sediul social în mun. Pitești, str. Găvana III, Bl M3a, parter, județul Argeș, înregistrata la **Registrul Comerțului sub numărul J03/659/2003, C.U.I. 15450062**, reprezentată prin **dna BECHEANU NATALIA**, tel. 0745025381, în calitate de unic administrator;

1.3. AMPLASAMENT: jud. Argeș, mun. Pitești, str. Depozitelor, nr cad. **102771, 80277, 102772** în suprafața totală de **8,577mp** conf. măsurătorilor și extrasului de carte funciară nr. 102771 (3.993mp), 80277(1.260mp), 102772(3.324mp) proprietate privată **NATISAN MEDICINA GENERALA S.R.L.** după cum reiese din Actul de dezmembrare (nr. cad. 102771 și 102772) autentificat sub nr. 2.034/08.10.2020 de către SPN Chiran&Dobrin și Contractul de Vanzare (nr. cad. 80277) autentificat sub nr. 2.625/30.07.2019 de către SPN Chiran&Dobrin;

1.4. ELABORATOR (PROIECTANT)

S.C. URBARH DESIGN S.R.L. CUI 41548109, J3/2126/2019,

email: office@urbarh.ro/ iulia_smaranda@yahoo.ro, tel: 0747707332,

ȘEF PROIECT/COORDONATOR: master urb. Iulia Daniela SMARANDA

1.2. SURSE DOCUMENTARE :

În procesul de analiză au fost evaluate toate documentațiile de urbanism realizate în zona de studiu, fiind luate în considerare atât documentații în curs de aprobare/realizare, precum și cele anterioare și se propune corelarea și actualizarea tuturor reglementărilor existente.

Legislație care a stat la baza elaborării documentației:

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată,
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 amenajarea teritoriului și urbanismul,
- Legea 50/1991 republicata,

- ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
- Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996 (**republicat**), aprobat cu Hotărârea nr. 525 din 27.06.1996,
- "Metodologia de elaborare PUZ – aprobată cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000
- Legea nr. 18 din 19 februarie 1991, fondului funciar,
- Hotărârea nr. 401/2023 privind aprobarea planului național de paturi pentru perioada 2023-2025,
- ORDINUL MS nr.253/2018, anexe 2 din 23 februarie 2018 la Ordinul Ministrului Sănătății nr. 253/2018 pentru aprobarea regulamentului de organizare, funcționare și autorizare a serviciilor de îngrijiri paliative,
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități,
- Ordinul nr. 2.412 din 15 septembrie 2022 Reglementarea tehnică din 15 septembrie 2022 normativ pentru construcții spitalicești, indicativ np 015-2022,
- ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației,

Studii și documentații de urbanism care au stat la baza elaborării documentației:

- Planul Urbanistic General al orașului Pitești aprobat prin HCL nr.113/1999,
- Planul Urbanistic General al orașului Pitești în lucru, elaborat de Areal Design srl
- Extras de carte funciară nr. 102771, 80277, 102772,
- Certificatul de urbanism nr.854/19.09.2024, nr.163/12.03.2025,
- Ridicarea topografică teren,
- Programul Operațional Sănătate 2021 – 2027,
- Pal-Plan îngrijiri paliative și îngrijiri la domiciliu,
- Strategia Integrală de Dezvoltare Durabilă a Mun. Pitesti 2021-2027,
- INS - Direcția Județeană de Statistică ARGEȘ,
- Raport de activitate 2023 DSP Argeș,
- Raport furnizori îngrijiri paleative Romania 2019,
- Studiu de evaluare a nevoii de îngrijiri pe termen lung populația României PAL-PLAN 2021,

1.3. OBIECTUL LUCRĂRII :

Documentația are drept obiectiv elaborarea unui P.U.Z. și RLU prin care se dorește **schimbarea zonei funcționale** în suprafața totală de **8,577mp** aferente nr cad 102771, 102772 și 80277 din **ZCc- Zonă pentru Căi de comunicație și construcții aferente și ZI- Zonă unități industriale- subzonă I27a – subzona industrială „unități de producție, depozite, unități de prestări servicii existente”**, în ISm (servicii medicale) suprafața aferentă nr. Cad. 102771 și 80277, respectiv **IS (instituții și servicii) suprafața aferentă nr. cad. 102772** și întocmirea unui **regulament local de urbanism** cu permisivități și restricții pt întreaga zonă studiată, în vederea realizării **SPITAL RECUPERARE MEDICALĂ**, cu respectarea *Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996 (**republicat**), aprobat cu Hotărârea nr. 525 din 27.06.1996, conform avizelor și legislației în vigoare;*

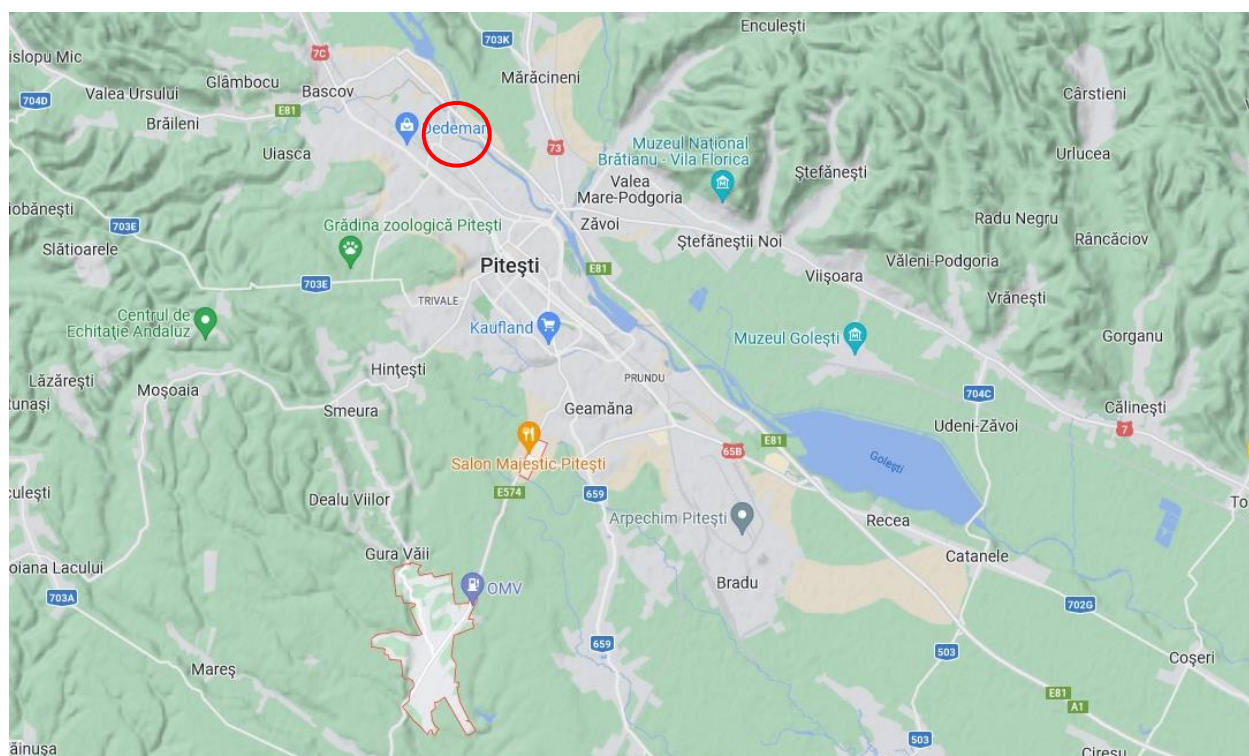
Documentația are scopul de a oferi administrației locale Regulamentul Urbanistic ca instrument de lucru pentru edificarea investiției propuse în stransă interrelaționare cu prevederile de dezvoltare a localității și cu legislația în vigoare.

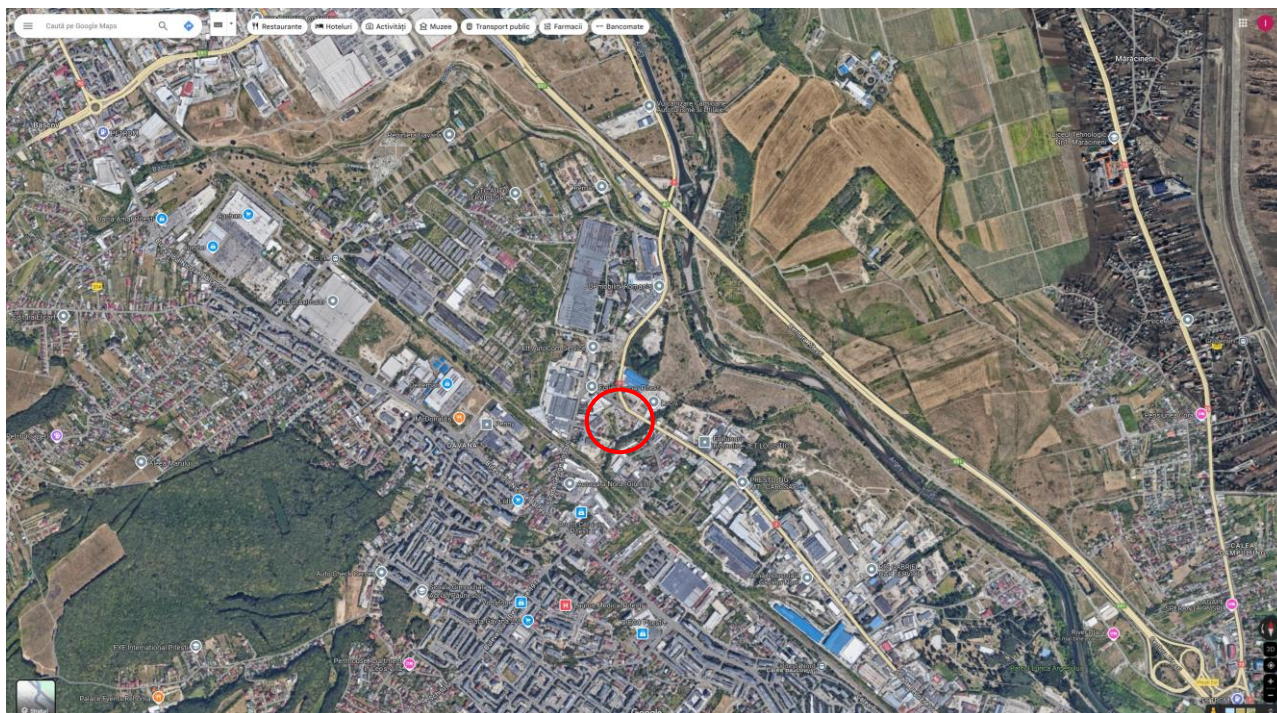
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI STUDIATE

2.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Pitești, în zona de Nord-Est a orașului cu acces rapid din str. Depozitelor (latura de NE) spre: punctele importante de interes medical - Spitalului Județean (1km), Spitalul Militar, etc),

zona centrală 2,7km, prin marile artere de circulație, acces rapid la autostrada A1 Pitești-București, dar și către alte orașe importante precum: Brașov Râmnicu Vâlcea, Slatina, etc.





