



ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE EXTINDERE COMPARTIMENT PRIMIRI URGENTE SI CONSTRUIRE CAPELA

Str. Tăbăcarilor nr. 11, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL
CLUJ-NAPOCA, DOMENIUL PUBLIC

PROIECTANT : S.C. SQM Architecture S.R.L.
Str. Dorobantilor nr. 38, ap. 11, Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECT NR. SQMA_095 / 2017

FAZA PROIECT: P.U.D.

CLUJ-NAPOCA, 2019

FOAIE CU SEMNATURI:

Proiectant general: S.C. SQM Architecture S.R L., Cluj-Napoca

Şef proiect: arh. urbanist Ferencz Bakos

Colectivul de elaborare: arh. stag. Vladovici Alexandru

Coordonator urbanist: Urbanist arh. Ferencz Bakos

C. BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE:

- A. FOAIE DE CAPAT
- B. COLECTIVUL DE ELABORARE
- C. BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE
- D. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 5132 din 1.11.2017
- E. CIF
- F. EXTRAS CF nr. 263175, 263206
- G. STUDIU GEOTEHNIC
- H. DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- I. AVIZE
- J. MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

PIESE DESENATE

- | | |
|--|------------|
| A01. Plan încadrare în zonă / localitate / extras P.U.G. | sc. 1:2000 |
| A02. Plan situație existentă | sc. 1:500 |
| A03. Plan Reglementari Urbanistice | sc. 1:500 |
| A04. Plan Regimul Juridic al Terenurilor | sc. 1:500 |
| A05. Plan Retele Edilitare | sc. 1:500 |
| A06. Axonometrie de ansamblu | |

MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

OBIECTIV: ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE EXTINDERE COMPARTIMENT PRIMIRI URGENTE SI CONSTRUIRE CAPELA

ADRESA: Str. Tabacarilor nr. 11, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

FAZA DE PROIECTARE: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

BENEFICIAR: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL
CLUJ-NAPOCA, DOMENIUL PUBLIC

PROIECTANT: SQM Architecture SRL, CLUJ NAPOCA

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL CLUJ-NAPOCA, DOMENIUL PUBLIC**, proprietar al imobilului identificat prin C.F. nr. 263206 și C.F. nr. 263175 constând în teren intravilan cu suprafața totală de 14.119 mp, necesară informării asupra condițiilor de autorizare a lucrărilor de execuție pentru obiectivul **ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE EXTINDERE COMPARTIMENT PRIMIRI URGENTE SI CONSTRUIRE CAPELA** la adresa str. Tabacarilor nr. 11, Cluj-Napoca, Cluj.

Documentația urmează să detalieze, pe baza reglementărilor P.U.G. și în corelare cu alte documentații de urbanism avizate și aprobate, elaborate pentru terenurile învecinate, condițiile de acces, racordarea la rețelele tehnico-edilitare, relațiile cu vecinătatea și circulația terenurilor pentru parcela pe care se solicită amplasarea obiectivului.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE ANTERIOR

Conform Certificatului de Urbanism terenul studiat este situat in U.T.R. **ZCP_Is_A** (conform PUG aprobat cu HCL 493/22.12.2014).

În cadrul P.U.G., destinatia zonei din cadrul U.T.R. **ZCP_Is_A** este de zona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente.

Pentru aceasta zona, pentru parcelele de colt, POT-ul maxim este de 75% iar CUT-ul maxim este de 2,8.

- Ridicarea topografica vizata ANCPI – OCPI Cluj insotita de Procesul verbal de receptie nr 3169 din 10.08.2017;
- Regulamentul local de urbanism al mun. Cluj-Napoca
- Certificatul de urbanism nr. 5132 din 1.11.2017
- Studiu Geotehnic
- Avize si acorduri precizate in certificatul de urbanism.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICATIE

Terenul dispune de acces pietonal si auto din strada Tabacarilor, ce delimiteaza corpul de proprietate studiat la nord, sud si est.

3.2. SUPRAFATA CUPRINSĂ IN STUDIU

Suprafața totală de teren studiată si ce urmeaza a fi reglementata este de 10.867,00 mp, proprietate privată a **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL CLUJ-NAPOCA, DOMENIUL PUBLIC.**

Conform extraselor C.F. parcela se identifică prin:

- nr. cad. 6825/53/1, 6825/54/1, 6825/55/1, 6825/56/1, in scris in C.F. nr. 263206, cu suprafata de 10.867,00 mp si constructii identificate prin nr. cad. 263206-C1 : *Spital si ambulatoriu integrat.*

3.3. LIMITE ȘI VECINĂTAȚI

3.3.1. DIMENSIUNI PARCELE

Latura Nordică ~ 144,50 m
Latura Sudică ~ 146,00 m
Latura Vestică ~ 120,00 m
Latura Estică ~ 80,00 m

