

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE CLINICA ONCOLOGIE, FUNCTIUNI CONEXE, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

Amplasament : Str. Romulus, Nr. 3, Mun. Ploiesti, Jud. Prahova

Beneficiar S.C.MEDICAL CENTER GRAL SRL –

Adresa poștală: Ploiesti, str.CUZA VODA,NR.6,BL.A8, P+S, jud. Prahova

Proiectant general : S.C. TRS ARHDESIGN S.R.L.

Sef proiect complex : arh. ALEXANDRU CHINCIU

Proiectant specialitatea Urbanism :

S.C. ARHINOVA PROJECT S.R.L.

Sef proiect :

arh. SIMONA GABRIELA VALCU

NOV-DEC/2021

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

I MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP I INTRODUCERE

1. Date de recunoastere a documentatiei
2. Obiectul lucrarii
3. Generalitati

CAP II INCADRAREA IN ZONA

- 2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

CAP III SITUATIA EXISTENTA

- 3.1. Limite si vecinatati
- 3.2. Accesibilitate
- 3.3. Ocuparea terenului
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinatia cladirilor
- 3.5. Concluziile studiilor geotehnice
- 3.6. Analiza fondului construit
- 3.7. Tipul de proprietate asupra terenurilor
- 3.8. Echiparea edilitara

CAP IV REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- 4.3. Integrarea noilor constructii
- 4.4. Retrageri fata de limitele parcelei

4.5. Circulație carosabilă și pietonală

4.6. Spații verzi

4.7. Asigurarea utilitatilor

4.8. Bilanț teritorial

CAP V CONCLUZII

5.1. Consecințele realizării obiectivului propus

5.2. Măsurile ce decurg în continuarea PUD

II PIESE DESENAȚE

PLANȘA 1 ÎNCADRAREA ÎN PUZ SI PUG , SC 1/500, ; SC.1/2000

PLANSĂ 2 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE, sc: 1 / 500

PLANSĂ 3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE sc: 1 / 500

PLANSĂ 3.1. AMENAJAREA PARCELEI, sc: 1 / 500

PLANSĂ 4 REȚELE EDILITARE sc: 1 / 500

PLANSĂ 5 TIPUL DE PROPRIETATE sc: 1 / 500

PLANSĂ 6 ILUSTRARE TEMA

III ANEXE

- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 789/2021
- ACTE PROPRIETATE
- Aviz O.C.P.I. SI RIDICARE TOPO
- STUDIU CIRCULAȚIE
- AVIZE -

I MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Obiectiv de investitie : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**CONSTRUIRE CLINICA ONCOLOGIE, FUNCTIUNI CONEXE
IMPREJMUIRE SI UTILITATI**

Faza : PUD

Amplasament : Str. Romulus, Nr. 3, Mun. Ploiesti, **jud. Prahova**

Beneficiar: S.C.MEDICAL CENTER GRAL SRL

Sediu: Ploiesti, strada.CUZA VODA,NR.6,BL.A8,P+S, **jud. Prahova**

Proiectant general : S.C. TRS ARHDESIGN S.R.L.

Sef proiect complex : arh. ALEXANDRU CHINCIU

Proiectant specialitatea Urbanism : S.C. ARHINOVA PROJECT S.R.L.

Sef proiect : arh. SIMONA GABRIELA VALCU

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

La comanda beneficiarului și în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 789/2021, s-a întocmit documentația Plan Urbanistic de Detaliu .

Obiectivul PUD îl constituie organizarea parcelei în vederea construirii CLINICII DE ONCOLOGIE, FUNCTIUNI CONEXE, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

1.3. GENERALITATI

Documentatia de fata este elaborata în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu –aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 37N din 08.06.2000.

2. P.U.D.– ul reprezinta documentatia de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a unui obiectiv pe o parcela.

3. P.U.D. – ul are caracter de reglementare specifica si se elaboreaza pentru aprofundarea prevederilor din PUG / PUZ corelate cu conditionarile din Certificatul de Urbanism.

4. Dintre scopurile si obiectivele urmarite prin P.U.D. se desprind:

2. facilitatea elaborarii proiectelor ulterioare de investitii
3. reabilitarea unor zone din intravilan
4. valorificarea în scop economic social sau utilitar a terenurilor din intravilanul localitatilor.