Terenurile situate în imediata vecinătate Nord, Vest și Sud a terenurilor studiate, sunt terenuri cu construcții pe ele având funcțiunea de servicii și depozitare precum:

- Send 92 Import Export S.R.L – debitare și asamblare tâmplărie PVC cu vânzare, (Latura de Nord);
- MB95 Interfam Impex- comerț cu ridicata de piese și accesorii pentru autovehicule, precum și o locuință P+1E si 2 anexe, proprietar persoană fizică Tanase Gheorghe (Latura de Vest);
- MetalConf Colect Recyclin - colectare în vederea reciclării lemn, metal, sticla, hartie și plastic- investiție amplasată pe teren inchiriat al societății Elar srl (Latura de Sud-Est);

2.2. EVOLUȚIA ZONEI

Arealul studiat a cunoscut o dezvoltare a funcțiunilor de tip industrie și depozitare așa cum îi poartă și numele strada ce traversează această zonă, iar cu timpul zona a avut o evoluție către funcțiuni de tipul servicii și asamblare cu vânzare.

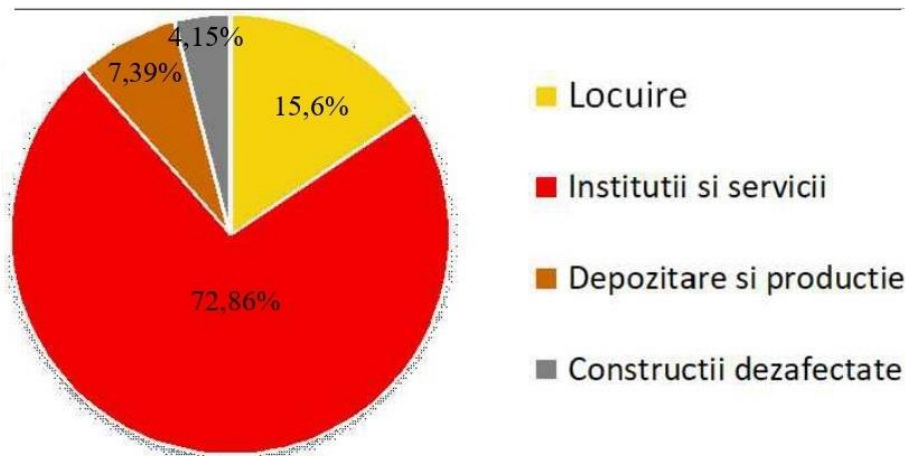
În vederea identificării mai exacte a caracterului zonei am analizat arealul din proximitate delimitat la NE de str. Depozitelor, Vest – Str. George Coșbuc, Sud - CFR Pitești - Curtea de Argeș, Sud-Est – pâraul Valea Rea, în suprafața totală de 60.242mp.

Astfel că, în zona analizată, am identificat următoare funcțiuni: **locuințe 15,6%, Instituții și servicii 72,86%** (servicii de vânzare piese autor, servicii de infoliere auto, ateliere de asamblare tâmplărie pvc cu vanzare, Regia Autonomă Județeană de Drumuri R.A), **depozitare și producție 7,39%**(colectare în vederea reciclării și lucrări de instalații și încălzire), **precum și construcții dezafectate 4,15%**, iar în afara zonei delimitate, de-a lungul strazii Depozitelor, se întâlnesc diverse servicii precum alimentație publică, parc auto, prelucrare tablă cu vânzare, reprezentanțe auto, azil bătrâni, etc.

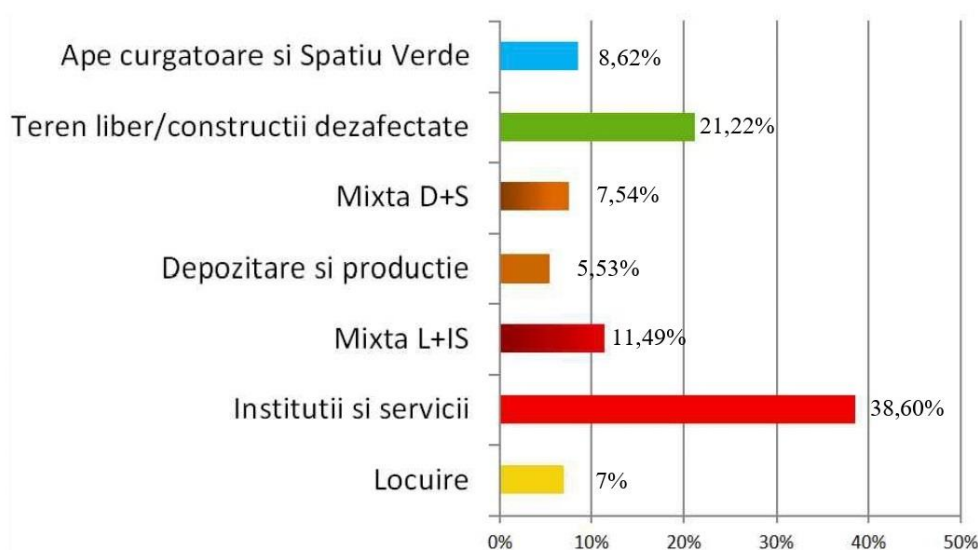
În zona studiată pe o rază de 500m nu am identificat servicii potențatoare de poluare, sau industrii SEVESO, ce ar putea afecta amplasarea *Spitalului de recuperare medicală*, acest lucru evidențiat prin serviciul de **Monitorizare a aerului** (sursa: <https://agicn.org/map/pitesti/ro/>).

Cea mai apropiată stație de monitorizare a aerului fiind amplasată pe bdul. Nicolae Bălcescu.

SUPRAFATA CONSTRUITA PE ZONE FUNCTIONALA în ZONA ANALIZATĂ



BILANT ZONE FUNCTIONALE PE PARCELE în ZONA ANALIZATĂ



Din analiza situației existente, se constată **funcțiunea Instituției și servicii** fiind cea **dominantă**, atât la nivelul construcțiilor cât și la nivelul suprafeței ocupată în teritoriul analizat, aceasta ocupând cel mai mare procent, urmat de locuire.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1. Relieful

Din punct de vedere geomorfologic, ca limita de relief amplasamentul este în zona Piemontului Codmenei în zona denumită Câmpia Piteștilor, având la nord Gruiurile Argeșului și Piemontul Căndești, la sub Câmpia Boian și Găvanul Burdea, la est Piemontul Căndești și Câmpia Titu iar la vest Piemontul Cotmenei și Piemontul Oltetului.

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul se încadrează în Subcarpații Prahovei între piciorul de piemont Căndești și Piemontul Cotmenei, pe interfluviul dintre râurile Vedea și Argeș.

Altitudinea terenului este de cca 277m deasupra Nivelului Mării Negre, acesta fiind relativ plan.

2.3.2. Clima

Arealul studiat din Orașul Pitești se înscrie în teritoriul cu clima temperat – continental cu nuanțe ușor excesive, așezat între dealuri înalte, pe terasele râului Argeș, are un topoclimat de vale, calm și moderat. Temperatura medie anuală 9,8° C.

Precipitațiile medii multianuale 700mm, minim lunar 36,9mm, maxim lunar 89,8mm.

Precipitații maxime lunare primavara 525,8mm, vara 657,1mm, toamna, 489,6mm iarna 306,5mm, anual 1978,6mm.

Precipitații maxime 24 ore minim 40,3 mm, maxim 133, 4mm.

Viteza medie a vântului 3,6m/sec (Beofort); direcția de la est 20%; de la vest 16%; calm 19%.

2.3.2. Rețeaua hidrografică

Amplasamentul studiat se află pe **latura stângă a râului Argeș la aproximativ 150m**, situat în afara zonei de inundabilitate, fiind la o cotă superioară.

Suprafața studiată prin PUZ nu se află în perimetrul amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

2.4. CIRCULAȚIA- actuală

Accesul în zona studiată se realizează direct din str. Depozitelor, stradă ce face legătura cu **str. George Coșbuc** (100m direcție Vest), **Str. Găvenii** (162m direcție SudEst), **DN 7** (direcție Nord).

În ceea ce privește transportul public, la **1,5km se află Stația de tren Pitești Nord**, iar pe limita de proprietate cu str. Depozitelor se află stația de **Transport PUBLIC- Subansamble AUTO**, pt **liniile de transport 13C, 5C și 13D**, respectiv la 105m spre str. Coșbuc pentru sensul opus.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

ELEMENTE JURIDICE

- *Denumirea și categoria de folosință:*

1. Teren nr. cadastral 102771, în suprafața de **3.993mp** este proprietate privată **NATISAN MEDICINA GENERALA S.R.L.**, după cum reiese din Actul de dezmembrare autenticat sub nr. 2.034/08.10.2020 de către SPN Chiran&Dobrin,
2. Teren nr. cadastral 102772, în suprafața de **3.324mp** este proprietate privată **NATISAN MEDICINA GENERALA S.R.L.**, după cum reiese din Actul de dezmembrare autenticat sub nr. 2.034/08.10.2020 de către SPN Chiran&Dobrin,
3. Teren nr. cadastral 80277, în suprafața de **1.260mp** este proprietate privată **NATISAN MEDICINA GENERALA S.R.L.** după cum reiese din Contractul de Vanzare autenticat sub nr. 2.625/30.07.2019 de către SPN Chiran&Dobrin.

Suprafața studiată este analizată și se reglementează în relație cu vecinătățile imediat apropiate respectiv:

- N-E: domeniul public – str. Depozitelor, identificată cadastral sub nr. 86743
- EST: terenuri proprietate privată cu nr. cad. 88282
- N-V: terenuri proprietate privată cu nr. cad. 87701,
- S-V: proprietate privată nr. cad. 101150
- S-E: proprietate privata fara nr. cad.,

Terenul cu nr cad. 102771 (3993mp) este liber de constructii, iar pe terenul cu nr. cad. 80277 (1260mp) există o construcție C2 – polată depozitare parter, din metal, în suprafața de 215mp, construcție propusă spre demolare. Pe terenul cu nr. cad. 102772, în suprafața de 3324 m.p. se află o construcție parter, cu suprafața construită la sol de 306 mp – magazie- propusă spre demolare.

Punctele care delimitează terenul, în coordonate STEREO 70, au următoarele valori:

Coordonate pct. de contur Nr. Cad 102771		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1.	488239.10	375460.63
2.	488271.59	375476.72
3.	488267.13	375485.70
4.	488277.04	375490.84
5.	488287.57	375494.44
6.	488265.46	375536.05
7.	488264.99	375538.60
8.	488269.78	375545.13
9.	488269.25	375545.46
10.	488264.12	375545.46
11.	488258.65	375552.02
12.	488257.73	375550.52
13.	488211.35	375527.62

Coordonate pct. de contur Nr. Cad. 80277		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1.	488310.95	375520.54
2.	488299.95	375527.40
3.	488298.25	375527.78
4.	488290.96	375531.90
5.	488269.78	375545.13
6.	488264.99	375538.60
7.	488265.46	375536.05
8.	488289.45	375490.90
9.	488307.24	375505.94
10.	488320.21	375515.31
11.	488317.37	375516.93
12.	488310.95	375520.54

13.	488211.35	375527.62
14.	488209.75	375522.32
15.	488213.95	375512.26
16.	488218.17	375503.63
17.	488228.48	375482.08
18.	488239.10	375460.63

Coordonate pct. de contur Nr. Cad. 102772		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1.	488277.0433	375490.8440
2.	488287.5782	375494.4435
3.	488289.4592	375490.9052
4.	488297.0652	375475.5222
5.	488304.7672	375460.3282
6.	488312.6172	375443.6862
7.	488310.0312	375441.7912
8.	488300.5992	375434.8762
9.	488290.8482	375427.6052
10.	488283.0262	375421.6092
11.	488265.2542	375408.5032
12.	488257.6797	375423.1196
13.	488239.1017	375460.6358
13.	488271.5902	375476.7238
14.	488267.1378	375485.7055

Terenul nr cad. 102771 (3993mp) are o lungime cuprinsă între 64m-58m și o lățime de 72 m cu acces din strada Depozitelor prin latura de Nord Vest.

