

MEMORIU

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- DENUMIREA LUCRĂRII : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU
EXTINDERE si ETAJARE IMOBIL EXISTENT si
AMENAJARE BIROURI LA ETAJ**
- AMPLASAMENT : **str. B.P. Hasdeu nr. 6, Cluj-Napoca, jud. Cluj**
- BENEFICIAR : **SPITALUL CLINIC DE PNEUMOFTIZIOLOGIE
"LEON DANIELLO"**
str. B.P. Hasdeu nr. 6, Cluj-Napoca, jud. Cluj
- PROIECTANT GENERAL : **S.C. PROIECTANTUL S.A.**
str. Deva nr. 1-7, Cluj-Napoca
- PROIECTANT DE
SPECIALITATE : **S.C. ARHIDETAELS S.R.L.**
str. Deva, nr. 1-7, Cluj-Napoca
- DATA ELABORĂRII : decembrie 2017

1.2. Obiectul lucrării

Datorită stării de degradare a planseului dintre parter și pod a blocului alimentar și necesității de a crea noi spații pentru departamentele administrativ și financiar ale spitalului, beneficiarul a solicitat următoarele obiective: reabilitarea, extinderea și etajarea corpului de clădire existent care adăposteste funcțiunea de bloc alimentar. Extinderea se va realiza în partea vestică a corpului de clădire existent al blocului alimentar. Clădirea astfel rezultată va avea regimul de înălțime parter și etaj.

Concluziile expertizei tehnice atestă că lucrările solicitate de către beneficiar sunt posibile a fi realizate, fără a fi afectată în mod negativ rezistența și stabilitatea construcțiilor existente.

Prezenta documentație studiază încadrarea în zonă a noului obiectiv și reglementează modul de amplasare a clădirii propuse. Având la bază tema-program, la solicitarea beneficiarului aceasta încearcă să justifice și să demonstreze posibilitatea intervenției pe amplasament.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Spitalul clinic de pneumoftiziologie "Leon Daniello" se află în municipiul Cluj-Napoca, în apropierea centrului orașului. Este amplasat pe strada B.P. Hasdeu nr. 6, într-o zonă a orașului în care sunt comasate echipamente publice de importanță supramunicipală în special cele destinate activităților medicale (Spitalul clinic de neurologie-psihiatrie, Spitalul clinic de oncologie, Spitalul clinic de endocrinologie etc.) dar și Facultatea de Geografie sau Grădina botanică.

Conform P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului, în **ZCP_Is_A – Zona construită protejată – Zona de Instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente**. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. permite în această zonă menținerea funcțiilor actuale cu completări și adaptări în funcție de necesități, extinderea și schimbările de profil trebuind să fie compatibile cu statutul zonei protejate. Regimul de construire în zonă impune următoarele:

- conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent;

- clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin de 4,5 m.

- clădirile se vor retrage în mod obligatoriu față de limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin de 4,5 m.

- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 metri;

- înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

- înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m și respectiv P+3+M(R);

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

- corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit;

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- **POT maxim = 60%**

- **CUT maxim = 2,2**

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

S.C Euroexp Top Cad S.R.L.-D a întocmit **documentația topografică** în vederea dezmembrării suprafeței inițiale de teren de 64.026 mp care aparținea Consiliului Județean și este data în administrarea Spitalului Clinic Județean. În urma dezmembrării au rezultat 3 parcele distincte. Terenul pe care se afla clădirile aferente Spitalului Clinic de Pneumoftiziologie "Leon Daniello" este identificată pe baza extrasului de carte funciara nr.

327434 nr. CAD 327434 si are o suprafata totala de 12.283,00 mp.

Pentru realizarea obiectivului propus s-a întocmit de către S.C. Soil Testing S.R.L. **studiul geotehnic**. Studiul geotehnic evidențiază prezența stratelor de nisip – fundație beton până la cota -1.20 m și nisip roșiatic galbui până la cota -4.00 m. Se recomandă adoptarea unui sistem de fundații, continue sau izolate adaptate la sistemul suprastructural. Între fundația existentă și cea nouă se va realiza un rost de tasare > 5cm umplut cu PFL sau polistiren. Se va asigura o bună hidroizolație orizontală și verticală a infrastructurii, cu materiale de calitate.

