

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CENTRU MEDICAL MULTIFUNCTIONAL DE SANTATE

Oras ISACCEA, strada MIHAI EMINESCU, nr.5, T40, Cc 1544, NC 32722; CF32722
judetul Tulcea

MEMORIU DE PREZENTARE

INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului : **PUZ – CONSTRUIRE CENTRU MEDICAL MULTIFUNCTIONAL DE SANTATE**
- Amplasament : Oras ISACCEA, strada MIHAI EMINESCU, nr.5, T40, Cc 1544, NC 32722; CF32722, judetul Tulcea
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
- Beneficiar : **U.A.T. ISACCEA**
- Proiectant : **S.C. MISOLI SRL –TULCEA**
arh.urb.MIRELA DIDA
certificat de RUR pentru elaborare de proiecte de urbanism și amenajarea teritoriului, categoriile B,C,D,E,F6
- Nr.proiect /data elaborării : **17/ octombrie 2020**

Obiectul PUZ

Planul Urbanistic Zonal are ca obiect analiza unui teren din intravilanul orasului ISACCEA, cu o suprafață de **1418,0 mp**, în scopul construirii unui Centru medical multifunctional de sanatate.

Terenul in suprafata de 1418,0 mp este situat în intravilanul orasului Isaccea, NC 32722 si este proprietatea privata a orasului Isaccea in conformitate cu prevederile HCL nr.63/2018.

Suprafata de teren aflata in studiu este situata in partea centrala a intravilanului orasului asa cum a fost stabilit prin Planul Urbanistic General si RLU aferent aprobat. si aprobat prin HCL 50/2002.

Vecinii terenului sunt :

- la N : proprietati private ;
- la E : proprietate privata ;
- la S : proprietate privata a orasului –dispensar uman
- la V :proprietate publica a orasului Isaccea-strada Mihai Eminescu;

Încadrarea în localitate

Amplasamentul terenului studiat este situat în zona centrala a intravilanului aprobat al orasului in UTR 1-CENTRU zona cu folosinta actuala de institutii publice si servicii,denumita casa medicului.

Prin PUG aprobat zona are functiunea de institutii publice si servicii cu autorizare indirecta.

În ceea ce privește relaționarea zonei studiate cu localitatea, aceasta beneficiază și de posibilități de cooperare în domeniul edilitar (exista posibilitate de racord la rețelele tehnico-edilitare existente : energie electrică,apa si canalizare si gaz și de acces la instituțiile de interes public și servicii existente in localitate.

Elemente ale cadrului natural

Relieful orasului este unul valurit,cu inaltime medii cea mai inalta zona avand cca.391m.Relieful scade in inaltime de la sud la nord culminand cu inaltime de 20-25 m la sud de nord.Teritoriul este strabatut de numeroase vai cu caracter torential cu aceeasi orientare de la sud la nord.Orasul este strabatut de o vale torentiala care se descarca in zona adiacenta zonei centrale,creand o zona inundabila.

Amplasamentul se situeaza intr-o zona relativ inalta.

Circulația

Accesul rutier în zona se face pe drumul national DN 22(E87) care asigura legatura orasului cu orasul Macin si,implicit cu cele doua aglomerari urbane Braila si Galati si in est asigura legatura cu municipiul resedinta de judet,Tulcea. Drumul national este in stare buna.

Accesul direct la terenul studiat se face pe drumul local situat in vestul terenului,strada Mihai Eminescu.

Ocuparea terenurilor

Din punct de vedere al amenajarilor existente, zona se poate constitui din incinta actualului dispensar situata la sudul amplasamentului si de locuinte si anexe gospodaresti in regim de inaltime parter si parter si un nivel.

Echiparea edilitară

Terenul are posibilitate de racord la sistemul centralizat de alimentare cu apa al localitatii. Pentru evacuarea apelor uzate exista in zona posibilitatea de racord canalizarea menajera a orasului. In vecinatate exista posibilitate de racord la energia electrica si la gaze naturale.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Prevederile P.U.G.

Obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal este de a analiza si a studia posibilitatile de amplasare in zona a unei constructii si amenajari pentru servicii medicale si stabilirea indicilor urbanistici.

Terenul se afla in UTR 1-CENTRU-zona institutii publice si servicii cu autorizare indirecta.

Zonificare :

Pe teritoriul reglementat în PUZ se disting următoarele zone și subzone funcționale, respectiv :

Zona pentru servicii publice-IS

- 3 subzone:-subzona constructii pentru sanatate
- subzona alei carosabile de incinta si parcaje
- subzona spatii verzi

Parcelare :

Așa cum rezultă din piesele desenate, se propune o singura parcela pentru dotarea propusa

- Zona pentru Centru medical multifunctional de sanatate
- 3 subzone

In restul zonei studiate dar nereglementate prin prezenta documentatie,se pastreaza reglementarile existente.