Terenul nr cad. 102772 (3324mp) are o lungime cuprinsă între 58-56m și o lățime de 58m.

Terenul nr cad. 80277 (1260mp) are o lungime cuprinsă între 39,43m-8,21m și o lățime cuprinsă între 58,77 -53,61m, cu acces din strada Depozitelor prin latura de Vest. .

Cotele terenului studiat variază între 277mdMN și 276mdMN, fiind relativ plan.

Cele trei parcele studiate și analizate împreună în vederea realizării investiției SPITAL RECUPERARE MEDICALĂ, au acces din strada Depozitelor cu o deschidere totală de 71,76mp și adâncimea cuprinsă între 64,79m-97,68m.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Terenurile sunt echipate cu utilități. Există branșament la rețeaua de **curent electric**, **rețea de colectare ape uzate menajere** și **rețea de apă**, iar pe strada Depozitelor există rețea de gaze naturale.

Pe teren există rețea de energie electrică de **medie tensiune LEA 20kv**, ce urmează a se amplasa subteran, în etapa obținerii Autorizației de Construire.

ALIMENTAREA CU APĂ POTABILĂ

Alimentarea cu apă potabilă a personalului va fi asigurată prin **branșarea** noilor clădiri la rețeaua de apă a orașului existentă pe parcelă

EVACUAREA APELOR UZATE MENAJERE

Apele uzate menajere de la noile clădiri vor fi colectate printr-o rețea de canalizare (L=60) din tuburi PVC (Dn = 110-125 mm) și transportate în rețeaua comunală.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrică a noilor clădiri se face prin **branșarea** la rețeaua existentă pe parcelă.

GUNOIUL MENAJER și alte resturi de materiale, vor fi depozitate în containere ecologice și preluate de firma de salubritate cu care societatea are contract.

Deșeurilor rezultate din activitățile medicale, în funcție de tipul și natura deșeurilor, se vor colecta separat, cu scopul de a facilita tratarea/eliminarea specifică fiecărui deșeu, cu respectarea *NORME TEHNICE din 3 decembrie 2012 privind gestionarea deșeurilor rezultate din activități medicale*.

Echiparea cu utilități se va realiza prin fonduri proprii.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În conformitate cu legislația specifică, în vigoare, a fost parcursă procedura de informare și consultare a publicului, în urma căreia a fost adus la cunoștința de intenția și propunerile prezentei documentații.

Au fost aplicate prevederile Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului, cu modificările și completările ulterioare.

Nu au fost înregistrate obiecțiuni, sesizări, petiții sau observații, negative din partea populației, dar nici din partea primărie oraș Pitești, astfel investiția fiind oportună pentru comunitatea din oraș și din proximitate.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

STUDIUL GEOTEHNIC elaborat de S.C.OMEGA PROIECT CONSTRUCT S.R.L. ing. geolog Manescu Adrian Ovidiu, în urma căruia a fost realizat 1 foraj geotehnic până la adâncimea de 6.50m

Se propune ca fundarea viitoarei construcții să fie realizată prin fundare directă cu fundații tip **“Radier General”**, parțial în stratul de umplutură, parțial în stratul de argilă nisipoasă consistentă, pe un pat de balast bine compactat (**grad de compactare 98%**) de **minim 1,0m** grosime.

Presiunea convențională în strat va fi **Pconv=150Kpa**.

Pentru calculul fundațiilor se poate lua în considerare pentru stratul de argilă prăfoasă având următorii parametrii geotehnici medii:

Greutatea volumetrică în stare naturală $\gamma=16,6\text{kN/m}^3$

Unghi de frecare internă $\Phi =12^\circ$

Coeziune $C= 15 \text{ kPa}$

Modul de compresiune tasare $E_{2-3} = 5250\text{kPa}$

Din punct de vedere **seismic** se încadrează conf. SR 11100/1-93 în cutremur de gradul 8.1 pe scara MSK cu revenire la 50 ani.

Conform hărților de zonare seismică (P100-1/2013), amplasamentul este situat în zona “D” zonă care corespunde unei accelerații la nivelul terenului $A_g=0.25$, cu o perioadă de colt a spectrului seismic de răspuns $T_c=0,7$ secunde.

Categoria geologică conform Normativ NP 074/2014 este categoria geotehnica 2 cu **risc geotehnic moderat**.

Adâncimea de înghet este 0,90m, iar indicele mediu de înghet $I=48L$ pe zi.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Terenul studiat se află în **intravilanul localității, oraș Pitești, U.T.R. NR 27: utr 27-partial în I27a – subzona industrială „unități de producție, depozite, unități de prestări servicii existente”, parțial în CcR27a – Căi de comunicație rutiere existente.**

POT max =50% C.U. max 1,5 Acd/mp teren.

Retragerile față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil.

Regurile de amplasare față de aliniament, în interiorul parcelei, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, echiparea tehnico-edilitară, parcelarea, înălțimea construcțiilor, aspectul exterior al construcțiilor, parcaje, spații verzi, împrejurimi vor respecta prevederile Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996 (**republicat**), aprobat cu Hotărârea nr. 525 din 27.06.1996 (Rep.1), art. 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35.

zonă studiată, în vederea realizării SPITAL RECUPERARE MEDICALĂ, cu respectarea Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996 (**republicat**), aprobat cu Hotărârea nr. 525 din 27.06.1996, conform avizelor și legislației în vigoare;

Se propune astfel întocmirea unui PUZ pentru **SCHIMBARE DE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ** în zona funcțională IS (instituții și servicii), cu subzona ISm(servicii medicale) pe nr. cad. 102771 și 80277 și ISa (instituții și servicii administrative și funcțiuni complementare serviciilor medicale) pe nr. cad. 102772 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII: **SPITAL RECUPERARE MEDICALĂ**.

Indicatorii urbanistici propuși:

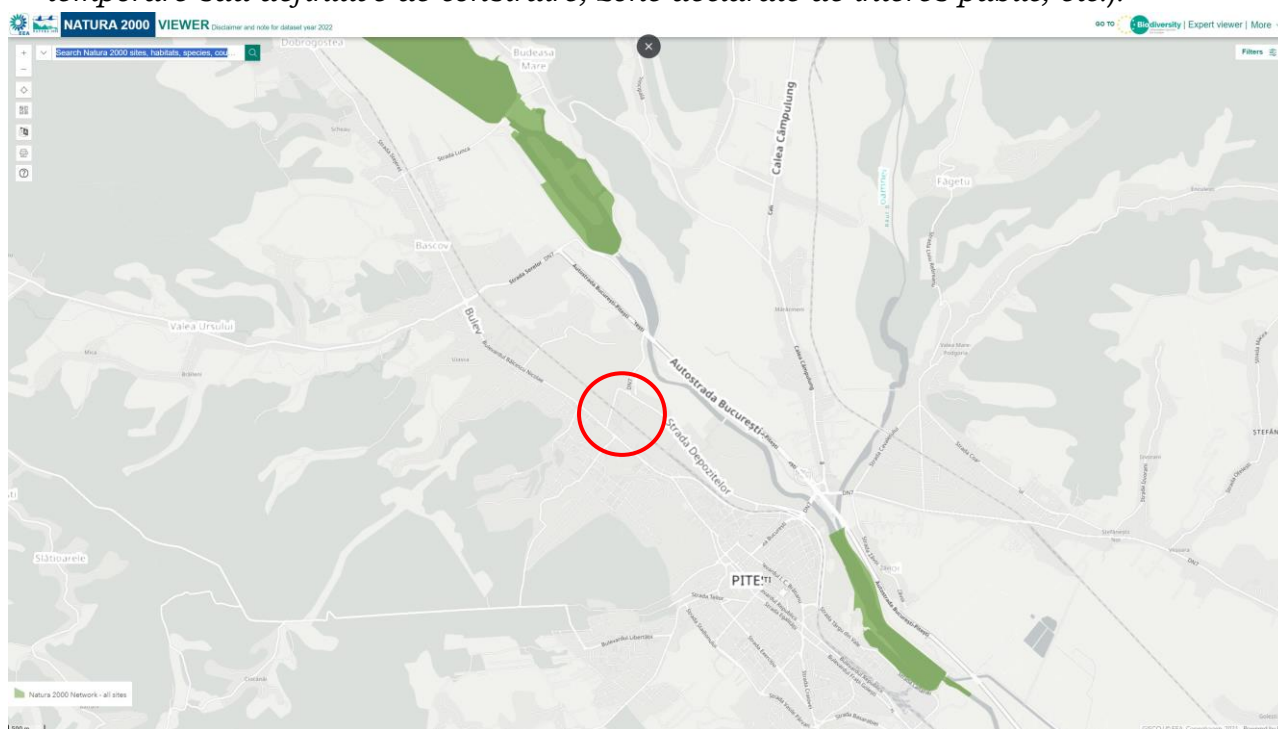
ISa: POT=40%, CUT=1,4 Rh max S+P+4E

ISm: POT=20%, CUT=1,0 Rh max S+P+4E

Hmax cornișa = 20m

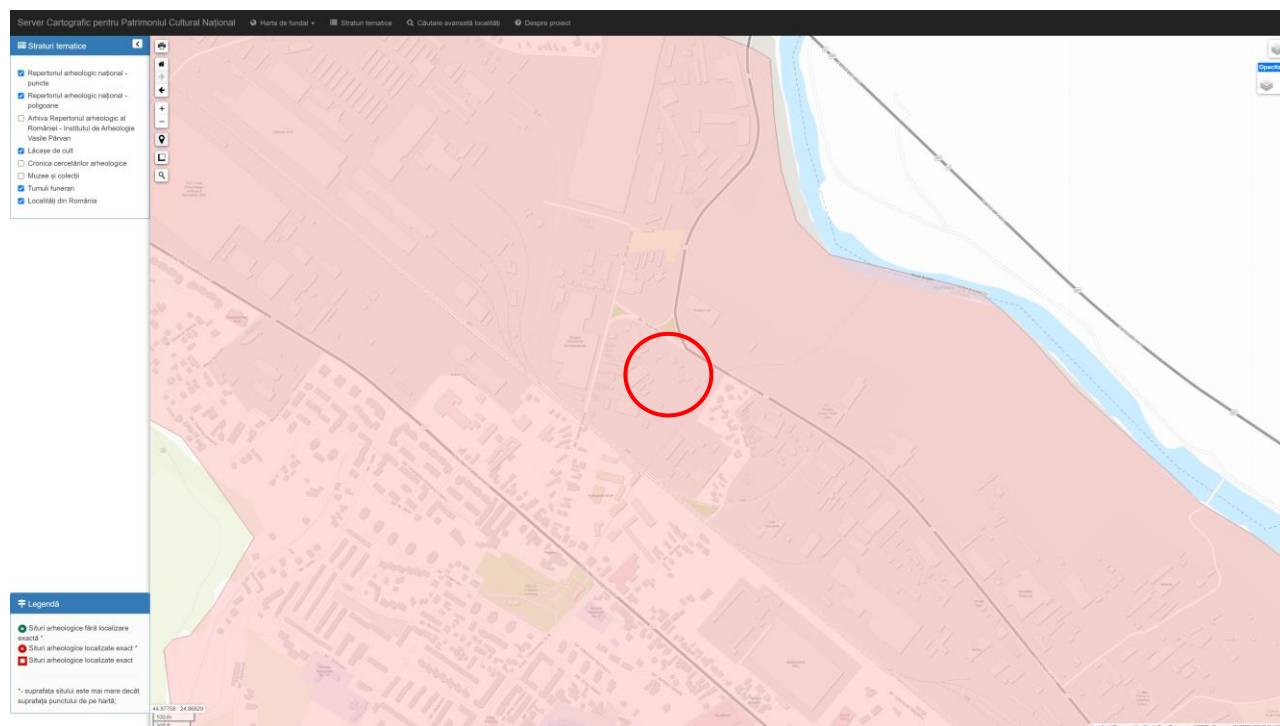
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

- Extras din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului (zone protejate, interdicții temporare sau definitive de construire, zone declarate de interes public, etc.):



- terenul nu se află în Sit Natura 2000, acesta aflându-se la aproximativ 1,87m Sud de sit-ul "Lacurile de acumulare de pe Râul Argeș" (SiteCode: ROSPA0062),

Accesat la 23.09.2024 <https://natura2000.eea.europa.eu/>



- terenul se află în afara zonelor protejate/ Situri Arheologice, conf. Repertoriului Arheologic Național (RAN) și Serverului Cartografic pentru Patrimoniul Cultural Național.

