



S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.
Activitatea principală : Activități de Arhitectură -
Str. Depozitelor, Deva (HD), - România
Tel./Fax: +40 - 254 - 210927
E-mail: delta.dumar@yahoo.com



Nr. certificat : 2785
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 2665
ISO 14001:2015

PROIECT NR. 549/2024

AMENAJARE CENTRU MEDICAL - PLAN URBANISTIC ZONAL -

Beneficiar: ASOCIAȚIA ONCOHELP TIMIȘOARA

Documentație pentru obținerea Avizului de Oportunitate

- IULIE 2024 -



S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.
Activitatea principală : Activități de Arhitectură -
Str. Depozitelor, Deva (HD), - România
Tel./Fax: +40 - 254 - 210927
E-mail: delta.dumar@yahoo.com



Nr. certificat : 2785
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 2665
ISO 14001:2015

Proiect 549/2024
AMENAJARE CENTRU MEDICAL
Faza: AVIZ DE OPORTUNITATE

MEMORIU TEHNIC

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

Beneficiarul deține dreptul de folosință prin contract de comodat, a mai multor imobile situate în intravilanul municipiului Deva, situate pe str. Împăratul Traian.

Imobilele – clădiri și terenuri – sunt înscrise în Cartea Funciară astfel:

- CF nr. 74994 – teren = 230 mp; clădiri = 116 mp
- CF nr. 74993 – teren = 233 mp; clădiri = 141 mp
- CF nr. 76210 – teren = 229 mp; clădiri = 141 mp
- CF nr. 76211 – teren = 454 mp; clădiri = 266 mp
- CF nr. 68695 – teren = 429 mp; clădiri = 68 mp + 20 mp + 10 mp = 98 mp.

Prin proiect se propune demolarea unor clădiri, care în prezent sunt nefolosite, pentru a elibera terenul pentru construirea unei clinici oncologice.

Se propune pentru demolare următoarele clădiri:

- CF nr. 74994 – locuință = 116 mp
- CF nr. 76210 – locuință = 141 mp
- Cf nr. 68695 – locuință și anexă = 68 mp + 20 mp + 10 mp = 98 mp

Se vor păstra clădirile noi, care au funcțiuni medicale și anume:

- CF 74993 – parter = 141 mp
- CF 76211 – demisol + parter + 2 etaje; Ac = 266 mp.

Suprafața totală a clădirilor existente este = 762 mp.

Clădirile propuse spre demolare însumează o suprafață construită de 355 mp, iar a clădirilor care se păstrează este de 407 mp.

Prin proiect se propune, realizarea unui CENTRU MEDICAL în specialitatea oncologie.

Pentru construirea acestui Centru Medical se propun următoarele lucrări:

- refuncționalizarea clădirilor existente
- extinderea și etajarea clădirilor existente

- amenajarea terenului cu alei carosabile și pietonale, parcaje și zone verzi.

Pentru realizarea Centrului Medical, se propun 2 variante:

Varianta 1 – Etajarea porțiunii de clădire cu parter și a anexei cu demisol și extinderea cu un corp nou de clădire cu D+P+2E.

Clădirile care se păstrează însumează 407 mp, iar extinderea are 144 mp. Astfel, întreg ansamblul va avea 511 mp, ceea ce conduce la POT de 34,98% (511 mp : 1575 mp).

Pentru a asigura, minimal spațiile necesare, este nevoie, ca clădirea cu parter să fie extinsă pe verticală cu 2 niveluri, iar anexa (garaj) cu demisol cu 3 niveluri.

În această variantă se asigură următoarele spații:

- săli de așteptare, circulații, scări, ascensoare
- săli de consultații și tratament
- spațiu chimio-terapie cu 10 paturi
- spitalizare de zi = 8 paturi
- spitalizare continuă = 22 paturi
- amenajarea 20 locuri de parcare

Varianta 2 - Păstrarea corpurilor de clădire cu regim de înălțime actual – parter, parter + 2 etaje, și construirea unui corp de clădire nou cu D+P+2E.

