

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CENTRU MEDICAL *MEDICI'S*

Timisoara, Str. C. Porumbescu 9

Proiect nr. 179 / 2010

Sef proiect: Arh. George Ciuhandu

Desenat: Arh. Madalina Bratiloveanu

Proiectant general: MG Building Design s.r.l.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumire proiect: **Centru Medical MEDICI'S**

Initiatori: **SC Medici's SRL** – Timisoara, Str. Sibiu nr. 8

Proiectant: **SC MG Building Design SRL** - Timisoara, Str. I.I. de la Brad nr. 1

Amplasament: **Timisoara, Str. C. Porumbescu, nr. 9**

Nr. proiect: **179 /2011**

Faza: **Plan Urbanistic de Detaliu**

Data elaborarii: **Iunie 2011**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.D. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei zone pentru sanatare, comerț și servicii pe terenul situat în municipiul Timisoara, în apropierea zonei centrale a acestuia.

Proiectul propune desfasurarea investitiei pe o suprafata totala de teren de 3.210 mp și va cuprinde edificarea unor constructii cu functiuni medicale, comerciale și de servicii, respectiv realizarea dotarilor aferente acestora (accese, parcare, rețele tehnico-edilitare, spatii verzi, etc.). Proiectul se va desfasura etapizat, in etapa initiala construindu-se un corp de cladire cu o amprenta la sol de aproximativ 740 mp, urmand ca in etapa a doua sa se construiasca al doilea corp de cladire, cu respectarea reglementarilor propuse.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă;
- Trasarea și profilarea acceselor la drumurile publice în corelare cu cele existente sau prevăzute prin planurile de urbanism, in vederea fluidizarii traficului generat;
- Modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

Incadrarea in localitate.

Amplasamentul se afla situat la sud-vest de zona centrala a municipiului Timisoara, pe str. C. Porumbescu, in apropierea Pietei Balcescu si a intersectiei cu str. Al. Odobescu.

Premizele studiilor de fundamentare.

Terenul studiat se afla amplasat in apropierea zonei centrale a municipiului Timisoara, pe str. Ciprian Porumbescu nr. 9. Zona face parte din UTR 47 si este destinata unitatilor rezidentiale - cladiri P, P+1,P+2, cu insertii de locuinte colective P+4 (P+8) si zone pentru institutii publice si servicii de interes general. In prezent sunt admise utilizari functionale cum ar fi: locuinte individuale cu caracter urban, locuinte colective, conversia locuintelor in alte functiuni ce nu afecteaza zona de locuit (comert, servicii, administratie, cultura, sanatate, invatamant, cult, etc.) institutii publice si servicii, spatii verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, parcaje garaje, piste ciclisti, retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

Sectorul de servicii ia amploare pe aceasta artera de circulatie ce leaga Piata Balcescu de un punct comercial important (Bd. C. Brancoveanu) in zona dezvoltandu-se numeroase cabinete si clinici medicale, spatii comerciale cat si puncte de alimentatie publica. Se doreste o re-evaluare a conceptelor urbanistice ale zonei ca piesa de baza in consolidarea dezvoltarii durabile a unei localitati. Zona studiată se poate constitui intr-un important centru de interes avand in vedere ca adiacent sunt prezente astfel de functiuni. Amplasat in apropierea zonei centrale, cu accesibilitate dintr-o artera de larga circulatie – str. C. Porumbescu, terenul prezinta reale oportunitati de valorificare a potentialului de care dispune.

In paralel cu intocmirea PUD s-au elaborat: studiul geotehnic, documentatia topo-cadastrala, precum si documentatia pentru obtinerea avizului unic din partea detinatorilor de gospodarii edilitare.

Studiul geotehnic confirma conditiile bune de fundare pentru amplasamentul studiat, urmand a fi luate in considerare recomandariile prezentate si detaliate in studiu.

Documentatia topo-cadastrala are menirea de a stabili limitele de proprietate, geometria terenului si a vecinatatilor.

Avizul unic solicitat permite identificarea traseelor retelelor existente si stabilirea solutiilor de asigurare a utilitatilor pentru obiectivul de investitie propus.