• P.U.D. – ul trebuie sa abordeze si sa cuprinda reglementari cu privire la:

5. regimul juridic al terenului
6. compatibilitatea functiunilor
7. relatii functionale si estetice
8. accesibilitatea si racordarea la retele

Proiectul s-a întocmit pe baza ridicarii topografice la scara 1 / 500, avizata de OFICIUL JUDETEAN DE CADASTRU, GEODEZIE SI CARTOGRAFIE.

CAP II INCADRAREA IN ZONA

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUD are suprafața de **977mp** și aparține subzonei E3/4 din UTR E3, Lmx-IS: locuințe cu regim mixt de înălțime / instituții și servicii, destinație stabilită prin PUZ aprobat cu HCL 179/2013, POT=50%, CUT=1.5, Hmax=16m, conform CU nr. 789/2021 eliberat de Primăria Municipiului Ploiești în acest scop.

CAP III SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. LIMITE ȘI VECINATĂȚI

Imobilul cu nr. cad. 121417, înscris în CF 121417 UAT Ploiești este proprietatea S.C.MEDICAL CENTER GRAL SRL conform contract autenticat sub 762/2021 la BNP Meirosu Carmen.

Vecinatati:

Amplasamentul propus se învecinează cu:

Amplasamentul propus se învecinează cu:

- La NE -proprietate privat- teren fara constructii
- La SE -proprietate privata – constructie cu calcan la latura de NE a terenului studiat
- LA S - str. Romulus
- La V - str Apelor ; paraul Dambu (aproximativ 40 m distanta intre paraul Dambu si limita de proprietate de pe latura de V)
- La N - str. Pielari

Suprafata totala teren : 977.00mp

3.2. ACCESIBILITATE

Circulația principală în zonă se desfășoară din str Apelor, drum asfaltat situat în proximitatea paraului Dambu, amplasamentul fiind la intersecția a trei străzi : Apelor, Romulus și Pielari .

Accesele atât cel auto cât și cel pietonal se vor face pe latura nordică și vestică

DISTANȚE FAȚA DE CONSTRUCTII ȘI VECINATĂȚI, PROTECTII

Clădirile de locuit situate la nord, pe str Pielari se află la distanțe mai mari de 15m față de construcțiile propuse. Către sud-est se află o locuință cu calcanul situat pe hotar. Se menționează că pe terenul din vecinătatea estică nu există construcții.

Regim de aliniere și retrageri față de limite:

- 3 m față de aliniamentul str Romulus
- 3m față de aliniamentul la str. Apelor
- 3m față de aliniamentul str. Pielari ,
- față de limita laterală: - 2m;
- față de limita posterioară: - 2m

3.3. OCUPAREA TERENULUI

Pe parcelă există o locuință parter ce va fi desființată, precum și branșamente și racorduri la toate utilitățile din zonă.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL – URBANISTIC DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Zona în care se află situat terenul are un caracter eterogen, cu locuințe edificate în perioada interbelică și spații în care au fost amenajate funcțiuni complementare de tipul serviciilor .

Din acest motiv si pentru dezvoltarea durabila a localitatii a fost intocmit un PUZ aprobat prin HCL 179/15.05.2013 ce prevede o zona mixta pentru locuinte cu regim mixt de inaltime, institutii, si servicii : Lmx-IS, POT=50%, CUT=1.5 Hmax=16m.

3.5. CONCLUZIILE STUDIILOR GEOTEHNICE

Perimetrul studiat are următoarele caracteristici:

- temperatura medie multianuală a aerului 10 – 11° C ;
- prima zi cu îngheț: 21.X – 01.XI ;
- ultima zi de îngheț: 01.IV – 11.IV;
- umezeala relativă cu media lunară (%): ianuarie> 88; aprilie< 64; iulie< 56; octombrie< 72.
- frecvența medie a umezelii la ora 14:00 (%): iarna 35 – 40%; primăvara 10 – 15%; vara <5%; toamna <20%.
- nebulozitatea: număr mediu zile senine: 110 – 120/an;
- număr mediu zile acoperite: 120 – 140/an;
- număr mediu anual zile cu cantitate precipitații p 0,1mm: 110 – 120.
- precipitații atmosferice: media cantităților anuale 500 – 600 mm;
- nr. anual zile cu ninsoare: 20 – 25;
- număr anual zile cu strat de zapada : 40 – 60. -
- vânt: frecvente (%) si viteze medii anuale(m/s), pe direcții: NE:18 % -3,8 m/s; SV:15% -2,0m/s; E:17 % -3,0 m/s; V: 12% -2,0m/s .
- Geologia, seismicitatea. Din punct de vedere seismic, conform normativului P100-1/2011, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0.35g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani, iar valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de raspuns este $T_c=1,6s$.
- Adâncimea maximă de îngheț a zonei este de 80cm - 90cm, conform STAS 6054-85.