Deoarece tema-program solicită extinderea și etajarea blocului alimentar existent s-a întocmit **expertiza tehnică** a acesteia de către prof. dr. ing. VASILE V. PACURAR. Concluziile expertizei tehnice sunt următoarele:

- lucrările propuse sunt posibil a fi realizate cu condiția respectării tuturor indicațiilor și recomandărilor din expertiza tehnică.

- lucrările vor fi executate numai pe baza unui proiect tehnic cu detalii de execuție întocmit de către un inginer constructor și cu avizul expertului tehnic.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

●Accesibilitate

Amplasamentul studiat se află în municipiul Cluj-Napoca, în apropierea zonei centrale, pe strada B.P. Hasdeu. În această zonă se poate ajunge pietonal sau cu automobilul. Stațiile de transport în comun se află la o distanță relativ mare.

●Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, tipul de proprietate

Conform extrasului de Carte Funciară nr.327434 Cluj, imobilul identificat cu nr. cadastral 327434, are o suprafață de 12.283,00 mp.

Incinta Spitalului Clinic de Pneumoftiziologie „Leon Daniello” este proprietatea Statului Român (Consiliul Județean) și se află în administrarea Spitalului Clinic Județean.

Incinta se învecinează la nord și est cu terenuri aparținând domeniului privat al Consiliului Județean Cluj, la sud cu strada B.P. Hasdeu iar la vest proprietăți private și cu Facultatea de Geografie – gradina MIKO.

●Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere, destinația clădirilor

În prezent în incinta de pe str. B.P. Hasdeu nr. 6 există mai multe corpuri de clădiri care deservește activitatea „Spitalului Clinic de Pneumoftiziologie Leon Daniello”.

Cele aferente activității medicale sunt după cum urmează:

- pavilion I	S+P+E	S constr =913,00 mp
- pavilion II	S+P+E	S constr =1.317,00 mp
- bloc alimentar	P	S constr =156,00 mp
- spalatorie	P	S constr =71,00 mp
- stație oxigen	P	S constr =30,00 mp

Pe lângă clădirile destinate activității medicale în incinta institutului mai există:

- capelă ortodoxă	P	S constr =105,00 mp
-------------------	---	---------------------

Curtea este amenajată cu circulații auto și pietonale, parcuri pentru personalul spitalului și medicii rezidenți, care ocupă un procent de 33,76% din suprafața incintei și spații verzi care ocupă 45,03% din suprafața totală.

Numărul de parcuri actual din incintă este de 42. Acestea sunt destinate personalului institutului (32), furnizorilor (2), și medicilor rezidenți (8). Prin extinderea blocului alimentar nu este necesară suplimentarea numărului de parcaje existente.

P.O.T.existent = 21,10% $(2.592,00 \times 100 / 12.283,00 = 21,10)$

C.U.T.existent = 0,510 $(6.275,00 / 12.283,00 = 0,510)$

● **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Zona este formată din punct de vedere al țesutului urban. Se remarcă în vecinătate, în zona străzii B.P.Hașdeu și Victor Babeș – un proces de restructurare funcțională, tendința fiind de înlocuire a locuirii individuale tradiționale cu funcțiuni cu caracter public, dotări, servicii și locuințe pentru studenți, fapt ce are implicații și la nivelul structurii parcelarului. În imediata vecinătate a amplasamentului funcțiunile prezente (Spitalul Clinic Județean de Urgență Cluj – clinicile de neurologie, psihiatrie și neurochirurgie, Grădina Miko, Facultatea de geografie etc.) desenează clar parcelarul și fac practic imposibilă o modificare a structurii actuale a țesutului urban.

În zonă sunt prezente clădiri care marchează practic evoluția zonei din ultimii 100 de ani de la Spitalul Clinic Județean de Urgență Cluj și Facultatea de geografie, Grădina Miko, Institutul oncologic și Facultatea de Farmacie din anii '60, și până la clădiri construite în ultimii 15 ani (Hotel Capitolina).