3. SITUATIA EXISTENTA

Accesibilitatea la caile de comunicatie.

Zona are o bună accesibilitate la căile de comunicație rutieră, prin intermediul strazii Ciprian Porumbescu. Amplasamentul se afla in apropierea intersectiei dintre str. C. Porumbescu si str. Al. Odobescu – intersectie, semaforizata, cu indicatoare de circulatie. Reteaua de circulatie este alcatuita din urmatoarele strazi:

- str. C. Porumbescu, strada colectoare, avand cate o banda pe sens in cale curenta;
- str. Al. Odobescu, strada colectoare, cu sens unic avand doua benzi in cale curenta.

Prin dezvoltarea propusa in PUD vor fi definite toate relatiile de legatura cu arterele de circulatie (legatura cu str. C. Porumbescu), atat din perspectiva accesului clientilor, medicilor cat si al ambulantei sau autospecialei de pompieri. Pentru fluidizarea traficului va fi studiata o zona mai ampla si vor fi analizate variante de amenajare a intersectiei dintre str. C. Porumbescu si breteaua nou creata din interiorul parcelei. Referitor la distributia zilnica existenta, se constata ca in perioada din mijlocul zilei, traficul este sporit.

Suprafete, limite si vecinatati.

Avand o deschidere de aprox. 26 m la str. C. Porumbescu si o suprafata de teren de 3.210 mp, situl intruneste toate criteriile, sub aspectul pozitiei, vizibilitatii si accesibilitatii, pentru functiunea propusa.

Terenul este delimitat astfel:

- la nord – str. C. Porumbescu;
- la est – proprietati private;
- la sud – proprietati private;
- la vest – proprietati publice si private.

Bilantul suprafetelor.

In acest moment terenul este partial ocupat de doua corpuri principale de cladire, avand ca functiune principala locuirea, o cladire dependinta (magazie), un garaj si o serie de anexe gospodaresti, conform planului de situatie existent. Acestea vor fi demolate in baza unor documentatii de specialitate, separate.

Bilantul teritorial raportat la situatia existenta este urmatorul:

Bilantul suprafetelor existente		
	Existent	%
Suprafata totala de teren	3.210 mp	100
Suprafata construita la sol	566,15mp	17,63%
Suprafete drum acces, parcaje, trasee pietonale	228,45 mp	7,12%
Suprafete verzi - gradina	2.415,40 mp	75,25%
Regim de inaltime existent	D+P+M	
POT = 17,63%	CUT = 0,23	

Caracterul zonei. Destinatia cladirilor – aspectul arhitectural urbanistic.

In momentul de fata caracterul zonei din care face parte amplasamentul este preponderent rezidential avand cladiri P, P+1, P+2, cu insertii de locuinte colective P+4 (P+8) si zone pentru institutii publice si servicii de interes general. Sunt admise utilizari functionale cum ar fi : locuinte individuale cu caracter urban, locuinte colective, conversia locuintelor in alte functiuni ce nu deranjeaza zona de locuit (comert, servicii, administratie, cultura, sanatate, invatamant, cult, etc.) institutii publice si servicii, spatii verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, parcaje garaje, piste ciclisti, retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

Tipul de proprietate.

Terenul studiat este proprietate privata detinuta de firma SC MEDICI'S SRL, initiatorii si beneficiarii

acestui proiect. Parcelele invecinate la est si sud si sunt proprietati private, la vest fiind invecinate atat cu domeniul public cat si cu proprietati private. La nord este invecinat cu domeniul public – Str. Ciprian Porumbescu.

Concluziile studiului geotehnic.

Concluziile sondajelor realizate sunt prezentate in studiul geotehnic atasat prezentei documentatii.

Parametrii seismici caracteristici zonei.

Din punct de vedere seismic, normativul P100/92 , incadreaza amplasamentul studiat in zona "D" cu o perioada de colt $T_c=1,0$ sec. si un coeficient seismic $k_s= 0,16$, echivalentul gradului de intensitate seismica 7,5MKS fara de care se va aplica sporul corespunzator clasei de importanta a constructiei in cauza.

Accidente de teren.