Accesat la 23.09.2024 <https://map.cimec.ro/Mapserver/>

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul propus auto și pietonal se va realiza din partea de Nord-est a terenurilor din str. Depozitelor, cu respectarea anexei 4 a H.G.R. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

Soluția propusă prevede realizarea a 2 accese.

Accesul și circulațiile auto pe teren se vor prevedea și dimensiona astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu. Circulațiile pietonale vor fi prevăzute și dimensionate astfel încât să permită accesul persoanelor cu dizabilități.

Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996 și H.C.L. nr. 428/2007 *privind unele măsuri referitoare la locurile de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate, pe raza administrativ-teritorială a municipiului Pitești pentru funcțiunile propuse*, respectiv cu normativele în vigoare referitor la proiectarea parcajelor de autoturisme.

Parcajele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei fără a ocupa partea carosabilă.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI/BILANȚ/INDICATORI URB.**DESCRIERE SOLUȚIEI PROPUSE PRIN PUZ:**

Se propune schimbarea zonei funcționale din intravilanul orașului Pitești în suprafața de **8,577mp**, aferentă parcelor cu nr. cad. 102771, 102772, 80277 și reglementarea urbanistică a acestora conform legislației în vigoare, pentru funcțiunea de **IS (instituții și servicii) cu subzona ISa (instituții si servicii administrative si functiuni complementare serviciilor medicale) nr. cad. 102772, cu subzona ISm(servicii medicale) pt nr. cad. 102771 și 80277** cu respectarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și asigurarea condițiilor impuse prin Regulamentul general de urbanism din 27.06.1996 (**republicat**), aprobat cu Hotărârea nr. 525 din 27.06.1996 și Ordinul nr. 2.412 din 15 septembrie 2022 Reglementarea tehnică din 15 septembrie 2022 normativ pentru construcții spitalicești, indicativ np 015-2022.

Subzona ISm(servicii medicale) pt nr. cad. 102771 și 80277

Soluția propusă prin actualul PUZ pentru subzona funcțională **ISm(servicii medicale) pt nr. cad. 102771 și 80277 în suprafața de 5.253mp** asigură zone dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează, conform normelor legislative în vigoare:

- zonă ocupată de construcții;
- zonă accese, alei, parcaje;
- zonă verde, cu rol decorativ și de protecție.

Cf. RGU (1.7.4. Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice) - Boli cronice și reabilitare

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

Conform HCL nr.428/29.11.2007 privind unele măsuri referitoare la asigurarea locurilor de parcare pentru construcții și amenajări autorizate, pe raza administrativ- teritorială a municipiului Pitești.

Pentru construcții de sănătate – minim 1 loc de parcare pentru fiecare 200mp ai suprafeței desfășurate construite.

Suplimentar cu minim 20% din totalul de locuri de parcare/garare stabilite pentru salariați/vizitatori/aprovizionare

Se preconizează a fi necesar un nr de 20 persoane angajate, și se propun 42 locuri de parcare asigurând necesarul legislativ obligatoriu conform HCL nr.428/29.11.2007 și HG 525

$$5250mp (acd)/200mp = 26 \text{ locuri de parcare} + 6 (20\%) = 32 \text{ necesar cf. HCL 428/2007}$$

$$20 \text{ pers anagajate} / 4 = 5 \text{ locuri de parcare} + 1 (10\%) = 6 \text{ necesar cf. HG 525/1996}$$

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/bolnav

Se propun un nr de 60 paturi x 15 mp/bolnav => necesar 900mp Spatiu verde (reprezentând 17.13% din 5.253mp)

Se reglementează obligativitatea asigurării minim 20% spațiu verde, acoperind necesarului de spațiu verde 10-15 mp/bolnav.

Se propun aliniamente vegetale cu rol de protecție față de terenul cu nr. cad. 101150, 88282 și str. Depozitelor,

Accesul propus auto și pietonal se va realiza din str. Depozitelor .

Soluția propusă prevede realizarea a 2 accese:

1 acces din partea nord-estică a terenului studiat, ce poate asigura legătura cu strada G. Coșbuc și bdul Nicolae Bălcescu, prin str. Depozitelor, (realizarea legăturii cu zona urbană și centrul orașului),

iar al 2 acces, din partea sud-estică a terenului cu nr. cad. 80277, tot prin str. Depozitelor ce face legătura cu DN7-Autostrada A1.

Cap. 4 Criterii privind amplasarea clădirilor de unități medicale ambulatorii de specialitate

5. Principii de organizare urbanistică a amplasamentului (*Ordinul nr. 2.412 din 15 septembrie 2022 Reglementarea tehnică din 15 septembrie 2022 normativ pentru construcții spitalicești, indicativ np 015-2022.*)

1. Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.
2. Terenul de amplasare în toate cazurile trebuie să permită zonificarea pe funcțiuni distincte:
 1. zona ocupată de construcții;
 2. zona accesurilor, parcajelor și aleilor de circulație;
 3. zona verde și zona de protecție (după caz);
 4. zona rezervată extinderilor viitoare (după caz).
3. Construcția unității medicale ambulatorii de specialitate va fi orientată cu fațadele accesurilor principale spre arterele de circulație și cu spațiile funcționale spre punctele cardinale favorabile.
4. Se va evita amplasarea anexelor gospodărești spre arterele principale de acces iar coșurile de fum (centrala termică) vor fi orientate pe direcția contrară vântului dominant în raport cu clădirea principală.
5. Se va evita amplasarea în imediata vecinătate a unor clădiri înalte care să provoace umbrire totală.
6. În amplasarea clădirilor de pe aceeași parcelă se vor respecta următoarele distanțe:
 1. min. 6,00 m față de clădiri parter, parter și un etaj;

2. min. de 1,5 ori înălțimea clădirii celei mai înalte față de clădiri cu mai mult de parter și un etaj.
7. În amplasarea clădirilor, distanțele între fațadele clădirii și marginea lotului vor respecta următoarele:
 1. min. 3,00 m în zona fără ferestre;
 2. min. 6,00 m în zona cu ferestre.
8. Se recomandă ca în amplasarea clădirilor, distanțele dintre fațadele clădirii și **aliniamentul stradal să fie minim 10,00 m.**
9. Sistemul de circulație în incintă va fi compus din:
 1. alei carosabile;
 2. alei pietonale și trotuare;
 3. alei mixte carosabile și pietonale;
 4. căi de circulație pentru autovehiculele de intervenție (pot fi comune cu cele carosabile).
10. Dimensionarea circulațiilor interioare va respecta prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare (Anexa 4- Art. 4.7).

ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

distanță-tampon - **distanța minimă de 100 m aplicată oricărui receptor sensibil la fumigare** sau care **poate capta urme de fumigare**, precum zone rezidențiale și zone vizitate de public, școli, **spitale**, cămine de îngrijire a copiilor și bătrânilor, zone de captare a apei potabile, iazuri, tuneluri etc.;

În zona analizată la o distanță de 100m de cele 3 terenuri studiate, (nr. cad 102771, 102772, 80277), nu au fost identificate surse de fumigare.

Articolul 14 (2) Unităților sanitare cu servicii de spitalizare de zi, centrelor de sănătate, centrelor de sănătate multifuncționale, creșelor, grădinițelor, școlilor li se asigură o **zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m** sau stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației.

Cea mai apropiată locuință este amplasată la o distanță de aprox 35m de limita de proprietate și aprox 41m de limita edificabilă propusă.

Anexele gospodărești ale aceleași locuințe sunt amplasate la o distanță de aprox 14m de limita de proprietate și 16 m de limita edificabilă propusă.

Sistemul constructiv, cf. Memoriului de Arhitectură

Se propune înființarea unui spital pentru recuperare medicală cu regim de înălțime S+P+4E.

Construcția proiectată se încadrează în categoria "C" de importanță în conformitate cu HG 766 /NOV. 1997, grad de rezistență la foc -II și la clasa "III" de importanță conform codului de proiectare seismică P100/1-2013.

Structura de rezistență a investiției este proiectată în conformitate cu normele și normativele actuale în ceea ce privește siguranța, durabilitatea și asigurarea funcționalității la nivelul de protecție propus.

Structura de rezistență a investiției este proiectată în conformitate cu normele și normativele actuale în ceea ce privește siguranța, durabilitatea și asigurarea funcționalității la nivelul de protecție propus.

Infrastructura	- fundație continuă sub pereți cu bloc de fundație din b.a.; - soclu din b.a. prevăzut la partea superioară și inferioară cu centură din b.a.;
Suprastructura	- zidărie din cărămidă în grosime de 25 cm; - stâlpi de beton armat; - grinzile principale din beton armat; - pane din beton armat; - contravânturi orizontale în planul acoperișului; - sistemul de învelitoare este din membrană bituminoasă. - placa de pardoseală (cota ±0,00) din beton armat cu fibre disperse; distanța dintre rosturile de contracție în placa de pardoseală nu va depăși 6 m după fiecare direcție și va avea următoarea componență de sus în jos: ▪ finisaj -PVC antiderapantă; ▪ sapă înglobare slab armată; ▪ țeavă Pe-Xb/Pe RT fixate cu agrafe; ▪ folie vinilică întărită cu o plasă din fibre plastice; ▪ termoizolație XPS 15 cm; ▪ bandă perimetrală încăpere; ▪ placă din b.a. 15 cm; ▪ strat XPS min 10 cm; ▪ strat rupere capilaritate; ▪ pietriș concasat-sort 8-10 mm; ▪ umplutură -pământ compactat. -amenajări exterioare pentru îndepărtarea apelor pluviale de lângă fundațiile clădirii

	-sistematizarea verticală va asigura îndepărtarea rapidă a apelor din apropierea construcției prin pante și rigole. Pentru protejarea fundațiilor clădirii contra infiltrațiilor și înghețului se va executa un trotuar perimetral de 1,00 m lățime.
Închideri exterioare și finisaje:	
Închideri:	-zidărie de cărămidă în grosime de 25 cm;
Finisaje	-tencuială decorativă rezistentă la intemperii RAL 7021, RAL9003; -armare plasă fibră de sticlă+masa de spaclu; -termosistem –vată minerală 25 cm; -tencuială driscuită; -glet. Panou traforat metalic-aluminiu periat soclu finisat cu tencuială decorativă de exterior de culoare RAL 7021; vopsitorii hidrofuge la soclu – cu Marmofix balustradă metalică cu mână curentă metalică vopsită în câmp electrostatic; <i>Pentru protecția termică minimă pe timp friguros se vor lua în vedere prescripțiile conform STAS 19071/1-80, care se referă la economia de energie termică.</i>
Balustradă	-metalică cu mână curentă metalică
Scară de acces	-trepte-contratrepte placate cu gresie exterioară antiderapantă
Dop de bitum	-rosturile de dilatație-contrație ale șapelor-suport pentru hidroizolații trebuie să aibă 20 mm lățime. -rosturile se umplu cu material bituminos. Peste aceste rosturi se aplica înainte de executarea hidroizolației fâșii de carton biturnat cu lățimea de 20 cm liber așezate, pentru a realiza local o hidroizolație flotantă, capabilă să înlăture deficiențele provocate de mișcările de dilatație și contrație.
Trotuar de gardă	-beton armat turnat perimetral cu o grosime de 5-10 cm; -folie hidroizolație PVC 0,2 mm; -strat rupere capilaritate; -pietriș compactat –sort 8-10 mm, -pământ compactat. Betonul turnat trebuie sa aiba o pantă de scurgere spre în afara construcției de 2% și trebuie să fie sub nivelul pământului din curte.
Tâmplăria exterioară	-ferestrele vor fi din profile P.V.C. cu geam termoizolant, culoare gri antracit, la montajul căreia se vor respecta detaliile producătorului; -ușa de acces - PVC