● **Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta**

Conform avizului CZMI nr.3 incinta Spitalului Clinic de Pneumoftiziologie Leon Daniello este situată în ansamblul urban „Centrul istoric al orașului Cluj” (CJ-II-a-A-07244).

Se învecinează două obiective incluse pe lista monumentelor istorice:

- Spitalul Clinic de Neurologie – strada Victor Babeș nr.43 (CJ-II-m-B-07272)
- Grădina Botanică „Alexandru Borza” - strada Republicii nr. 42 (CJ-II-a-B-07455)

● **Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare. Adâncimea apei subterane. Parametrii seismici**

În urma studiilor geotehnice realizate în incintă a fost evidențiată prezența straturilor de nisip – fundație beton până la cota -1.20 m și nisip roșiatic galbui până la cota -4.00 m. Se recomandă adoptarea unui sistem de fundații, continue sau izolate adaptate la sistemul suprastructural. Între fundația existentă și cea nouă se va realiza un rost de tasare > 5cm umplut cu PFL sau polistiren.

Apa subterană nu a fost interceptată în sondajele realizate până la adâncimea de -4,00 m față de cota terenului natural.

Adâncimea de îngheț este 0,90 m (STAS 6054/77).

Zona seismică de calcul este F, conform P100/1-2006.

●Topografia terenului. Accidente de teren

Din punct de vedere al topografiei terenului se remarcă faptul că acesta prezintă denivelări, cu cădere a pantei de la sud la nord. Există două platouri relativ plane: primul platou înspre strada B.P.Hasdeu și pe care este amplasată și capela din zona sudică a incintei și al doilea, în zona centrală și nordică a incintei pe care se află amplasate construcțiile care servesc Spitalul Clinic de Pneumoftiziologie. Trecerea de la primul platou la al doilea se face prin taluzuri care preiau o diferență de nivel de circa 8,00 m.

●Analiza fondului construit existent. Etapizarea dezvoltării institutului.

1887-1901 – Se construiesc Clinicile Universitare (str. Clinicilor nr.1-3). În cadrul Clinicii Medicale I, interne (actualul Pavilion II al Spitalului Clinic de Pneumoftiziologie Leon Daniello) cu 65 de paturi „amenajat cu terase de cura igienico-dietetice după regulile vremii „a funcționat Sanatoriul de Tuberculoză.

1919 – Clinica Medicală I, incluzând Sanatoriul de Tuberculoză este preluată de Facultatea de Medicină, Profesorul Iuliu Hatieganu fiind decan al facultății. Sanatoriul de Tuberculoză este condus de dr. Liviu Pop. În această perioadă, se specializează în patologia bolilor pulmonare, inclusiv tuberculoză dr. Leon Daniello (preparator la Clinica Medicală I Cluj, asistent universitar la Paris).

1926 -1968 – Sanatoriul de Tuberculoză devine baza de învățământ sub denumirea de Clinica Ftiziologică, fiind prima catedră de specialitate din țară, încredințată tânărului Dr. Docent Leon Daniello , și în administrația Direcției Clinicilor.

1942 – Se înființează prima catedră de ftiziologie din țară condusă de Prof. Leon Daniello.

1949 – Pavilionul I intră în patrimoniul Clinicii (prin desființarea Ordinului călugărilor greco-catolice). Din momentul reorganizării și în prezent în Pavilionul I funcționează Secțiile Clinice I și II Laboratorul de Analize Medicale, Farmacia și Serviciile Administrative.

1949 – Clinica Ftiziologică își schimbă denumirea în Institutul de Ftiziologie Filială Cluj, director Profesor Dr. Leon Daniello

1952 – Restructurare cu transformare în Spital Unificat Antituberculos, cu Dispensar TBC pe strada Joliot Curie (Dispensarul TBC a fost mutat ulterior pe str. Motilor în cadrul Policlinicii, iar din 1981 funcționează în Pavilionul II pe str. B.P.Hasdeu nr. 6)

1973 – Spitalul Clinic TBC preia prin absorbție Sanatoriul TBC Savadisla.