Reguli generale privind modul de ocupare al terenurilor.

Parcelarea existenta nu se modifica si permite amenajarea terenului pentru amplasarea unor constructii .

Retragerile minime propuse pentru amplasare constructii sunt urmatoarele:

- fata de limita de proprietate din est se pastreaza o distanta de 38,28 m;
- fata de limita de proprietate din sud se pastreaza o distanta minima de 3,15 m
- fata de limita de proprietate din nord se pastreaza o distanta minima de 3,2 m;

In partea de sud se propune amenajarea unor parcuri pentru personal si pentru beneficiarii serviciilor medicale;

Disponerea volumului construit major se va face spre vest, cu acces usor din strada Cuza voda .Accesele sunt separate pentru aprovizionare si pentru clienti. Accesele la cele doua dotari edilitare existente pe teren, se pastreaza ca si incinta actuala.

Centrul medical multifunctional de sanatate va fi o constructie unitara cu regim de inaltime parter si un nivel si va cuprinde: cabinete medicale de specialitate,grupuri sanitare si vestiare pentru personal,dotari tehnice etc.

Suprafata construita: 355,0 mp

Suprafata desfasurata: 710,0 mp

Regimul maxim de inaltime se propune P+1 nivele.

Raportul plin-gol va fi net în favoarea plinului dar si in concordanta cu functiuna constructiei.

Nu se depăsește raportul de 50% sticlă din suprafața unei fațade, evitându-se astfel transparența excesivă.

Materiale de construcție și finisaje

Imobilul se va construi din materiale durabile,finisajele vor fi adecvate zonei,se vor folosi culori albe la exterior.

Acoperișurile :

Acoperirea va fi cu sarpanta sau terasa,iar materialele de invelitoare vor fi din adaptate sistemului constructiv.

Indici urbanistici :

Se obtin urmatorii indici :

POT:25,0%

CUT : 0,50

BILANȚ TERITORIAL

Pentru proprietatea studiată în prezentul PUZ, rezultă următorul bilanț teritorial :

TEREN PROPRIETATE BENEFICIAR- S=1418,0 mp				
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN N.C.32722	1418,0	100,0	1418,0	100,0
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII-din care:	1418	100,0	1418,0	100,0
CONSTRUCTII	128,0	0,02	355,0	25,0
CURTE	1290,0	90,08	0	0
CAROSABIL SI PARCARI	0	0	425,0	30,0
SPATII VERZI	0	0	638,0	45,0
POT %	9,02		25,0	
CUT	0,09		0,50	

Zona studiata este in suprafata de 2262,65mp.

Modernizarea circulației

Din punct de vedere al circulației în zona nu sunt constrângeri de nici un fel, circulația putând să se desfășoare pe drumul stradal existent (strada Mihai Eminescu) în vestul terenului studiat, drum aflat în stare bună.

Referitor la parcarele autovehiculelor, s-au avut în vedere precizările art. 33 din HGR nr. 525 / 1996 (R.G.U.) și anexa 5. Față de acestea se mai fac următoarele precizări :

- parcarele autovehiculelor de toate tipurile se va face numai în zone special amenajate din interiorul parcelei studiate;
- este interzisă parcarele autovehiculelor în lungul drumului de acces;

În partea de sud se propune amenajarea unei parcări pentru vizitatori și personal;

Dezvoltarea echipării edilitare

ALIMENTARE CU APA

Alimentarea cu apă se va executa prin racord din conducta de distribuție a apei potabile amplasată în intravilanul localității pe strada Mihai Eminescu existentă la vestul terenului. Pe racord se va monta un camin apometric cu aparat pentru măsurarea consumurilor de apă potabilă .

CANALIZARE

Apele uzate se evacuează în sistemul centralizat de canalizare al orașului.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ

Alimentarea cu energie termică se va asigura cu centrala termică cu alimentare cu gaz

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ .

Alimentarea construcției propuse se va face din rețeaua exterioară de joasă tensiune din zonă .

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În zonă există posibilitatea de racord. Pentru amplasament se va solicita avizul SC DISTRIGAZ SUD MUNTENIA.

● **Deseurile de pe amplasament** vor fi colectate selectiv în 4 fracții (Hartie / Carton; Plastic; Sticla și metal, Deseuri neselective (mixte, inclusiv deseuri organice)) în sistem insulă ecologică subterană tip 4 L.

● În cadrul incintelor se vor amenaja spații verzi și plantate (gazon, plantații medii și înalte, ronduri de flori, etc.) în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform HGR nr. 525/1996, anexa 6 .

Obiective de utilitate publică

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor”

- terenuri proprietate publică de interes local (strada Mihai Eminescu)
- terenuri proprietate privată de interes local (dispensarul uman)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;

Întocmit,
arh. urb. Mirela Dida