	<i>Pentru tâmplării exterioare, valoarea presiunii statice a aerului la care se asigura etanșeitatea, se recomandă sa nu fie mai mică de 40kg/mp. În conformitate cu Anexa 3 la ORDINUL Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2513 din 22.11.2010 pentru modificarea Reglementării tehnice „Normativ privind calculul termotehnic al elementelor de construcție ale clădirilor”, indicativ C 107-2005, aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 2.055/2005, valoarea rezistenței termice minime R' min. și transmitanței termice U' max. pentru tâmplărie exterioare va fi de 0,69 m^2K/W, respectiv 1,45 W/m^2K.</i>
Acoperirea	-tip terasă circulabilă (pantă 2%), prevăzut cu trapă acces; -învelitoare tip membrană bituminoasă armată cu plasă din fibră de sticlă cu finisaj ardezie Acoperirea construcției va avea următoarea alcătuire: • învelitoare tip membrană bituminoasă; • strat amorsă bituminoasă -2 straturi; • șapă de pantă slab armată; • termoizolație vată minerală bazaltică 30 cm; • barieră de vapori; • strat difuzie; • placă b.a. Apa pluvială de pe învelitoare se va colecta prin intermediul jgheaburilor și burlanelor din tablă multistrat.
Închideri și finisaje interioare:	
Compartimentări interioare	-pereți din zidărie în grosime de 15 cm, grosime, pereți ușori din gips-carton aditivat și puternic ramforsat cu fibre de sticlă, și din gips-carton cu placă de plumb, aplicat pe structura metalică specifică. -planseul peste parter se realizează din beton armat în grosime de 15 cm
Pereți	-tencuieli+glet+strat de vopsea lavabila
Pardoseli	-covor PVC
Scări	- din b.a. cu finisaje ceramice/ granit în lastră pe dimensiunea treptei fără luciu, tratate antiderapare prin tratamente mecanice sau fiamare.
Tavane	Tavan casetat
Tâmplăria interioară	-uși din HPL laminat; -uși antiradiații ermetice
Hidroizolații:	În execuția hidroizolațiilor se vor respecta prevederile normativului C112/80 și fișele tehnice ale materialelor

Se propune amplasarea unui nr de 182 de buc. panourile fotovoltaice cu o putere de 550W fiecare. Montarea acestora se va realiza pe o structură metalică amplasată pe terasă, ancorată.

Instalații de stingere incendiu;

Conform P118/2 din 2013, modificat în 2018, punctul 4.1.(g) – este necesar asigurarea de instalații de stingere a incendiilor cu hidranți interiori.

Incadrarea clădirii la hidranți interiori s-a făcut conform P118/2 din 2013, cu modificări ulterioare, punctul 4.1.g.

Instalația de hidranți interiori va asigura conf. P118/2 – Anexa 3, punctul 2, a, un jet în funcțiune simultană având debitul de 2,1 l/s, și durata de funcționare 10 de minute. Instalația este alimentată de la stația de pompare special amenajată. Amplasarea hidranților în plan s-a făcut în așa fel încât să se poată interveni în fiecare punct al clădirii cu cel puțin un jet.

Conductele de distribuție se vor monta aparent sau în plafoanele false (acolo unde exista).
Volum apa necesar: $V_{hi} = 2.1 \text{ l/sec} \times 10 \text{ min} \times 60 \text{ sec} = 1.26 \text{ mc}$.

Alimentarea hidranților interiori este realizată de o gospodărie de apă proprie.

- Hidranți exteriori

Conform P118/2-2013, modificat în 2018, punctul 6.1.(e) - nu necesită hidranți exteriori.

Construcția propusă este amplasată pe teren în suprafața edificabilă marcată pe planul de situație anexat prezentei documentații.

Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în conformitate cu prevederile **HCL nr.428/29.11.2007** și **HG nr.525/1996** și alte normative în vigoare. Accesul și circulațiile auto pe teren se vor prevedea și dimensiona astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu.

BILANT TERITORIAL zona ISm (Instituții și servicii medicale) nr. cad. 102771 și 80277 - *caracter orientativ*

	Suprafata la sol (mp)	Procent %	Procent maxim %
Spital recuperare medicală (suprafata desfășurată 5.250mp)	1.050.00	19.99% C.U.T. =0,99	20.00% C.U.T. = 1.00
Platforme parcare și circulații	1 890.05	35.98%	
Spatii verzi amenajate	2.312,95	44.03%	Minim 20%
TOTAL	5.253	100%	

Subzona Isa (instituții și servicii administrative și funcțiuni complementare serviciilor medicale) pt nr. cad. 102772

Subzona funcțională **ISa (instituții și servicii)** pt nr. cad. 102772 în suprafața de 3.324mp, se propune amplasarea unei construcții având amprenta la sol de 607mp și suprafața construită desfășurată de maxim 2.428mp pentru S+P+3E ce va acoperi necesarul de servicii complementare unei bune desfășurări a Spital de Recuperare medicală (*unități administrative,*

unități cercetare, laboratoare, comerț, servicii sociale), respectiv realizarea unui parc în incinta ansamblului în suprafața de 2025mp aproximativ.

Sistemul constructiv – caracter orientativ,

Fundație continuă sub pereți, cu bloc de fundație din b.a., soclu b.a., centuri din b.a.

Structura de rezistență este din zidărie portantă și cadre monolite, stâlpi metalici.

Planșeul peste nivele se va realiza din beton armat turnat monolit în grosime de 15 cm.

Închiderile exterioare și finisaje:

Pereți din zidărie 30 cm grosime, placati cu termosistem în grosime de 10 cm, adeziv, plasa fibra de sticla, grund-vopsea pentru tencuieli decorative, tencuiala decorativa pe suport mineral pentru exterior.

Tâmplăria exterioară se realizează din PVC cu geam termoizolant.

Apa pluvială de pe învelitoare, se va colecta prin intermediul jgheaburilor și burlanelor în interiorul incintei.

Compartimentările interioare se vor executa din zidărie de b.c.a. și pereți ușori din gips-carton aplicat pe structura metalică specifică.

În funcție de destinația încăperii și tipul de perete folosit la compartimentare, se disting mai multe tipuri de finisaje executate astfel:

- tencuieli si strat de vopsea lavabila in camere de zi, dormitoare, holuri;
- placări de faianță din ceramică smălțuită în băi;
- placări de faianță din ceramică smălțuită deasupra blatului cu H=60 cm în bucătării;
- plăci ceramice 30x60 cm-grupuri sanitare.

Finisaje pardoseli:

- gresie porțelanată mată în holul de acces, casa scării;
- gresie porțelanată pe holuri, în băi și bucătărie; parchet în dormitoare.

Tâmplăria interioară: materiale compozite pe bază de lemn.

Vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8-1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

** 1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii)*

Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității

Conform **HCL nr.428/29.11.2007** privind unele măsuri referitoare la asigurarea locurilor de parcare pentru construcții și amenajări autorizate, pe raza administrativ- teritorială a municipiului Pitești.

Pentru construcții de sănătate – minim 1 loc de parcare pentru fiecare 200mp ai suprafeței desfășurate construite.

Suplimentar cu minim 20% din totalul de locuri de parcare/garare stabilite pentru salariați/vizitatori/aprovizionare

Se propun **15 locuri de parcare**, (5 locuri de parcare supratere și minim 10 locuri subterane) asigurând necesarul legislativ obligatoriu conform **HCL nr.428/29.11.2007 și HG 525**,

$$2428mp \text{ (acd)}/200mp = 12 \text{ locuri de parcare} + 3 \text{ (20\%)} = 15 \text{ necesar cf. HCL 428/2007}$$

Se reglementează obligativitatea asigurării minim 20% spațiu verde,.

Se propun aliniamente vegetale cu rol de protecție față de terenul cu nr. cad. 88282 și un parc de recreere pentru pacienții spitalului de recuperare medicală.

Accesul propus auto și pietonal se va realiza din str. Depozitelor prin terenurile cu nr. cad. 102771, 80277 .

	Suprafata la sol (mp)	Procent %	Procent maxim %
unități administrative, laboratoare, comerț, servicii sociale, etc (suprafata desfășurată 2.428mp)	607.00	18.26% C.U.T. =0,73	40.00% C.U.T. = 1.40
Platforme parcare și circulații	692.05	20.82%	
Spatii verzi amenajate	2.025,95	60.92%	Minim 20%
TOTAL	3.324	100%	

3.5.2. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

INDICATORI REGLEMENTAȚI PE PARCELĂ				
	EXISTENT		PROPUȘ IS (Instituii și servicii)	
	I27a	CcR27a	ISa (administrativ și funct. Complem. serv. medicale)	ISm (Instituții și servicii medicale)
POT maxim	50%	-	40%	20%
CUT maxim	1,50	-	1,40	1,00
Regim de înălțime	P+2E+M	-	S+P+4E	
H max la cornisă	-		20m	

Se reglementează obligativitatea asigurării minim 20% spațiu verde

Se vor respecta cumulativ următoarele condiții:

Amplasarea în interiorul parcelei.

Cerințe de asigurare a confortului construcției

- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri conform Normativ de siguranță la foc a construcțiilor Indicativ P 118 – 99.

Pe suprafata parcelei pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe. Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie:

1. **min. 6,00 m** față de clădiri parter, parter și un etaj;

2. **min. de 1,5 ori înălțimea clădirii celei mai înalte** față de clădiri cu mai mult de parter și un etaj

Se vor respecta NORME din 4 februarie 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației,

Unităților sanitare cu servicii de spitalizare de zi, centrelor de sănătate, centrelor de sănătate multifuncționale, li se asigură **o zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m** sau stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației.

Noile cladiri se vor amplasa cu retragerile descrise in prezentul regulament și marcat pe planșa de reglementări urbanistice:

Subzona ISm (servicii medicale) pentru terenul cu nr. cad. 102771 si 80277

Față de aliniament: conform avizul administratorul drumului, **dar nu mai puțin de 15,00m (colțul NE) și minim 41,17m (colțul SE)**, respectiv **minim 10,00m** din limita actuală de proprietate a nr cad.102771 și **asigurarea unui aliniament de vegetație înaltă cu rol de protecție** față de artera de circulație str. Depozitelor, pe parcela cu nr. cad.80277,

Față de limitele laterale cu nr. cad. 87701 **nu mai puțin de 10m**, iar față de limita laterală proprietate a aceluiași beneficiar (nr cad. 102772) **nu mai puțin de 5m și asigurarea unui aliniament vegetal cu rol de protecție față de parcela cu nr. cad. 88282.**

Fata de limitele posterioare: **nu mai puțin de 6,00m și asigurarea unui aliniament de vegetație înaltă cu rol de protecție față de parcela cu nr. cad. 101150.**

Pe limita de proprietate, în afara edificabilului se va asigura o PERDEA DE PROTECTIE VEGETALA față de limita cu str. Depozitelor.