1992-1993 – Spitalul Clinic TBC își schimbă denumirea în „Spitalul Clinic de Pneumoftiziologie Leon Daniello”.

În ultimii ani au avut loc modernizări ale secțiilor și spațiilor din cadrul spitalului și lucrări de reparații, reabilitare și reafășurare a clădirilor. Din punct de vedere al stării fondului construit clădirile din incintă se află în stare bună. Din expertiza tehnică reiese că planșeul dintre parterul și podul blocului alimentar se află într-o stare avansată de degradare.

●Echipare edilitară existentă

Spitalul clinic de Pneumoftiziologie LEON DANIELLO este bransat și racordat la rețelele existente în zonă. Alimentarea cu apă potabilă, curent electric și gaze naturale se face din rețeaua de locală de distribuție. Alimentarea cu energie termică este asigurată de centrala

termică proprie. Spitalul este racordat la canalizarea oraşului. Totodată există reţea de telefonie, cablu TV şi internet.

4. REGLEMENTĂRI

●Obiective noi solicitate prin tema program

Datorită stării de degradare a planseului dintre parter și pod a blocului alimentar și necesității de a crea noi spații pentru departamentele administrativ și financiar ale spitalului beneficiarul a solicitat următoarele obiective: reabilitarea, extinderea și etajarea corpului de clădire existent care adăpostesă funcțiunea de bloc alimentar. Extinderea se va realiza în partea vestică a corpului de clădire existent al blocului alimentar. Cladirea astfel rezultata va avea regimul de înălțime parter și etaj.

Concluziile expertizei tehnice și a studiului geotehnic ofera soluțiile de realizare ale investiției dorite.

●Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor, coeficientul de utilizare a terenurilor)

Regimul de înălțime existent al blocului alimentar este parter. Regimul de înălțime propus este parter și etaj, cu o înălțime maximă la cornisa de 10,40 m de la cota terenului amenajat. În incintă regimul de înălțime maxim este de S+P+E. Incinta Spitalului este prevăzută cu o rețea de alei auto și pietonale în jurul cărora sunt dispuse clădirile care deserveșă activitatea Spitalului Clinic de Penumoftiziologie.

Distanțele noii clădiri față de clădirile învecinate sunt:

- față de pavilionul II de la sud - minim 10,30 m.
- față de limita de proprietate de la nord-est – minim 0,60 m.
- față de limita de proprietate de la nord – minim 19,60 m.
- față de limita de proprietate de la vest – minim 12,10 m.

$$\text{P.O.T.propus} = 21,33\% \quad (2.592,00 + 29,00) \times 100 / 12.283,00 = 21,33$$

$$\text{C.U.T.propus} = 0,526 \quad (6.275,00 + 185,00) / 12.283,00 = 0,526$$

●Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Extinderea se va amplasa în partea vestică a blocului alimentar existent. Dimensiunile maxime în plan sunt de 10,00 m x 19,65 m. Cladirea astfel rezultata se va afla la distanța minimă 10,30 m față de pavilionul II de la sud, la distanța minimă de 0,60 m față de limita de proprietate de la nord-est, la distanța minimă de 19,60m față de limita de proprietate de la nord și la distanța minimă de 12,10 m față de limita de proprietate de la vest.

Din punct de vedere al imaginii se propune o arhitectură care să se integreze în ansamblul general al incintei. Noua clădire va relua expresia arhitecturală a blocului alimentar existent prin preluarea raportului plin – gol și învelitoarea sarpantă. Materialele și culorile finisajelor exterioare vor fi la fel ca cele ale blocului alimentar existent.

Obiectivul principal al acestei investiții este refacerea planseului peste parter și realizarea

unor spații destinate departamentului administrativ și financiar, care în momentul de față își desfășoară activitatea în pavilionul I la nivelul etajului. Circuitele propuse trebuie să asigure separarea zonelor destinate preparării hranei și cele destinate birourilor.

●Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Una dintre solicitările temei de proiectare este asigurarea accesului separat la cele zone ale clădirii. Astfel pentru blocul alimentar se pastrează accesul existent iar pentru zona de birouri de la etaj se propune realizarea unui acces nou pe latura vestica a clădirii existente.

●Capacitate, suprafața desfășurată

Extinderea va avea o suprafață construită = 29,00 mp, o suprafață desfășurată = 185,0 mp și o suprafața utilă = 152,00 mp.

În urma intervenției clădirea rezultată va avea regimul de înălțime parter și etaj, o suprafață construită totală de 185,00 mp și o suprafața desfășurată totală de 370,00 mp.

●Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul auto și pietonal în incintă se realizează din strada B.P. Hasdeu. Există un acces pietonal separat la capela ortodoxă.

În incintă sunt amenajate locuri de parcare pentru personal și medicii rezidenți.

●Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei. Lucrări necesare de sistematizare verticală. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Pentru realizarea noului obiectiv nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală a terenului. Accesul la nivelul birourilor propuse de la etaj se va realiza prin intermediul unei scări cu 2 rampe amplasate în partea vestica a blocului alimentar existent.

Spațiile rămase libere se vor amenaja ca spații verzi, plantate cu specii de arbori și arbuști care favorizează stabilizarea versanților.

●Soluții de reabilitare ecologică și diminuarea poluării

Se vor lua măsuri de prevenire a poluării mediului înconjurător după cum urmează:

- înainte de deversarea în sistemele publice de canalizare, apele uzate evacuate din unitățile spitalicești vor suferi operațiuni de neutralizare și tratare în funcție de natura poluanților continui

- apele uzate evacuate în sistemele publice de canalizare vor trebui să îndeplinească obligatoriu prevederile Normativ C 90.

Colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor solide se va face distinct, după natura materialelor, după ce au fost asigurate condițiile de reciclare (spălare, preambalare) la locul lor de proveniență.

Depozitarea se va face pe platforme speciale, într-un spațiu izolat.

●Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Spitalul Clinic de Pneumoftiziologie Leon Daniello este branșat și racordat la rețelele existente în zonă. Are asigurate toate utilitățile necesare. Extinderea se va racorda la rețele blocului alimentar.

●Regimul juridic al terenului

Spitalul Clinic de Pneumoftiziologie Leon Daniello cu clădirile aferente este proprietatea Statului Român – domeniul public al Consiliului Județean Cluj, în administrarea Spitalului Clinic Județean Cluj. Suprafața de teren este de 12.283,00 mp conform CF.

●Bilanț teritorial în limita amplasamentului studiat

Nr. crt.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții destinate activității medicale	2.230,00	18,15	2.230,00	18,15
2.	Construcții anexe activității medicale	257,00	2,10	286,00	2,33
3.	Construcții cu altă destinație - capela ortodoxă	105,00	0,85	105,00	0,85
4.	Spații verzi	5.531,00	45,03	5.531,00	45,03
5.	Circulații auto și pietonale (inclusiv parcări)	4.160,00	33,87	4.131,00	33,64
	TOTAL	12.283,00	100,00	12.283,00	100,00

5. CONCLUZII

Datorită stării de degradare a planșeului dintre parter și pod a blocului alimentar și necesității de a crea noi spații pentru departamentele administrativ și financiar ale spitalului, beneficiarul a solicitat următoarele obiective: reabilitarea, extinderea și etajarea corpului de clădire existent care adăposteste funcțiunea de bloc alimentar. Extinderea se va realiza în partea vestică a corpului de clădire existent al blocului alimentar. Clădirea astfel rezultată va avea regimul de înălțime parter și etaj.

Concluziile expertizei tehnice atestă că lucrările solicitate de către beneficiar sunt posibile a fi realizate, fără a fi afectată în mod negativ rezistența și stabilitatea construcțiilor existente.

Având în vedere necesitățile beneficiarului direct condiționate de cele prezentate mai sus, condiționările de amplasament și juridico-economice proiectantul consideră oportună investiția.

Întocmit,
arh. Dan Ștefan Adace