3.6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Clădirea situata în prezent pe teren are regim de înălțime parter și este construita din zidărie de cărămidă cu șarpantă; aceste clădire ce va fi desființata, are următoarele suprafețe : $S_c = S_{cd} = 129 \text{ mp}$, POT= 13.20%, CUT= 0,13.

3.7. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR-OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Imobilul cu nr. Cad. 121417 format din teren in suprafata de 977 mp din acte si constructia C1 cu destinatia de locuinta in suprafata construita la sol de 129 mp, se afla situat in intravilanul mun. Ploiesti si este proprietate particulara a societatii SC MEDICAL CENTER GRAL SRL, confomr Contractului de schimb autentificat sub nr. 762/27.04.2021 si a Extrasului de Carte Funciara pentru informare eliberat de OCPI Prahova in baza cererii nr. 151120/03.11.2021.

3.8. ECHIPAREA EDILITARA.

Pe teren exista bransamente si racorduri la retelele edilitare din zona respectiv :

- Bransament electric
- Bransament de gaze naturale
- Racord de apa
- Canalizare

Alimentarea cu apă se realizează prin racord existent la rețeaua de apă.

Evacuarea apelor uzate se face, prin sistem colector prevazut cu separator de hidrocarburi, decantor, conform legislației in vigoare, la rețeaua de canalizare existenta. Apele conventional curate vor fi recirculate prin filtre si folosite la spatiile verzi.

Prepararea apei calde se propune CT cu gaze naturale; Se vor realiza instalațiile de alimentare cu apă potabilă curentă (rece și caldă cca 30 °C – 50°C) a lavoarelor.

Incalzirea spațiilor se va face cu CT cu gaze naturale

Alimentarea cu energie electrică, dacă va fi cazul de o putere electrică instalată mai mare se va realiza conform unei soluții agreate de S.C. ELECTRICA

CAP IV REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE

Obiectivele de investiții sunt următoarele :

- CLINICA DE ONCOLOGIE P+2 și FUNCȚIUNI CONEXE (anexa stație oxigen) ,.
- Refacerea împrejuririi doar către vecinătăți cu gard din elemente decorative din beton amprentat, culoarea albă pe structura de beton armat pe înălțimea de 2 m ; către cele trei străzi se renunță la împrejurire .
- Aleile de acces pietonale cu dale din beton mozaicat
- Parcare cu dale autoblocante
- Spații verzi

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Construcția propusă are funcțiunea de imagistică medicală cu rol de prevenire, detecție tratament cu specific oncologic. Principiul de construire este cel al dezvoltării durabile și al reversibilității. Volumetria, sistemul de construire și cromatica noilor clădiri se vor încadra funcțiunii ; regimul de înălțime P+2, sistem de acoperire tip terasă.

DETALIEREA CONSTRUCȚIILOR PROPUSE

Clinica propusă va avea o structură din cadre de beton armat cu pereți de închidere din zidărie termoefficientă termoizolată corespunzător. Pentru zona de radiologie situate la parter, respectiv *acceleratorul de particule* se va realiza o încăperă tip buncăr din beton armat compus din două bariere de protecție: pereții și planșeul pentru bariera primară vor avea grosimea mai mare decât 230cm, iar pereții și planșeul pentru bariera secundară vor avea grosimea mai mare de 130cm. Pereții care despart camera CT de restul funcțiunilor interioare vor fi realizați din zidărie de cărămidă cu grosimea de 25 cm . Pentru camera în care se va monta aparatura pentru RMN și alte analize speciale de tip angiografie, pereții pot fi din gips-carton dar aparatele se vor monta în interiorul unor cuști Faraday unde toate protecțiile se vor face cu panouri plumbate fixe (pereți, tavan) sau mobile uși , ferestrele către camerele de comandă vor fi de asemenea plumbate, tencuielile pot fi baritate. Pereții de compartimentare vor fi realizați din zidărie sau din gips-carton pe structură metalică. Finisajele utilizate vor calitativ și agrementate conform destinației fiecărui spațiu interior propus. La toate încăperile care vor avea aparatura radiologică ușile și ferestrele vor fi tratate special conform tuturor normelor în vigoare.