De asemeni, corpul de clădire cu demisol (garaj) se propune a fi extins pe verticală cu 3 niveluri.

Prin schimbarea funcțiunii zonei, din cea de locuire în zonă de locuințe cu dotări aferente, procentul de ocupare a terenului poate fi de 40%, conform R.G.U.

La acest POT, suprafața construită a extinderii poate fi de 223 mp.

În această variantă se evită extinderea pe verticală a corpului de clădire cu parter și organizarea fluxurilor medicale în mod corespunzător.

În această variantă se asigură aceleași capacități de spitalizare.

Varianta 3 – În această variantă, se propune păstrarea ansamblului de clădiri existente, la regimul de înălțime existent, cu excepția anexei (garaj) care se propune a fi extinsă pe verticală cu 1 nivel – parter.

Pentru asigurarea necesarului de spații, se propune construirea a două corpuri noi de clădire și anume:

- corp 3 paralel cu str. Împăratul Traian, cu D+P+2E care cuprinde ambulatoriul de specialitate și saloane pentru spitalizarea continuă;
- corp 4 perpendicular pe str. Împăratul Traian, cu P+1E, care cuprinde, la parter parcare cu 10 locuri, iar la etaj laboratorul de imagistică și farmacia.

În această variantă POT devine 60,70% corespunzător unei ZONE MIXTE, conform R.G.U. care este 70,00%.

Capacitatea de spitalizare, crește la 40 paturi, spitalizare continuă, iar laboratorul de imagistică poate fi dotat cu C.T., RMN și RX.

Varianta 4 – În această variantă, ansamblul de clădiri existente, se păstrează în forma actuală. Anexa – garaj – se propune a fi extins pe verticală cu 3 niveluri, devenind D+P+2E.

Corpul nou de clădire, paralel cu str. Împăratul Traian, va avea regimul de înălțime D+P+2E.

În această variantă, POT devine 51,30%, iar capacitatea de spitalizare de 40 paturi, spitalizare continuă.

Laboratorul de imagistică va fi amplasat la demisol, soluție care creează unele deficiențe în exploatare.

Din analiza variantelor propuse, rezultă că Varianta 3 oferă cea mai bună soluție funcțională care asigură capacitatea de spitalizare minimă de 40 paturi spitalizare continuă și toate circuitele medicale impuse de normativele din domeniul sănătății.

Asigurarea utilităților se va face astfel:

- alimentarea cu apă și canalizare prin racordarea la rețelele existente în incintă;
- alimentarea cu energie electrică, prin racordarea la postul trafo existent în zonă, conform soluției tehnice stabilită de furnizorul de energie;
- alimentarea cu agent termic, de la o centrală echipată cu un cazan în condensare pe gaze naturale și de la un sistem de pompe de căldură și panouri solare;
- pentru colectarea gunoiului menajer, este prevăzută o platformă gospodărească.

2. OPERATIUNI PROPUSE

Pentru realizarea obiectivului de investiții, sunt necesare următoarele operațiuni:

- aprobarea documentației în faza PUZ
- elaborarea proiectului de desființare (demolare) a clădirilor existente care nu se păstrează
- obținerea CF-ului liber de sarcini
- elaborarea proiectului pentru Centrul Medical
- obținerea autorizației de construire
- construirea Centrului Medical
- darea în funcțiune a obiectivului de investiții.

3. INDICATORI URBANISITICI PROPUȘI

BILANT TERITORIAL VARIANTA 1

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii – existente după demolare	407,00	25,84	407,00	25,84
	Constructii - propuse	-	-	144,00	9,14
	Constructii total	-	-	551,00	34,98
2.	Alei carosabile, parcare, alei pietonale	200,00	12,70	861,00	54,67
3.	Zone verzi	-	-	163,00	-
4.	Teren neutilizat – curți	968,00	61,64	-	-
	Total	1575,00	100,00	1575,00	100,00