Nu sunt prezente accidente de teren. La fazele urmatoare de proiectare vor fi avute in vedere pivnitele existente pe amplasament.

Analiza fondului construit existent.

Parcela studiata nu intra in raza de protectie a monumentelor istorice. Cladirile edificate pe terenul studiat se afla intr-o stare de functionare buna, deservind functiunile ce le gazduiesc intr-un mod normal. Cu privire la acestea se mai fac urmatoarele constatari:

- trei dintre corpurile de cladire existente in incinta prezinta o structura stabila din zidarie, celelalte avand un caracter provizoriu, cu o stare avansata de degradare (magazie, garaj, anexa) realizate din materiale care in timp si-au pierdut calitatile structurale.
- practic, datorita perioadei in care au fost construite / proiectate, nici una dintre clădiri nu este conformata antisismic, ele neavând asigurate rezistența, stabilitatea și siguranța în exploatare în cazul unui cutremur de intensitate mare, similară cutremurului de cod (de proiectare).

Echiparea existenta

In prezent, constructiile existente pe amplasament beneficiaza de alimentare cu apa / canalizare, electricitate si gaz. Dupa demolarea fondului construit existent, concomitent cu debransarea utilitatilor, vor fi reluate procedurile de avizare / autorizare pentru racordarea noilor obiective la utilitati conform breviarelor de calcul specifice.

4. Reglementari

Obiective noi propuse – functionalitatea.

Prezenta documentatie propune o functiune destinata serviciilor medicale, cu toate reglementarile ce decurg din acestea. Se propune un complex de sanatate care sa reuneasca spatii de ambulator (policlinica), medicina generala, medicina muncii, imagistica (RMN,CT), zone de stationar, unitati de spitalizare (cateva rezerve), doua sali de operatie, farmacie, optica medicala, recuperare medicala (masaj, kineto, sauna, dermatocosmetica etc), cafenea, zone de receptie, expo, sala de conferinte (cca. 100 locuri) si dotari tehnice aferente acestora. Aceste functiuni se vor comasa in corpul construit in etapa initiala, extinderea ce va avea loc in etapa a doua va reprezenta o dezvoltare a acestora si adaugarea unor ramuri medicale noi. Pe amplasament vor fi prevazute toate dotarile tehnico-edilitare necesare functionarii obiectivului propus (racorduri utilitati, retele interioare, post de transformare, rezerva de incendiu, echipamente specifice, etc.).

Aliniamente, distante, accese.

Având în vedere configurația zonei se propun următoarele: amplasarea construcțiilor față de strada C. Porumbescu se poate face la limita de proprietate sau retrasa în aliniamentul construcției din vecinătatea vestică. Fata de limita nord-estică a parcelei amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea unei retrageri minime de 4,00m. Amplasarea clădirilor fata de limita sudică se va face respectând o retragere de 10m (conform plansei de reglementări urbanistice atasată). Fata de limita vestică, având în vedere intenția de realizare a unui concept volumetric atractiv și funcțional, se propune posibilitatea construirii pe limita, datorită calcanului existent, pe o distanță similară cu a acestuia, retragerea de 4m aplicându-se și pe limita vestică, permițând ca în viitor poziția aliniamentelor fata de limitele de proprietate să nu fie restricționate. În exteriorul limitei de implantare se vor putea amenaja platforme de parcare, spații verzi, rețele și echipamente tehnico-edilitare, panouri publicitare și construcții cu înălțimea maximă 3m .

Integrarea noilor construcții în țesutul existent.

Amplasamentul face parte din UTR47, zona cu funcțiuni rezidențiale clădiri P, P+1,P+2, cu inserții de locuințe colective P+4 (P+8) și zone pentru instituții publice și servicii de interes general. Ca funcțiune, propunerea acestui complex medical se încadrează în tendințele de dezvoltare ale zonei, necesitatea îmbunătățirii calității serviciilor medicale fiind un lucru imperios necesar.