Principalele destinații: Parter: Accelerator + camera de comandă; Computer tomograf + camera de comandă; RMN + camera de comandă; Cabinet de recoltare; Vestiare; Recepție + zonă de așteptare; Grupuri sanitare; Deseuri medicale

Etaj 1: Farmacie cu circuit închis; laborator analize; post de lucru asistenți medicali; Cabinete medicale și birouri

Etaj 2: rezerve cu grup sanitar; camera tratamente/pansamente.

Funcțiunea conexă , respectiv stația de oxigen va fi realizată într-o construcție anexă la nivelul parterului de dimensiuni cuprinse între 1.35m și 4.20m fiind utilizată pentru depozitarea buteliilor de oxigen ce pot fi utilizate ocazional .

CAPACITATE, SUPRAFATA DESFASURATA

Suprafata teren 977,00 mp
Suprafata constructie existenta ce se va desfiinta 129mp
Suprafata constructii propuse Clinica P+2 si anexa P.....	488.50mp, Scd=1465.50mp
circulatii pietonale201.45 mp
parcare.....	118.50mp
spatii verzi150.00.mp
constructii tehnico-edilitare.....	18.55mp

4.3. INTEGRAREA NOILOR CONSTRUCTII, INTERVENTII ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE

Prin functiune, regim de înălțime și aspect arhitectural modern al construcțiilor, acestea se confera zonei un caracter inovativ din punct de vedere arhitectural.

Regimul de înălțime minim P+2 al zonei se mentine .

Din punct de vedere arhitectural volumetria si cromatica acestor cladiri vor aduce un aport valoros și dinamic la aspectul general al zonei.

4.4 RETRAGERI FATA DE LIMITELE PARCELEI

Edificabilul parcelei, în suprafață maximă de 488.50mp, se va regăsi în interiorul perimetrului format din retragerile față de limitele terenului , date de Codul Civil, astfel :

Regim de aliniere:

- 3 m față de aliniamentul str Romulus
- 3 m fata de aliniamentul la str. Apelor
- 3m fata de aliniamentul str. Pielari ,
- fata de limita laterala: - 2m;
- fata de limita posterioara: - 2m

4.5. CIRCULAȚIILE CAROSABILE ȘI PIETONALE

- Circulația principală în zonă se desfășoară din str Apelor, drum asfaltat situat in proximitatea paraului Dambu, amplasamentul fiind la intersectia a trei strazi : Apelor, Romulus si Pielari
 - Pe teren se va realiza o parcare pentru 7 auto din strada Pielari si una pentru ambulanta din str. Romulus ; parcarile vor fi amenajate cu dale autoblocante,
 - Accesul pietonal se va face din toate cele trei strazi, Romulus, Apelor si Pielari pe aleile pietonale realizate cu mozaicate antiderapante
- Accesul în clădire se va face la nivelul parterului pe scara cu trei trepte si trei contratrepte si rampa adaptata cerintelor DSP , ; accesul la etajele unu si doi se va face pe scara interioara si cu ascensorul ; A fost prevazuta o scara exterioara metalica cu latime minima de 2.20m pe latura dinspre str. Pielari ce va fi folosita in situatii de urgenta (deservind etajele unu si doi).

4.6. SPATII VERZI

Suprafetele spatiilor verzi prevazute sunt in proporție mai mare de 15% .

4.7. ASIGURAREA UTILITATILOR

Alimentarea cu apă se realizează prin racord existent la rețeaua de apă.

Evacuarea apelor uzate se face, prin sistem colector prevazut cu separator de hidrocarburi, decantor, conform legislației in vigoare, la rețeaua de canalizare existenta. Apele conventional curate vor fi recirculate prin filtre si la spatiile verzi.

Prepararea apei calde se propune CT cu gaze naturale; Se vor realiza instalațiile de alimentare cu apă potabilă curentă (rece și caldă cca 30 °C – 50°C) a lavoarelor.