POT – existent = $762:1575 = 48,38\%$

POT – după demolare = $407:1575 = 25,84\%$

POT – propus = $551:1575 = 34,98\%$

CUT – existent = $1202:1575 = 0,76$

CUT – după demolare = $847:1575 = 0,54$

CUT – propus = $1806:1575 = 1,15$

BILANT TERITORIAL VARIANTA 2

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii – existente după demolare	407,00	25,84	407,00	25,84
	Constructii - propuse	-	-	223,00	14,16
	Constructii total	-	-	630,00	40,00
2.	Alei carosabile, parcare, alei pietonale	200,00	12,70	873,00	55,43
3.	Zone verzi	-	-	72,00	4,57
4.	Teren neutilizat – curți	968,00	61,64	-	-
	Total	1575,00	100,00	1575,00	100,00

POT – existent = $762:1575 = 48,38\%$

POT – după demolare = $407:1575 = 25,84\%$

POT – propus = $630:1575 = 40,00\%$

CUT – existent = $1202:1575 = 0,76$

CUT – după demolare = $847:1575 = 0,54$

CUT – propus = $1963:1575 = 1,25$

BILANT TERITORIAL VARIANTA 3

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii – existente după demolare	382	24,25	-	-
	Constructii - propuse	-	-	574	36,44
	Constructii total	-	-	956	60,70
2.	Alei carosabile, parcare, alei pietonale	-	-	548,00	34,79
3.	Zone verzi	-	-	356,00	22,60
4.	Teren neutilizat – curți	1193,00	75,75	-	-
	Total	1575,00	100,00	1575,00	100,00

Nota 1 – Sub corpul 4 care are parterul liber, există amenajată o parcare cu 10 locuri și o suprafață de 180 mp și zone verzi în suprafață de 105 mp.

POT – existent	= 762:1575 = 48,38%	CUT – existent	= 1202:1575 = 0,76
POT – după demolare	= 382:1575 = 24,25%	CUT – după demolare	= 822:1575 = 0,52
POT – propus	= 956:1575 = 60,70%	CUT – propus	= 2491:1575 = 1,58

Nota 2 – Terasa corpului de clădire 4, se va amenaja cu zonă verde și va fi folosită pentru relaxare de către pacienți.

BILANT TERITORIAL VARIANTA 4

Nr. Crt.	Categorია de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii – existente după demolare	382,00	24,25	-	-
	Constructii - propuse	-	-	426,00	27,05
	Constructii total	-	-	808,00	51,30
2.	Alei carosabile, parcare, alei pietonale	-	-	647,00	41,08
3.	Zone verzi	-	-	120,00	7,62
4.	Teren neutilizat – curți	1193,00	75,75	-	-
	Total	1575,00	100,00	1575,00	100,00

POT – existent	= 762:1575 = 48,38%	CUT – existent	= 1202:1575 = 0,76
POT – după demolare	= 382:1575 = 24,25%	CUT – după demolare	= 822:1575 = 0,52
POT – propus	= 808:1575 = 51,30%	CUT – propus	= 2919:1575 = 1,85

Notă – Terasa corpului de clădire existent pe parter, se va închide și va fi folosită ca loc de relaxare pentru pacienți.

4. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

Funcțional, obiectivul de investiții, se încadrează în zona de construcții de sănătate, având în vedere că se învecinează la nord cu Spitalul Județean de Urgență Deva.

Pentru încadrarea în caracterul urbanistic al zonei, Centrul Medical va avea regimul de înălțime de maxim D+P+2E.

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Prin realizarea investiției, se completează rețeaua de dotări medicale a municipiului Deva, cu o clinică, care asigură asistența medicală, în specialitatea oncologică, care constituie una din principalele cauze de deces în România.

Din punct de vedere economic, se creează cca 15 locuri de muncă și se constituie o sursă semnificativă de contribuție la bugetul local.

6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

6.1. COSTURI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI

**6.2. COSTURI SUPTATE DE AUTORITATEA PUBLICA LOCALA PENTRU
IMPLEMENTAREA PROPUNERII URBANISTICE**

Toate costurile necesare realizării investiției cad în sarcina investitorului privat, nefiind necesare investiții din partea administrației locale.

Coordonator RUR,
Arh. Armasescu Dumitru