Subzona ISa (instituții si servicii administrative si functiuni complementare serviciilor medicale) pentru terenul cu nr. cad. 102772

Față de nr. cad. 102771: **nu mai puțin de 3,00m**, din limita de proprietate, proprietate a aceluiași beneficiar, iar față de **aliniamentul cu str. Depozitelor**, nu mai puțin de 43,72mp.

Față de Limitele laterale **Sud-Est nu mai puțin de 5,00m și Est – nu mai puțin de 4,00m**

Față de limita posterioară **Sud Vest- nu mai puțin de 6,00m**

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTAREA CU APĂ POTABILĂ

Alimentarea cu apă potabilă a personalului va fi asigurată prin **branșarea** noilor clădiri la rețeaua de apă a orașului existentă pe parcelă.

EVACUAREA APELOR UZATE MENAJERE

Apele uzate menajere de la noile clădiri vor fi colectate printr-o rețea de canalizare (L=60) din tuburi PVC (Dn = 110-125 mm) și transportate în rețeaua comună.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrică a noilor clădiri se face prin **branșarea** la rețeaua existentă pe parcelă.

GUNOIUL MENAJER și alte resturi de materiale, vor fi depozitate în containere ecologice și preluate de firma de salubritate cu care societatea are contract.

Deșeurilor rezultate din activitățile medicale, în funcție de tipul și natura deșeurilor, se vor colecta separat, cu scopul de a facilita tratarea/eliminarea specifică fiecărui deșeu, cu respectarea *NORME TEHNICE din 3 decembrie 2012 privind gestionarea deșeurilor rezultate din activități medicale*.

Echiparea cu utilități se va realiza prin fonduri proprii.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Vor fi respectate prevederile din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, Legea apelor nr. 107/1996, Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător, Hotărârea nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic al apelor uzate, Ordinul MAPPM nr. 462/1993, Ordinul MAPPM nr. 756/1997 pentru aprobarea Reglementării privind evaluarea poluării mediului.

Evacuarea deșeurilor solide se va face către o gheană ecologică amplasată în incintă, în europubele din polipropilenă ce vor fi preluate de către compania de salubritate.

Deșeurilor rezultate din activitățile medicale, în funcție de tipul și natura deșeurilor, se vor colecta separat, cu scopul de a facilita tratarea/eliminarea specifică fiecărui deșeu, cu respectarea *NORME TEHNICE din 3 decembrie 2012 privind gestionarea deșeurilor rezultate din activități medicale*.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

a) Tipul de proprietate

Zona studiată face în prezent obiectul următoarelor tipuri de proprietate:

1. Teren nr. cadastral 102771, în suprafața de 3.993mp este **proprietate privată** NATISAN MEDICINA GENERALA S.R.L., după cum reiese din Actul de dezmembrare autentificat sub nr. 2.034/08.10.2020 de către SPN Chiran&Dobrin,
2. Teren nr. cadastral 102772, în suprafața de 3.324mp este **proprietate privată** NATISAN MEDICINA GENERALA S.R.L., după cum reiese din Actul de dezmembrare

autentificat sub nr. 2.034/08.10.2020 de către SPN Chiran&Dobrin,

3. Teren nr. cadastral 80277, în suprafața de 1.260mp este **proprietate privată** NATISAN MEDICINA GENERALA S.R.L. după cum reiese din Contractul de Vanzare autentificat sub nr. 2.625/30.07.2019 de către SPN Chiran&Dobrin

Total teritoriu reglementat (schimbare de zonă funcțională și reglementare urbanistică) = 8,577mp aferente nr. cad. 102771, 102772 și 80277.

b) Circulația terenurilor

Nu se modifică proprietarul

4 CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

4.1. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Propunerea întregii investiții reprezintă o oportunitate de valorificare a terenului dar și aducerea unor dotări/servicii de sănătate pentru locuitorii orașului Pitești, dezvoltarea infrastructurii de sănătate; accesarea de Fonduri Europene nerambursabile, dezvoltarea economică a comunității prin crearea de oportunități de angajare și investiții în infrastructura medicală; furnizarea de servicii specializate pentru recuperarea și menținerea funcționalității la persoanele în vârstă și cele cu afecțiuni cronice; îmbunătățirea calității vieții pentru persoanele în vârstă și cele cu afecțiuni cronice;

Propunerea investitie urmărește nu doar diversificarea serviciilor medicale ci și crearea unui centru de referință în domeniul recuperării medicale care să atragă pacienți și specialiști din întreaga regiune.

4.2. CATEGORIILE DE COSTURI

Cheltuielile pentru elaborarea documentatiei de urbanism vor fi suportate în totalitate de către beneficiar, iar finanțarea lucrărilor privind realizarea Spitalului de recuperare medicală se propune a se realiza prin *Programul Operațional Sănătate 2021 – 2027*, în sarcina autorităților publice locale, neexistând nici un fel de costuri.

Se propune astfel realizarea P.U.Z. pentru Schimbare de zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea construirii Spital recuperare medicală.

Aceasta creează premisele dezvoltării zonei și regenerării urbane.

Având în vedere cele mai sus prezentate, considerăm că soluția propusă se integrează cu funcțiunile din zonă și poate satisface cerințele actuale ale dezvoltării.

ÎNTOCMIT,

MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. - „SCHIMBARE DE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI REGLEMENTARE
URBANISTICĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII: *SPITAL RECUPERARE
MEDICALĂ*”,

Oraș PITEȘTI, județul Argeș

PLAN URBANISTIC ZONAL
P.U.Z. „ SCHIMBARE DE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI
REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII: SPITAL RECUPERARE MEDICALĂ”,

FISĂ RESPONSABILITĂȚI

ELABORATOR: S.C. URBARH DESIGN S.R.L.

SEF PROIECT: MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA

INTOCMIT: MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA

ÎNTOCMIT,
MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA

CUPRINS

CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE	33
1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	33
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	33
3. DOMENIU DE APLICARE	34
CAPITOLUL II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	34
4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	34
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC ...	34
6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	35
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	37
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	38
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	39
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	40
CAPITOLUL III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	42
CAPITOLUL IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.....	42
IS- INSTITUTII ȘI SERVICII	42
CAPITOLUL V DISPOZIȚII FINALE.....	49

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

„SCHIMBARE DE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII: *SPITAL RECUPERARE MEDICALĂ*”,

Oraș PITEȘTI, județul Argeș

I DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament stabilește reglementările specifice pentru terenurile în suprafața totală de 8,577mp, având nr cadastrale: 102771, 80277, 102772, din Orașul PITEȘTI, acoperind toate funcțiunile: servicii, circulație, spații verzi, utilități, etc, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul local de urbanism (RLU) reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, iar prescripțiile cuprinse în el sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe amplasamentul studiat.

Odată aprobat, împreună cu PUZ-ul, RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza Certificatului de urbanism, nr. 854/19.09.2024, nr.163/12.03.2025 și Avizului de Oportunitate emis de Primăria orașului Pitești nr.2/20.03.2025.

- Reglementare Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ „GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N16/16.08.2000.

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată,
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 amenajarea teritoriului și urbanismul,
- Legea 50/1991 republicata,
- ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
- Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996 (**republicat**), aprobat cu Hotărarea nr. 525 din 27.06.1996,
- Legea nr. 18 din 19 februarie 1991, fondului funciar,
- ORDINUL MS nr.253/2018, anexe 2 din 23 februarie 2018 la Ordinul Ministrului Sănătății nr. 253/2018 pentru aprobarea regulamentului de organizare, funcționare și autorizare a serviciilor de îngrijiri paliative,

- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități,
- Ordinul nr. 2.412 din 15 septembrie 2022 Reglementarea tehnică din 15 septembrie 2022 normativ pentru construcții spitalicești, indicativ np 015-2022,
- ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației,
- Hotărârea nr. 401/2023 privind aprobarea planului național de paturi pentru perioada 2023-2025,

2.1. Studii/documentații de urbanism elaborate anterior P.U.Z:

- Planul Urbanistic General al orașului Pitești aprobat prin HCL nr.113/1999,
- Planul Urbanistic General al orașului Pitești în lucru, elaborat de Areal Design srl
- Extras de carte funciară nr. 102771, 80277, 102772,
- Documentația pentru obținerea Avizului de Oportunitate

2.2. Studii de fundamentare întocmite concomitent/aterior P.U.Z

- Ridicarea topografică teren,
- Studiu Geotehnic

3. DOMENIU DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenurile studiate (suprafață totală a terenurilor 8,577mp), cu nr. cadastrale 102771, 80277, 102772, conform extraselor de carte funciară nr. 102771, 80277, 102772.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri arabile din intravilan.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile curți construcții din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

STUDIUL GEOTEHNIC elaborat de S.C.OMEGA PROIECT CONSTRUCT S.R.L. ing. geolog Manescu Adrian Ovidiu, în urma căruia a fost realizat 1 foraj geotehnic până la adâncimea de 6.50m

Se propune ca fundarea viitoarei construcții să fie realizată prin fundare directă cu fundații tip **“Radier General”**, parțial în stratul de umplutură, parțial în stratul de argilă nisipoasă

consistentă, pe un pat de balast bine compactat (**grad de compactare 98%**) de **minim 1,0m** grosime.

Presiunea convențională în strat va fi **Pconv=150Kpa**.

Pentru calculul fundațiilor se poate lua în considerare pentru stratul de argilă prăfoasă având următorii parametrii geotehnici medii:

Greutatea volumetrică în stare naturală $\gamma=16,6\text{kN/m}^3$

Unghi de frecare internă $\varphi=12^\circ$

Coeziune $C=15\text{ kPa}$

Modul de compresiune tasare $E_{2-3}=5250\text{kPa}$

Din punct de vedere **seismic** se încadrează conf. SR 11100/1-93 în cutremur de gradul 8.1 pe scara MSK cu revenire la 50 ani.

Conform hărților de zonare seismică (P100-1/2013), amplasamentul este situat în zona "D" zonă care corespunde unei accelerații la nivelul terenului $A_g=0.25$, cu o perioadă de colt a spectrului seismic de raspuns $T_c=0,7$ secunde.

Categoria geologică conform Normativ NP 074/2014 este categoria geotehnica 2 cu **risc geotehnic moderat**.

Adâncimea de înghet este 0,90m, iar indicele mediu de înghet $I=48L$ pe zi.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Amplasarea față de drumurile publice.

Se va respecta retragerea de la marginea proprietății conform avizelor și reglementarilor din prezentul regulament.

Construcțiile vor fi amplasate la o distanță **nu mai puțin de 15,00m (colțul NE) și minim 41,17m (colțul SE)**, respectiv **minim 10,00m** din limita actuală de proprietate a nr cad.102771 și **asigurarea unui aliniament de vegetație înaltă cu rol de protecție** față de artera de circulație str. Depozitelor, pe parcela cu nr. cad.80277.

6.2. Amplasarea față de aliniament

Față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului privat în folosință comună sau domeniului public și cele aparținând domeniului privat exclusiv), construcțiile vor fi amplasate retras **între 15,00m (colțul NE) și minim 41,17m (colțul SE)**, **respectiv minim 10,00m din limita actuală de proprietate a nr cad.102771** conform prevederile prezentului regulament.