Incalzirea spatiilor se va face cu CT cu gaze naturale .

Alimentarea cu energie electrică se realizeaza prin bransament existent, iar daca va fi cazul de o putere electrica instalata mai mare se va realiza conform unei soluții agreate de S.C. ELECTRICA

4.8. BILANT TERITORIAL

Incadrarea in planurile de urbanism / amenajarea teritoriului aprobate

Conform **Certificatului de Urbanism** nr. 789/2021 eliberat de Primaria Municipiului Ploiesti, terenul se incadreaza in intravilanul mun. Ploiesti, **UTR E3/4 -POT=50%, CUT=1,5, Hmax16m, subzona functionala Lmx/IS : locuinte cu regim mixt de inaltime - institutii si servicii, avand functiuni complementare admise ale zonei centrale :**

- Locuinte cu regim mixt de inaltime (Lmx)
- Institutii si servicii cu regim de inaltime P+2 (IS)
- spatii verzi amenajate, de protectie, sport, agrement, loisir (SP),
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare (TE),
- circulatii rutiere si amenajarile aferente (CCrp).

Bilantul teritorial- suprafata totala, suprafata construita (cladiri, accese, suprafata spatiilor verzi, numar locuri de parcare (daca este cazul)

Suprafata teren : 977mp

Suprafete propuse totale: Ac=488.50mp, Acd= 1465.50mp

Se vor mentine reglementarile urbanistice si indicatorii urbanistici conform PUZ179/15.05.2013 : POT=50%, CUT=1.5, regim inaltime P+2 , Hmax=16m

Bilantul teritorial al parcelei

Destinatia terenului	Situatia existenta		Situatia propusa	
	suprafata	procent	suprafata	procent
Lmx (locuinta existenta)	129 mp	13.20%	-	-
IS (cladire medicala si functiuni conexe- grup electrogen, anexa butelii si statie oxigen)	-	-	488.50mp	50.00%
CCrp (spatii parcare)	-	-	118.50mp	12.15%
CCp (Alei pietonale)	448 mp	45.85%	201.45 mp	20.60%
P (Spatii plantate)	400mp	40.95%	150.00mp	15.35%
TE (retele si instalatii tehnico-edilitare)	-	-	8.55mp	1.90%
TOTAL	977mp	100%	977mp	100%

Cladire medicala P+2 si functiuni conexe (statie oxigen):Sc=488.50mp, Scd=1465.50mp

Regim de aliniere si retrageri fata de limitele de proprietate:

- **3 m față de aliniamentul str Romulus**
- **3 m fata de aliniamentul la str. Apelor**
- **3 m fata de aliniamentul str. Pielari ,**
- **fata de limita laterala: - 2m;**
- **fata de limita posterioara: - 2m**

Se vor respecta prevederile Codului civil cu privire la distanțele față de vecinătăți.

Atat materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cât și volumetria și imaginea lor vor fi cele specifice acestei funcțiuni: Se va da o mare atenție alegerii materialelor și a calității execuției finisajelor: Pardoselile scarilor exterioare și rampelor vor fi realizate din materiale compozite antiderapante; peretii vor fi finisați cu tencuieli decorative, culorile vor fi deschise predominantă va fi culoarea alba, cu accente de galben deschis; Tamplaria va fi din pvc, culoarea gri.

Împrejmuirea laterală și cea posterioară se va realiza cu panouri de gard din beton amprentat montate pe stalpi din beton armat: culoarea va fi gri deschis.

Catre cele trei strazi se vor amenaja spații verzi plantate cu gazon, fiind amplasate și jardiniere cu flori de sezon.

CAP V CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZĂRII OBIECTIVULUI PROPUȘ

Acest P.U.D. își propune în principal studierea posibilității de amplasare a unor construcții de servicii medicale, respectiv clinica oncologie și servicii conexe pe parcelă

5.2. MASURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA PUD

Aprobarea PUD-ului conduce la:
elaborarea documentației pentru eliberarea Autorizației de Construire
elaborarea documentației de execuție
construirea obiectivului

5.3. CONCLUZII

Prin acest P.U.D. se mențin în principiu zonele funcționale aprobate prin PUG și indicatorii urbanistici, POT, CUT, regimul de înălțime, regimul de aliniere și soluția de circulație .

Elaborator

Arh. SIMONA GABRIELA VALCU