3.3.2. VECINĂȚĂȚI

Latura Nordică – str. Tabacarilor
Latura Sudică – str. Tabacarilor
Latura Vestică – C.F. nr. 263175, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA IN ADMINISTRAREA
CONSILIULUI LOCAL CLUJ-NAPOCA

Nr. CAD 260663, propr. privata Asociatia de Proprietari str.
Tabacarilor nr. 9, Cluj-Napoca, Cluj
Latura Estică – str. Tabacarilor

3.4. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE

S teren studiat = 10.867,00 mp
S suprafață construită = 3.919,00 mp

3.5. SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

S teren liber de construcții = 6.948,00 mp

3.6. CARACTERUL ZONEI – ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona a ansamblurilor istorice independente, dedicate institutiilor si serviciilor publice, care in general si-au pastrat functiunea initiala. Functiunile sunt de tip medical sau educational. Sunt ansambluri realizate in general pe baza unui proiect unitar si recognoscibile ca atare in structura orasului. Se remarca prin coerenta si reprezentativitate.

3.7. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Clădirile din zonă au preponderent funcțiuni de locuire colectivă și individuală, dar și funcțiuni de alimentare publică, servicii și comerț.

3.8. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul studiat este proprietate particulara a Municipiului Cluj-Napoca in Administrarea Consiliului Local Cluj-Napoca, apartinand Domeniului Public.

3.9. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit este compus predominant din locuire colectivă și individuală, în imobile medii și mici pe strada Tabacarilor.

PREDOMINANT: locuințe colective și individuale

Gradul de ocupare a zonei studiate nu depășește POT maxim / CUT maxim admise pe zonă.

3.9.1. REGIM DE ÎNĂLTIME ÎN ZONA

Regimul maxim admis pentru UTR ZCP_Is_A pentru parcelele de colț este de max. 16 m, P+3+R/M.

3.9.2. STRUCTURA URBANISTICĂ

Specifica e organizarea urbanistica de tip deschis, cu imobile situate in retragere fata de aliniament cu regim mediu de inaltime, cu aliniere la cornisa situata la o inaltime de aproximativ 16 m.

3.9.3. STARE CLĂDIRI

Pe suprafața terenului se gaseste Spitalul Clinic Municipal cu ambulatoriu integrat, cu reg. max. de inaltime D+P+4E, si platforme depozit (post trafo, centrala termica, etc.).

3.10. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTA

Zona analizată este echipată edilitar complet. Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitățile existente în zonă.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. TEMA PROGRAM

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrarii prevede extinderea compartimentului de primiri urgente in vederea reorganizarii fluxurilor pentru o mai buna functionare a intregului circuit din cadrului spitalului. In aripa de vest se prevede extinderea corpului spital si construirea unui corp cu o Sconstruita de maxim 56 mp cu regim de inaltime D+P+4E pentru integrarea in corpul de cladire existent (D+P+4E) si construire capela cu o Sconstruita= 121 mp, cu regim de inaltime P.

4.2. FUNCTIONALITATE

Corpul extindere UPU

La nivelul parterului si a etajelor se prevad saloane de zi pentru pacienti si birouri pentru medici si asistenti.

Capela spitalului

La nivelul parterului este capela propriu zisa care contine doua nise laterale si altarul

4.3. CONDITII DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

Corpul extindere UPU

Imobilul propus, cu regim de înălțime D+P+4E va avea o retragere de 26.40 m față de limita vestică, 36.30 m fata de limita sudica și 34.35 m fata de limita nordica, cu pastrarea aliniamentului existent.

Capela spitalului

Imobilul propus cu regim de inaltime D+P va avea o retragere minima fata de limita vistica de 2 m, fata de limita nordica de 2 m, o retragere de 19 m fata de corpul existent din partea estica si se va alipi de cladirea sipitalului pe partea sudica

4.4. REGIM DE ÎNĂLTIME ADMIS

Regimul de înălțime admis este de max. 16 m respectiv D+P+4E

Regimul de inaltime propus este de

D+P+4E pentru corpul extindere UPU

D+P pentru capela

4.5. SUPRAFATA DESFĂȘURATA MAXIMĂ

Suprafața construită desfășurată maxima a construcției este de 12.918,00 mp, cu următorii indici:

P.O.T. = 37.69%

C.U.T. = 1,18

4.6. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA

În funcție de concluziile analizei impactului asupra mediului pentru zona studiată, se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică ce privesc:

Diminuarea până la eliminare a surselor poluante: nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate: se va face prin canale colectoare, dren și vor fi evacuate.

Depozitarea deșeurilor va fi controlată cu acces facil pentru rețelele specializate de colectare a acestora.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană: terenurile afectate în urma șantierului vor fi refăcute, se va planta vegetație joasă și înaltă. Iluminatul stradal va fi realizat conform normelor.

Eliminarea eventualelor disfuncționalități din domeniul căilor de comunicație și rețelilor edilitare majore este necesară pentru a crea o zonă urbana favorabilă funcțiunii, cea de restaurant.

4.7. PRINCIPII DE COMPOZITIE

4.7.1. DISTANȚA FAȚĂ DE CLĂDIRILE EXISTENTE PE PARCELELE VECINE

- vest – 38,75 m
- sud – 50,20 m
- est – 22,9 m

4.7.2. ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesurile pietonale si auto nu vor suferi modificari.

4.7.3. SPAȚII VERZI

Suprafata totala a spatiilor verzi pe sol natural este de 3.462 mp (31.86%) si nu va suferi modificari.

4.8. PROFILURI CARACTERISTICE

Prin tema de proiectare nu se propune crearea de drumuri noi ci doar menținerea celor deja existente.

4.9. SISTEMATIZARI VERTICALE

Se vor amenaja trotuare de garda in jurul constructiilor. De asemenea, trotuarele pentru accesul pietonal in cladire vor fi pavate cu piatra cubica.

4.10. REGIMUL DE CONSTRUIRE

4.10.1. REGIM DE INALTIME PROPUS

D+P+4E, D+P

4.10.2. ALINIERI

- Retragere aliniament: - nu se modifica;
- Retragere limită posterioară: - 26,40 m;
- Retrageri limite laterale: - 34,35 m (limita nordica); 36,35 m (limita sudica).

4.10.3. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI

S teren studiat = 10.867,00 mp

S totala construita la sol = 4.096,00 mp

P.O.T. propus = $S_{\text{construita la sol}} \times 100 / S_{\text{teren}} = 4.096,00 \times 100 / 10.867,00 = 37.69\%$

4.10.4. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

S teren studiat = 10.867,00 mp

S construita desfasurata = 12.918,00 mp

C.U.T. propus = $S_{\text{construita desfasurata}} / S_{\text{teren}} = 12.918,00 / 10.867,00 = 1,18$

4.11. ASIGURAREA UTILITATILOR

Necesarul de utilitati pentru functiunile solicitate vor fi stabilite in urma realizarii unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati.

ALIMENTAREA CU APA, CANALIZARE:

Terenul este racordat la rețeaua publică de apă/canal a mun. Cluj-Napoca.

ALIMENTARE CU CALDURA:

Pentru noul obiectiv se propune rezolvarea alimentarii cu caldura prin centrala alimentata cu gaz de la rețeaua prevazuta de proiect in zona sau prin centrala alimentata cu energie electrica. Urmeaza ca investitorul sa isi stabileasca necesitatile si consumul in functie de procesele tehnologice proprii.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA:

Pentru imobilul propus, schita de alimentare cu energie electrica se va stabili de comun acord cu detinatorii rețelei si cu solicitarile beneficiarului.

TELECOMUNICATIILE:

Amplasamentul este racordat la rețeaua publică de telecomunicații există în zonă.

PUNCT GOSPODARESC:

În incintă se va amenaja spațiul de depozitare a deșeurilor care vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

4.12. BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL:

		EXISTENT		PROPUS	
S _{teren}	= +	10.867 mp	100,00 %	10.867mp	100,00 %
Sc.	= +	3.919 mp	36,06%	4.096 mp	37,69%
Scd.	= +	12.517 mp	-	12.918 mp	-
S spatii verzi pe sol natural	= +	3.678 mp	33,84%	3.462 mp	31,86%
S pavaje	= +	3293 mp	30,01%	3.309 mp	30,45%
P.O.T.	= +		36,06% +		37,69%
C.U.T.	= +		1,15		1,18

5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Avand in vedere prevederile documentatiilor de urbanism superioare aprobate, se va reglementa aceasta parcela in conformitate cu reglementarile aferente pentru acest gen de functiuni. In cadrul studiului P.U.D. se propun reglementari urbanistice pentru a obtine autorizatia de construire pentru investitia propusa **ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE EXTINDERE COMPARTIMENT PRIMIRI URGENTE SI CONSTRUIRE CAPELA** în urma evidentierii beneficiarului a temei de program. Avand in vedere optiuni ale populatiei din zonele invecinate s-a stabilit directia dezvoltarii intregii zone cuprinse in U.T.R.-uri existente.

In cadrul P.U.D. se propune dezvoltarea infrastructurii pentru a viabiliza zona, urmand ca studiile viitoare pe parcelele invecinate sa respecte noile reglementari.

Şef proiect,
 arh. Ferencz Bakos

Întocmit,
 arh. stag. Vladovici Alexandru