Cu respectarea **Cap. 4 Criterii privind amplasarea clădirilor de unități medicale ambulatorii de specialitate**

5. Principii de organizare urbanistică a amplasamentului (*Ordinul nr. 2.412 din 15 septembrie 2022 Reglementarea tehnică din 15 septembrie 2022 normativ pentru construcții spitalicești, indicativ np 015-2022.*)

Se recomandă ca în amplasarea clădirilor, distanțele dintre fațadele clădirii și aliniamentul strădal să fie minim 10,00.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Se vor respecta aliniierile stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări urbanistice U03.

6.3. Amplasarea în interiorul parcelei.

Cerinte de asigurare a confortului construcției

- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri conform Normativ de siguranță la foc a construcțiilor Indicativ P 118 – 99.

Pe suprafața parcelei pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe. Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m, cu respectarea normelor ISU.

Pentru clădirile unităților medicale se vor respecta:

Cap. 4 Criterii privind amplasarea clădirilor de unități medicale ambulatorii de specialitate

5. Principii de organizare urbanistică a amplasamentului (*Ordinul nr. 2.412 din 15 septembrie 2022 Reglementarea tehnică din 15 septembrie 2022 normativ pentru construcții spitalicești, indicativ np 015-2022.*)

6. În amplasarea clădirilor de pe aceeași parcelă se vor respecta următoarele distanțe:

1. min. 6,00 m față de clădiri parter, parter și un etaj;
2. min. de 1,5 ori înălțimea clădirii celei mai înalte față de clădiri cu mai mult de parter și un etaj.

7. În amplasarea clădirilor, distanțele între fațadele clădirii și marginea lotului vor respecta următoarele:

1. min. 3,00 m în zona fără ferestre;
2. min. 6,00 m în zona cu ferestre.

Se vor respecta normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Unităților sanitare cu servicii de spitalizare de zi, centrelor de sănătate, centrelor de sănătate multifuncționale, creșelor, grădinițelor, școlilor li se asigură o zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m sau stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației. art. 14 alin. (1) din NORME de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (O.119/2014).

Limita edificabilului se propune a fi retras de pe toate laturile proprietății conform planșei anexate.

RETRAGERILE EDIFICABILULUI fata de limitele de proprietate, pentru constructii:

Subzona ISm (Instituții și servicii medicale) pentru terenurile cu nr. cad. 102771 si 80277

Față de aliniament: conform avizul administratorul drumului, **dar nu mai puțin de 15,00m (colțul NE) și minim 41,17m (colțul SE)**, respectiv **minim 10,00m** din limita actuală de proprietate a nr cad.102771 și **asigurarea unui aliniament de vegetație înaltă cu rol de protecție** față de artera de circulație str. Depozitelor, pe parcela cu nr. cad.80277,

Față de limitele laterale cu nr. cad. 87701 **nu mai puțin de 10m**, iar față de limita laterală cu nr cad. 102772 (proprietate a aceluiași beneficiar) **nu mai puțin de 5m și asigurarea unui aliniament vegetal cu rol de protecție față de parcela cu nr. cad. 88282.**

Fata de limita posterioară: **nu mai puțin de 6,00m și asigurarea unui aliniament de vegetație înaltă cu rol de protecție față de parcela cu nr. cad. 101150.**

Pe limita de proprietate, în afara edificabilului se va asigura o PERDEA DE PROTECTIE VEGETALA față de limita cu str. Depozitelor.

Subzona ISa (instituti si servicii administrative și funcțiuni complementare serviciilor medicale) pentru terenul cu nr. cad. 102772

Față de nr. cad. 102771 (proprietate a aceluiași beneficiar): **nu mai puțin de 3,00m**, din limita de proprietate, iar față de **aliniamentul cu str. Depozitelor**, nu mai puțin de 43,72mp.

Față de Limitele laterale **Sud-Est nu mai puțin de 5,00m și Est – nu mai puțin de 4,00m**

Față de limita posterioară **Sud Vest- nu mai puțin de 6,00m**

6.5. Amplasarea față de rețelele edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de rețelele existente pe amplasament conform avizelor obținute;

Se va respecta distanța minimă pe orizontală între conductorul extrem al LEA 20kV conform avizelor obținute.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții și a amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accesul carosabil și pietonal corespunzător și pentru funcțiunea admisă.

Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996 și H.C.L. nr. 428/2007 *privind unele măsuri referitoare la locurile de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate, pe raza administrativ-teritorială a municipiului Pitești pentru funcțiunile propuse*, respectiv cu normativele în vigoare referitor la proiectarea parcajelor de autoturisme.

Parcajele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei fără a ocupa partea carosabilă.

Accesul și circulațiile auto pe teren se vor prevedea și dimensiona astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu. Circulațiile pietonale vor fi prevăzute și dimensionate astfel încât să permită accesul persoanelor cu dizabilități.

Cap. 4 Criterii privind amplasarea clădirilor de unități medicale ambulatorii de specialitate

5. Principii de organizare urbanistică a amplasamentului (*Ordinul nr. 2.412 din 15 septembrie 2022 Reglementarea tehnică din 15 septembrie 2022 normativ pentru construcții spitalicești, indicativ np 015-2022.*)

2. Terenul de amplasare în toate cazurile trebuie să permită zonificarea pe funcțiuni distincte:

1. zonă ocupată de construcții;
2. zonă accesurilor, parcajelor și aleilor de circulație;
3. zonă verde și zona de protecție (după caz);
4. zonă rezervată extinderilor viitoare (după caz).

3. Construcția unității medicale ambulatorii de specialitate va fi orientată cu fațadele accesurilor principale spre arterele de circulație și cu spațiile funcționale spre punctele cardinale favorabile.

Accesul pe parcelă se face din partea de Nord-Est a terenurilor, din str. Depozitelor aflat la limita de proprietate.

Soluția propusă prevede realizarea a 2 accese:

1 acces din partea nord-estică a terenului studiat, ce poate asigura legătura cu strada G. Coșbuc și bdul Nicolae Bălcescu, prin str. Depozitelor, (realizarea legăturii cu zona urbană și centrul orașului),

iar al 2 acces, din partea sud-estică a terenului cu nr. cad. 80277, tot prin str. Depozitelor ce face legătura cu DN7-Autostrada A1.

7.2. Accese pietonale.

Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

În interiorul parcelei circulațiile pietonale pentru funcțiunea propusă se desfășoară liber pe teren.

Accesele pietonale pentru alte tipuri de funcțiuni vor fi conformate cu legislația în vigoare astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități, dacă este cazul.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico edilitare.

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

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

Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

ALIMENTAREA CU APĂ POTABILĂ

Alimentarea cu apă potabilă a personalului va fi asigurată prin **branșarea** noilor clădiri la rețeaua de apă a orașului existentă pe parcelă

EVACUAREA APELOR UZATE MENAJERE

Apele uzate menajere de la noile clădiri vor fi colectate printr-o rețea de canalizare din tuburi PVC și transportate în rețeaua comună.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrică a noilor clădiri se face prin **branșarea** la rețeaua existentă pe parcelă.

GUNOIUL MENAJER și alte resturi de materiale, vor fi depozitate în containere ecologice și preluate de firma de salubritate cu care societatea are contract.

Deșeurilor rezultate din activitățile medicale, în funcție de tipul și natura deșeurilor, se vor colecta separat, cu scopul de a facilita tratarea/eliminarea specifică fiecărui deșeu, cu respectarea *NORME TEHNICE din 3 decembrie 2012 privind gestionarea deșeurilor rezultate din activități medicale*.

Echiparea cu utilități se va realiza prin fonduri proprii.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Parcela.

Prin prezentul PUZ se analizează 3 parcele în suprafață totală de **8.577mp**, aferentă nr. cad. 102771, 102772, 80277.

Terenul nr cad. 102771 (3993mp) are o lungime cuprinsă între 64m-58m și o lățime de 72 m cu acces din strada Depozitelor prin latura de Nord Vest.

Terenul nr cad. 102772 (3324mp) are o lungime cuprinsă între 58-56m și o lățime de 58m.

Terenul nr cad. 80277 (1260mp) are o lungime cuprinsă între 39,43m-8,21m și o lățime cuprinsă între 58,77 -53,61m, cu acces din strada Depozitelor prin latura de Vest. .

Cotele terenurilor studiate variază între 277mdMN și 276mdMN, fiind relativ plan

Zona studiată face în prezent obiectul următoarelor tipuri de proprietate:

1. *Teren nr. cadastral 102771, în suprafața de 3.993mp este **proprietate privată** NATISAN MEDICINA GENERALA S.R.L., după cum reiese din Actul de dezmembrare autentificat sub nr. 2.034/08.10.2020 de către SPN Chiran&Dobrin,*
2. *Teren nr. cadastral 102772, în suprafața de 3.324mp este **proprietate privată** NATISAN MEDICINA GENERALA S.R.L., după cum reiese din Actul de dezmembrare autentificat sub nr. 2.034/08.10.2020 de către SPN Chiran&Dobrin,*
3. *Teren nr. cadastral 80277, în suprafața de 1.260mp este **proprietate privată** NATISAN MEDICINA GENERALA S.R.L. după cum reiese din Contractul de Vanzare autentificat sub nr. 2.625/30.07.2019 de către SPN Chiran&Dobrin*

Total teritoriu reglementat (schimbare de zonă funcțională și reglementare urbanistică) = 8,577mp aferente nr. cad. 102771, 80277 și 102772.

9.2. Înălțimea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime corespunzătoare pentru funcțiunea propusă respectiv: **S+P+4E ,Rh_{max} =20,00m la streșină/atic;**

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

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. (HG 525/1996, Art. 32).

Se vor evita materiale de construcții stralucitoare.

9.3.1.Fatadele:

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima **caracterul programului**. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional

Firmele comerciale/necomerciale și vitrinele vor respecta Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

Se vor folosi materiale și sisteme constructive durabile.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Parcaje

Parcajele se vor amenaja în cadrul incintei parcelei, în funcție de specificul activității clădirii construite, pentru angajați și vizitatori.

Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996 și H.C.L. nr. 428/2007 *privind unele măsuri referitoare la locurile de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate, pe raza administrativ-teritorială a municipiului Pitești pentru funcțiunile propuse*, respectiv cu normativele în vigoare referitor la proiectarea parcajelor de autoturisme.

Parcajele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei fără a ocupa partea carosabilă.

Cf. RGU (1.7.4. Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice) - Boli cronice și reabilitare

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin doua accese carosabile separate.

Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

Conform HCL nr.428/29.11.2007 privind unele măsuri referitoare la asigurarea locurilor de parcare pentru construcții și amenajări autorizate, pe raza administrativ- teritorială a municipiului Pitești.

Pentru construcții de sănătate – minim 1 loc de parcare pentru fiecare 200mp ai suprafeței desfășurate construite.

Suplimentar cu minim 20% din totalul de locuri de parcare/garare stabilite pentru salariați/vizitatori/aprovizionare.

10.2. Spații verzi și plante

Întreținerea și îngrijirea spațiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarului. Toate spațiile libere, rămase neconstruite, se vor amenaja în mod obligatoriu cu spații verzi, copaci, arbusti, etc.

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente de protecție, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului pe parcelă.

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la RGU la pct. 1.7.1-1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;

– parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/bolnav;

7.3. Împrejurimi

Împrejuririle de teren se vor amplasa la limita proprietății private în folosință.

Ca materiale se pot folosi elemente naturale și/sau metalice.