Integrarea noilor volume ale clinicii în țesutul urban deja existent se va face cu respectarea regulilor de aliniere, de iluminare, a procentelor de ocupare, coeficienților de utilizare a terenului și al regimului de înălțime. Materialele propuse vor ține cont de fondul construit, adoptând soluții de atenuare a conflictelor între elemente neconcordante de materialitate. La nivelul fațadei principale se vor opera retrageri, aplicarea de culori și texturi diferite pentru o completare și o continuitate cât mai uniformă a frontului stradal.

Circulații carosabile și pietonale.

În cadrul studiului de circulație sunt propuse câteva elemente necesare asigurării unui trafic fluent, respectiv propuneri de rezolvare a circulațiilor și a locurilor de parcare amplasate pe parcelă. Accesul în incintă va fi posibil prin racordul propus la drumul public – str. C. Porumbescu, intrare – ieșire, folosit atât de către pacienți/clinici cât și de medici, ambulante și autospeciale pompieri. Sporurile de trafic generate de realizarea Centrului Medical nu necesită modificări ale lățimii părții carosabile în secțiune transversală, însă se prevăd modificări ale marcajelor orizontale pe strada C Porumbescu.

Cadrul natural – spații verzi.

Zona studiată nu prezintă elemente speciale sau potențial balnear în măsura a fi valorificate în vreun fel. Fondul plantațiilor existente nu este semnificativ din punct de vedere peisager sau al speciilor plantate. În acest sens se propune re-structurarea spațiilor verzi într-o manieră prin care acestea să fie intercalate armonios în funcțiunea propusă, sporind gradul de atractivitate al întregului ansamblu.

Soluții de reabilitare ecologică și diminuarea poluării.

Nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului, stabilindu-se că nefiind impedimente pentru dezvoltările propuse. În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului. În prezent, zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale vor fi preluate de canalul pluvial orășenesc. Factorii de poluare relativă a mediului natural sunt cei generați de traficul auto de pe cele două cai rutiere,

respectiv str. C. Porumbescu si str. Al. Odobescu. Nu sunt evidentiata valori de patrimoniu, potential balnear sau turistic necesare a fi protejate in zona (UTR 47). Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Prin implementarea planului propus nu vor apărea surse de poluanți sau care ar putea modifica condițiile de mediu. Sistemul căilor de comunicații și echipare edilitară proiectate nu prezintă riscuri pentru zonă.

Obiective publice.

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public sau privat al Primăriei Timisoara. In situatia prezentata accesul ce va deservi incinta, la strada Ciprian Porumbescu reprezinta o zona a domeniului public afectat de modernizarea circulatiei rutiere. Din tabelul cu bilantul teritorial, respectiv din plansa 4, se poate recunoaste implicatia acestor circulatii ale terenului asupra incintei studiate.

Profiluri transversale caracteristice.

Strada Ciprian Porumbescu este o strada colectoare cu doua sensuri, avand cate o banda pe sens. In dreptul amplasamentului latimea strazii este de ~8,70m, fiind bordata pe partea nordica de o zona de spatii verzi cu o latime de ~7,75m la care este atasat un trotuar pietonal de 1,75m. Pe latura sudica a spatiului carosabil se afla o suprafata dalata (~4,35m) care se intercaleaza cu zone verzi amenajate, iar trotuarul de pe limita de proprietate nordica are o latime de 1,85m.

In ceea ce priveste regimul de inaltime al vecinatatilor imediateeste urmatorul:

- cladirea din partea estica – locuinta unifamiliala - are un regim de inaltime parter inalt, cu un $h_{max}= 7,20m$
- cladirea din partea vestica – locuinta multifamiliala – P+4E are un $h_{max} \sim 15,00m$
- cladirea din sectiunea transversala – locuinta multifamiliala – P+4E+M are un $h_{max} \sim 18,50m$

Asigurarea utilitatilor.

Zona studiata este echipata din punct de vedere edilitar. Pe amplasament, respectiv in imediata vecinatate a acestuia sunt prezente retele de apa/canal, gaz, electricitate si telecomunicatii. Prin acest PUD se initiaza de fapt o analiza preliminara pentru stabilirea capacitatii retelelor existente in zona de a asigura necesarul de utilitati ce va deservi obiectivul de investitie preconizat. Fazele urmatoare de proiectare vor stabili prin breviare de calcul, parametrii necesari functionarii obiectivelor propuse. Avizele detinatorilor de retele releva capacitatea acestora de a prelua aceste capacitati.

Constructiile vor fi echipate cu instalatii sanitare, HVAC, electrice si pentru PSI. Se vor realiza racorduri si bransamente la retelele edilitare existente in zona pentru: alimentare cu apa (potabila+PSI), energie electrica, telefonie, gaz si canalizare (menajera + pluviala).

Caracteristicile tehnice si consumurile se vor definitiva prin breviare de calcul, dupa aprobarea PUD si intocmirea documentatiilor in faza DTAC. Solutiile de asigurare a utilitatilor se vor realiza cu implicarea furnizorilor, prin studii si proiecte separate.

Obiectivul va fi racordat la reseaua de apa potabila si canalizare menajera municipala. Apa pluviala va fi descarcata distinct, cea de pe platforme fiind evacuata prin intermediul unui separator de produse petroliere inainte de descarcarea in sistemul orasenesc. Calculul debitelor se va definitiva la faza DTAC. Racordul electric se va realiza prin intermediul unui post de transformare dimensionat corespunzator. Necesarul de gaz destinat centralelor termice, va fi calculat dupa definitivarea proiectului tehnic.

Bilant teritorial, POT, CUT.

Parcela studiată va fi zonificată astfel:

- Zona de servicii si comert;
- Zona de parcaje, platforme și alei în incintă;
- Zona circulației auto si accese;
- Zona destinata dotarilor tehnico-edilitare;
- Zona spații verzi.

Distributia acestor functiuni va fi facuta mixt, zonele respective fiind intrepatruse. Bilantul teritorial raportat la situatia de dinainte de demolare este:

Bilantul suprafetelor existente		
	Existent	%
Suprafata totala de teren	3.210 mp	100
Suprafata construita la sol	563,22 mp	17,54%
Suprafete drum acces, parcaje, trasee pietonale	228,45 mp	7,12%
Suprafete verzi - gradina	2.418,33 mp	75,34%
Regim de inaltime existent	D+P+M	

Bilantul suprafetelor propuse		
	Propus	%
Suprafata totala de teren	3.210 mp	100
Suprafata construita la sol maxima	1.284mp	40,00%
Suprafete drum acces, parcaje, trasee pietonale	1.284mp	40,00%
Suprafete verzi minime	642 mp	20,00%
Regim de inaltime maxim propus	D+P+5E	

5. Concluzii – masuri si consecinte.

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/08.06.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

În urma aprobării PUD de către Consiliul Local Timisoara, se va trece la etapele următoare ale proiectului:

- întocmire DTAC si obtinere AC pentru construirea centrului medical, a amenajarilor si dotarilor tehnice aferente, in incinta;
- proiectarea si autorizarea lucrarilor pe domeniul public: racorduri si bransamente tehnico-edilitare, modernizarea circulatiei rutiere, ce urmeaza sa deserveasca obiectivele preconizate;
- întocmire PT + DDE pentru realizarea efectiva a obiectivelor preconizate.

Prezentul PUD are un caracter de reglementare ce expliciteaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra in Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara. Conform legislatiei în vigoare, avizarea se face de catre organismele teritoriale interesate si se aproba de Consiliul Local al Municipiului Timisoara. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic de Detaliu se stabileste odata cu aprobarea sa. Planul Urbanistic de Detaliu, coroborat cu studiile anterioare in vigoare, are menirea de a facilita administratiei publice locale adoptarea unei hotarari pentru reglementarea urbanistica, sociala si economica a zone studiate. Configurarea unui centru medical la standarde occidentale pe terenul propus presupune o planificare functionala care se incadreaza in noile tendinte de re-mobilare urbana.

Consideram ca din punct de vedere al volumului investitiei si a oportunitatii socio-economice, tema proiect propusa se constituie intr-o perspectiva realista de dezvoltare, cu efecte pozitive asupra zonei si, la nivel global, implicit asupra municipiului Timisoara.

Intocmit,
arh. Madalina Bratiloveanu

Verificat,
arh. George Ciuhandu