III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. În vederea realizării investiției „SCHIMBARE DE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII:

SPITAL RECUPERARE MEDICALĂ

se propune reglementarea terenurilor în suprafață totală de 8,577mp în zona funcțională IS - instituții și servicii cu **subzona funcțională ISm – instituții și servicii medicale**, suprafața aferentă nr. cad. 102771 și 80277 (5.253mp) și **subzona funcțională ISa- instituții și servicii administrative** și funcțiuni complementare serviciilor medicale, pentru terenul în suprafață de 3.324mp aferentă nr. cad. 102772.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. GENERALITĂȚI:

UTR-urile, reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție. Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG. În cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale. Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

Terenul studiat se află în **intravilanul localității, oraș Pitești, U.T.R. NR 27: utr 27-partial în I27a – subzona industrială „unități de producție, depozite, unități de prestări servicii existente”, partial în CcR27a – Căi de comunicație rutiere existente.**

Conform legislației în vigoare, pentru realizarea funcțiunii propuse prin certificatele de urbanism nr.854/19.09.2024, nr.163/12.03.2025 (Spital recuperare medicală) este necesar schimbarea zonei funcționale în suprafață totală de 8,577mp aferente nr. Cad. (102771, 102772 și 80277) în zona funcțională IS- Instituții și servicii cu 2 subzone funcționale:

ISm (instituții și servicii medicale) suprafață aferentă nr. Cad. 102771 și 80277, respectiv;

ISa (instituții și servicii administrative și funcțiuni complementare serviciilor medicale) suprafață aferentă nr. cad. 102772 și întocmirea unui regulament local de urbanism cu permisivități și restricții pt întreaga zonă studiată, în vederea realizării SPITAL RECUPERARE

MEDICALĂ, cu respectarea Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996 (**republicat**), aprobat cu Hotararea nr. 525 din 27.06.1996, conform avizelor și legislației în vigoare,

IS - ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

GENERALITĂȚI

ISm – subzonă pentru instituții și servicii medicale;

ISa – subzonă pentru instituții și servicii administrative și funcțiuni complementare serviciilor medicale;

Articolul 1 - Utilizari admise

IS (ISa+ISm) - se admit funcțiunile:

Funcțiuni administrative (Sedii de societăți comerciale, Clădiri de birouri, etc)

Servicii cu acces public: (Alimentație publică, restaurante, cofetării, cafenele, terase, etc)

Funcțiuni sportive și de recreere (parc, bazin acoperit sau în aer liber , teren de sport în aer liber, etc)

Funcțiuni de cercetare (Centru educațional, Centru/ pol / parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative etc, servicii de formare – informare, Unitati cercetare, etc)

ISm - se admit funcțiunile:

Spital ;

Clinică de specialitate

Policlinică

Servicii sociale ;

Unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare etc)

Azil de bătrâni,

Centru de asistență socială

Unități cercetare ;

Unități administrative ;

Heliport cu respectarea normelor impuse de Autoritatea Aeronautica Civila Româna (AACR)

Parcări la nivelul solului;

Parcări supraterane ;

Parcări subterane ;

Construcții, instalații și amenajări aferente traficului rutier ;

Unități de întreținere și depozitare, amenajări edilitare ;

Construcții de pază;

Stații pentru transportul public în comun ;

Parcări pentru biciclete ;

Spații verzi amenajate

Parc;

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări**IS (ISa+ISm)**

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Articolul 3 - Utilizari interzise

IS (ISa+ISm)- sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Construcții provizorii;

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;

Depozitare en-gros;

Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

Depozități de materiale re folosibile;

Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

Locuințe individuale sau colective.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Articolul 4 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament**Subzona ISm (instituții și servicii medicale) pentru terenul cu nr. cad. 102771 și 80277**

Față de aliniament: conform avizul administratorul drumului, **dar nu mai puțin de 15,00m (colțul NE) și minim 41,17m (colțul SE)**, respectiv **minim 10,00m** din limita actuală de proprietate a nr cad.102771 și **asigurarea unui aliniament de vegetație înaltă cu rol de protecție** față de artera de circulație str. Depozitelor, pe parcela cu nr. cad.80277.

Subzona ISa (instituții și servicii administrative și funcțiuni complementare serviciilor medicale) pentru terenul cu nr. cad. 102772

Față de nr. cad. 102771 (proprietate a aceluiași beneficiar): **nu mai puțin de 3,00m**, din limita de proprietate, iar față de **aliniamentul cu str. Depozitelor**, nu mai puțin de 43,72mp.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Subzona ISm (instituții și servicii medicale) pentru terenul cu nr. cad. 102771 și 80277

Față de limitele laterale cu nr. cad. 87701 **nu mai puțin de 10m**, iar față de limita laterală cu nr. cad. 102772 (proprietate a aceluiași beneficiar) **nu mai puțin de 5m și asigurarea unui aliniament vegetal cu rol de protecție față de parcela cu nr. cad. 88282.**

Fata de limita posterioară: **nu mai puțin de 6,00m și asigurarea unui aliniament de vegetație înaltă cu rol de protecție față de parcela cu nr. cad. 101150.**

Pe limita de proprietate, în afara edificabilului se va asigura o PERDEA DE PROTECȚIE VEGETALĂ față de limita cu str. Depozitelor.

Subzona ISa (instituții și servicii administrative și funcțiuni complementare serviciilor medicale) pentru terenul cu nr. cad. 102772

Față de Limitele laterale **Sud-Est nu mai puțin de 5,00m și Est – nu mai puțin de 4,00m**

Față de limita posterioară **Sud Vest- nu mai puțin de 6,00m**

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Subzona ISm (instituții și servicii medicale) pentru terenul cu nr. cad. 102771 și 80277

În amplasarea clădirilor de pe aceeași parcelă **distanța minimă dintre două clădiri** aflate pe aceeași parcelă vor respecta următoarele distanțe:

min. 6,00 m față de clădiri parter, parter și un etaj;

min. de 1,5 ori înălțimea clădirii celei mai înalte față de clădiri cu mai mult de parter și un etaj.

Subzona ISa (instituții și servicii administrative și funcțiuni complementare serviciilor medicale) pentru terenul cu nr. cad. 102772

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Articolul. 7 - Circulații și accese

IS (ISa+ISm)- Se va asigura accesul din circulația publică pe parcela conform planșei U03 reglementari urbanistice – zonificare funcțională

Accesul pe parcelă se face din partea de Nord-Est a terenurilor din str. Depozitelor aflat la limita de proprietate.

Soluția propusă prevede realizarea a 2 accese:

1 acces din partea nord-estică a terenului studiat, ce poate asigura legătura cu strada G. Coșbuc și bdul Nicolae Bălcescu, prin str. Depozitelor, (realizarea legăturii cu zona urbană și centrul orașului),

iar al 2 acces, din partea sud-estică a terenului cu nr. cad. 80277, tot prin str. Depozitelor ce face legătura cu DN7-Autostrada A1.

Parcajele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei fără a ocupa partea carosabilă.

Accesul și circulațiile auto pe teren se vor prevedea și dimensiona astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu. Circulațiile pietonale vor fi prevăzute și dimensionate astfel încât să permită accesul persoanelor cu dizabilități.

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră **prin doua accese carosabile separate.**

Subzona ISm (instituții și servicii medicale) pentru terenul cu nr. cad. 102771 și 80277

Soluția propusă prin actualul PUZ pentru subzona funcțională ISm(instituții și servicii medicale) pt nr. cad. 102771 și 80277 în suprafața totală de 5.253mp asigură zone dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează, conform normelor legislative în vigoare:

- zonă ocupată de construcții;
- zonă accese, alei, parcaje;
- zonă verde, cu rol decorativ și de protecție.

Se preconizează a fi necesar un nr. de 20 persoane angajate, și se propun 42 locuri de parcare asigurând necesarul legislativ obligatoriu conform HCL nr.428/29.11.2007 si HG 525

$$5250\text{mp (acd)}/200\text{mp} = 26 \text{ locuri de parcare} + 6 (20\%) = 32 \text{ necesar cf. HCL 428/2007}$$

$$20 \text{ pers anagajate} / 4 = 5 \text{ locuri de parcare} + 1 (10\%) = 6 \text{ necesar cf. HG 525/1996}$$

Subzona ISa (instituții și servicii administrative și funcțiuni complementare serviciilor medicale) pentru terenul cu nr. cad. 102772

Se propun 15 locuri de parcare, (5 locuri de parcare supaterane și minim 10 locuri subterane) asigurând necesarul legislativ obligatoriu conform HCL nr.428/29.11.2007 si HG 525,

$$2428\text{mp (acd)}/200\text{mp} = 12 \text{ locuri de parcare} + 3 (20\%) = 15 \text{ necesar cf. HCL 428/2007}$$

Articolul 8 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

IS (ISa+ISm) - Se vor aplica cumulativ următoarele condiții:

(a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși $Rh_{\max} = 20,00\text{m}$ la streășină/atic

și respectiv **S+P+4E**

(b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Articolul 9 - Aspectul exterior al clădirilor**IS (ISa+ISm)**

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.

În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale, înclinația șarpantelor va fi în funcție de contextul local.

Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

Se interzice folosirea finisajelor interioare (faianță, gresie) la exterior.

Articolul 10 – Condiții de echipare edilitară

IS (ISa+ISm) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ALIMENTAREA CU APĂ POTABILĂ

Alimentarea cu apă potabilă a personalului va fi asigurată prin **branșarea** noilor clădiri la rețeaua de apă a orașului existentă pe parcelă

EVACUAREA APELOR UZATE MENAJERE

Apele uzate menajere de la noile clădiri vor fi colectate printr-o rețea de canalizare din tuburi PVC și transportate în rețeaua comună.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrică a noilor clădiri se face prin **branșarea** la rețeaua existentă pe parcelă.

GUNOIUL MENAJER și alte resturi de materiale, vor fi depozitate în containere ecologice și preluate de firma de salubritate cu care societatea are contract.

Deșeurilor rezultate din activitățile medicale, în funcție de tipul și natura deșeurilor, se vor colecta separat, cu scopul de a facilita tratarea/eliminarea specifică fiecărui deșeu, cu respectarea *NORME TEHNICE din 3 decembrie 2012 privind gestionarea deșeurilor rezultate din activități medicale.*

Echiparea cu utilități se va realiza prin fonduri proprii.

Articolul 11 - Spații libere și spații plantate

IS (ISa+ISm) – Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare.

Se propun aliniamente vegetale cu rol de protecție față de terenul cu nr. cad. 101150, 88282 și str. Depozitelor,

Subzona ISm (instituții și servicii medicale) pentru terenul cu nr. cad. 102771 și 80277

Se propun un nr de 60 paturi x 15 mp/bolnav => necesar 900mp Spatiu verde (reprezentând 17.13% din 5.253mp), reglementat minim 20%

Subzona ISa (instituții și servicii administrative și funcțiuni complementare serviciilor medicale) pentru terenul cu nr. cad. 102772

Se propun aliniamente vegetale cu rol de protecție față de terenul cu nr. cad. 88282 și un parc de recreere pentru pacienții spitalului de recuperare medicală.

Articolul. 12 – Împrejmuiri

IS (ISa+ISm) - Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea opac de circa 0.60 metri și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,00 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,50 metri;

Se admite delimitarea incintei față de spațiul public cu borduri, garduri vii, gardulețe joase, decorative

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcelă ;

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Articolul. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT %)

ISm POT maxim = 20%

ISa POT maxim = 40%

Articolul. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

ISm - C.U.T. maxim = 1,0

ISa – C.U.T. maxim = 1.4

VI DISPOZIȚII FINALE

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Emiterea autorizațiilor de construire se va putea face direct cu respectarea prevederilor prezentului regulament și a avizelor obținute pentru faza de autorizație de construire.

ÎNTOCMIT,
MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA