dico şi ţiganas
arhitectură şi inginerie

PINE ARQ

MEMORIU GENERAL – PUZCP

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea investitiei: **CENTRUL INTEGRAT DE TRANSPLANT CLUJ-NAPOCA**

Amplasament: **Str. Bogdan Petriceicu Haşdeu nr. 6,**
Municipiul Cluj-Napoca, judetul Cluj

Autoritatea Contractanta: **CONSILIUL JUDETEAN CLUJ**
Calea Dorobantilor, nr. 106, 400609, Cluj-Napoca, jud. Cluj, Romania

Faza: **PUZCP – Plan Urbanistic Zonal pentru ZCP-zona construita protejata**

Proiectant general:
ASOCIEREA S.C. DICO şi ŢIGĂNAŞ birou de proiectare S.R.L- PINEARQ S.L.P.
Reprezentata prin Lider asociere
S.C. DICO si TIGANAS birou de proiectare S.R.L.
Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor nr.98-100

Data: **februarie 2021**

ASOCIEREA

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // www.dicositiganas.ro
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

1.2. Scopul si obiectivele planului urbanistic pentru zona construita protejata

Pe terenul in suprafata totala de 74134mp se propune construirea unui Centru Integral de Transplant in zona de sud est a incintei Clinicilor.

Prin acest PUZ se reglementeaza terenul pe care se va amplasa constructia.

Terenul pe care urmeaza a fi elaborat PUZ-ul se încadrează **conform P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca în trei U.T.R.-uri:**

1. zona sud-estică în U.T.R. **ZCP_M1**, Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic
2. **ZCP_Is_A**, Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente,
3. iar zona nord-vestică – parcul – în **ZCP_Vt**, Zonă verde cu caracter tematic.

Propuneri in ceea ce priveste Unitatile teritoriale de referinta:

a) Pastrarea integrala a **UTR ZCP Is_A** pe prima terasa a clinicilor, in zona nordica.
b) Incadrarea parcului de legatura din UTR ZCP Vt, amplasat intre cele doua terase construite (a terenului in panta cu alei de legatura) ca o Subzona a terasei superioare a Clinicilor(unde se amplaseaza cladirea Centru integrat de transplant, pe langa cladirile existente apartinant clinicii de pneumologie), devenind **UTR SZCP Vt.**
c) A doua terasa construita unde se va amplasa cladirea Centru integral de transplant va prelua pe intreaga ei suprafata, **UTR ZCP M1, devenind ZCP M1***. Deci **UTR ZCP Is_A** din zona Clinicilor de pneumologie, devine **UTR ZCP M1***. Datorita configurarii Cf-urilor existente, care delimiteaza suprafata efectiva a Clinicilor, si care nu se doresc a fi schimbate, parte din **UTR ZCP Vt**, din zona clinicilor de pneumologie zona vestica (care contine o serie de cladiri) si zona sudica, devine tot **UTR ZCP M1*** fiind strabatuta de un accces auto si pietonal major, care deserveste toata zona. Acest drum va deservi si Centrul de Transplant integrat. Desi incadrarea urbanistica se schimba in aceasta zona, totusi zonele verzi existente(cele aferente zonei clinicilor de pneumologie) in prezent raman neschimbate. Doar in ceea ce priveste Statia de oxigen existenta, care deserveste cladirile de pneumologie, va trebui extinsa pentru a putea deservii si cladirea proiectata, Centru de transplant integrat.
d) Zona care cuprinde Cladirile axistente ale Universitatii de medicina si farmacie, va deveni **UTR ZCP UMF** si va prelua din PUG incadraerea UTR ZCP Is_A.
e) Exista doua zone care nu se reglementeaza deloc, cea care contine Biserica si cea care contine niste cladiri in proprietate privata

2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

2.1. Justificarea initierii demersului de instituirea zonei construite protejate; cadrul legislativ-normativ

2.1.1.SITUATIA EXISTENTA SI NECESITATEA REALIZARII OBIECTIVULUI DE INVESTITII

Avand in vedere ca tot mai multe persoane sufera de insuficienta terminala de un organ solid (cord, plamani, ficat sau rinichi), transplantul de organ este singura optiune de supravietuire a acestor pacienti. La ora actuala in Romania sunt peste 5.000 de persoane aflate pe dializa cronica care ar trebuie sa beneficieze de un transplant renal. Situatia transplantului renal este una care poate fi totusi tinuta sub control prin dializa, insa nu se poate spune acelasi lucru despre pacientii care sufera de patologii terminale ale altar organe (cord, plaman, ficat) care au o expectanta de viata de mai putin de doi ani. Acesti pacienti, in lipsa unui transplant de organ solid, in mod invariabil ar deceda.

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // **www.dicositiganas.ro**
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

Construirea unui centru de transplant multi-organ in Cluj-Napoca este un demers care sprijina necesitatea in crestere a acestor interventii chirurgicale salvatoare de vieti pentru cei aflati intr-un stadiu terminal de boala a unui organ, luand in considerare atat factorul geografic, cat si faptul ca putinele centre de transplant active nu pot sustine in conditii optime activitatea de transplant si nu pot acoperi necesitatea tot mai mare de realizare a operatiilor de transplant de organ solid.

Din anul 2017 a fost acreditat singurul centru de transplant pulmonar din Romania la Spitalul Sfanta Maria din Bucuresti, dupa o perioada de 10 ani in care singura optiune a pacientilor romani care aveau nevoie de un transplant pulmonar era la AKH Viena (47 de transplanturi in 10 ani). Cand aceasta colaborare a fost unilateral denuntata, nu a existat alta posibilitate decat efectuarea acestui transplant in Romania. La momentul respectiv singura unitate sanitara care avea criteriile de acreditare pentru aceasta procedura a fost Clinica Sfanta Maria din Bucuresti unde exista deja o experienta de transplant, insa numai pentru ficat. Dupa obtinerea acestei acreditari si pe o perioada de 3 ani s-au efectuat numai 8 transplanturi pulmonare, desi, conform estimarilor, Romania ar avea nevoie de un numar mediu de 50 de transplanturi pulmonare in fiecare an. Acest numar se refera la cazurile cu indicatia relativ comuna si necomplicata pentru transplant pulmonar, neluand in considerare cazurile complexe cu comorbiditati importante sau cazurile pediatrice.

O mare problema, daca nu cea mai mare, a acestui numar mic de transplanturi pulmonare este imposibilitatea unor pacienti de a ajunge in conditii de siguranta la o unitate in care se poate efectua transplantul. Majoritatea celor care necesita o astfel de procedura se afla in insuficienta severa de organ, iar distanta mare strabatuta in Romania face imposibila consultatia pre-transplant pentru a se stabili indicatia unui transplant si pentru a putea fi pusi pe lista de asteptare. Odata stabilita indicatia de transplant de organ, acestia trebuie sa poata ajunge in centrul unde se va efectua transplantul in 4-6 ore din momentul in care au fost contactati ca exista un donator aflat in moarte cerebrala. Acest lucru este aproape imposibil daca discutam despre un receptor de organ aflat in nord-vestul sau nord-estul tarii. Astfel se pune in discutie necesitatea teritorializarii acestor interventii chirurgicale pentru ca toti pacientii din Romania sa poata beneficia de astfel de interventii salvatoare de vieti.

Transplantul hepatic se efectueaza in Romania in 3 centre: un centru la lasi (care deserveste regiunea Moldovei si a Bucovinei), 2 centre la Bucuresti - singurele care efectueaza transplant de ficat in mod regulat. Transplantul de cord se efectueaza in Romania in 2 centre: un centru la Bucuresti (care din 2019 nu a mai avut activitate in acest sens) si un centru la Targu - Mures.

La ora actuala, in Romania, necesitatea transplantului cardiac este mult mai ridicata decat capacitatea de efectuare a acestor proceduri. Avand in vedere faptul ca au fost perioade in care a existat un numar mare de donatori de organe intr-un timp scurt, si capacitatea centrului de transplant cardiac a fost depasita, se justifica crearea a inca unui centru de transplant cardiac la Cluj pentru a putea fi preluate toate organele de la donatorii aflati in moarte cerebrala.

Crearea unui centru multi-transplant la Cluj se bazeaza si pe necesitatea de transplant a rinichilor, centrul de transplant renal din Cluj fiind cel mai activ centru de transplant de organ din Romania. Acesta se situeaza la ora actuala intr-o parte de cladire din centrul orasului Cluj Napoca si nu are

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // **www.dicositiganas.ro**
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

posibilitatea de a se dezvolta si adapta la cerintele tot mai mari de transplantare si supraveghere a pacientilor transplantati renal.

In Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest (Transilvania de Nord), conform raportului Agentiei de Dezvoltare Regionala Nord-Vest, se manifesta importante discrepante in ceea ce priveste accesul la serviciile medicale. Statisticile evidentiaza rolul municipiului Cluj-Napoca drept centru regional de excelenta in domeniul medical, precum si slaba dezvoltare a serviciilor medicale in judetele Salaj, Bistrita-Nasaud si Satu Mare. Municipiul Cluj-Napoca beneficiaza de intreaga infrastructura necesara pentru a sustine un centrul de transplant multi-organ, care sa deserveasca intreaga regiune: unitati medicale cu traditie, cu un numar mare de institute de excelenta in domeniul bolilor cardiovasculare, oncologiei, urologiei si transplantului renal precum si cu un numar mare de spitale generale si de specialitate sau institutii de invatamant superior in acest domeniu. Centrul Integrat de Transplant raspunde astfel nevoii stringente de teritorializare a acestui tip de interventii chirurgicale, completand, totodata, prin serviciile medicale oferite polul de servicii medicale creat prin realizarea Spitalului Regional de Urgenta Cluj - Napoca.

2.1.2. Cadrul legislativ si surse documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

Pentru intocmirea PUZ se vor lua in considerare prevederile si reglementarile PUG – ului Cluj Napoca avizat si aprobat prin HCL nr. 493 din 2014.

Reglementari tehnice si legislstive principale:

Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele masuri pentru realizarea locuintelor, modificata si completata;
Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului si urbanismul, republicată, cu modificările si completările ulterioare;
Legea 213/1998 – privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia – H.G.R. nr. 934/2002 – anexa 4;
Legea 18/1991 – a fondului funciar, republicata, cu modificarile ulterioare;
Legea 265/2006 - privind protectia mediului;
H.G.R. 1076/2004 – privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
H.G.R. 525./1996 – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cu modificarile si completarile ulterioare;
Ministerul Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului, Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al planului urbanistic zonal, Indicativ: GM – 010 - 2000;

Suportul topografic al P.U.Z.

Suportul topografic pentru elaboarea actualului P.U.Z. a fost pus la dispoziţie de căre beneficiar sub forma de ridicare topografica ce contine, suprafata terenurilor si numerele topografice aferente.

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // **www.dicositiganas.ro**
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

2.2.Studiul istoric general (stabilirea evenimentelor, faptelor si urmarilor acestora care au condus la configurarea actuala a localitatii, zonei, constructiilor

Conform studiului istoric de fundamentare respectiv al studiului de istorie urbană, se pot identifica următoarele date/perioade istorice definitorii pentru configurarea actuală a zonei în cadrul localității, precum și a construcțiilor aferente:
(I) înființarea primei grădini botanice a orașului, Grădina Mikó, ce ținea de Muzeul Ardelean și mai târziu de universitate (înființată în 1872), la jumătatea secolului al XIX-lea (anul 1859), la începutul unei perioade de modernizare și dezvoltare urbană susținută ce va culmina în deceniile dualismului,
(II) în intervalul 1860-1869 divizarea parcelei grădinii botanice prin disjungerea unui teren distinct pentru viitorul complex medical,
(III) perioada 1886-1889 reprezintă momentul de edificare a primelor construcții componente ale ansamblului actual al clinicilor- clădirea Institutului de Fiziologie și Igienă respectiv Insitutul de Anatomie, Anatomie Patologică și Medicină Legală pe baza proiectelor întocmite de arhitectul Hauszmann Alajos, pe prima terasă, cu acces direct din actuala str.Clinicilor,
(IV) în anul 1897 se emite Legea XXV. de către Guvernul Ungariei prin care se alocă fonduri suplimentare în scopul achiziționării de terenuri necesare noului complex spitalicesc, astfel încât prin alipirea la terenul disjuns din suprafața Grădinii Mikó a mai multor parcele de tip agricol de pe actuala str.Victor Babeș și de pe str.B.P. Hașdeu, noua parcelă rezultată să poată adăposti complex medical pe baza unor proiecte noi elaborate de echipa de arhitecți Korb Flóris Nándor și Giergel Kálmán, precum și achiziționarea terenului propus pentru complexul spitalicesc de sus, și au fost începute lucrările de amenajare a terenului prin configurarea a trei terase pe amplasamentul de jos și a încă două terase pe amplasamentul de sus
(V) se ridică clădirile Clinicii de Nașteri și Ginecologie, a Pavilionului Direcțiunii, a Clinicii de Boli Interne și cea a Clinicii de Chirurgie între 1897-1899, (VI) se finalizează clădirile de pe cea de-a doua terasă, Clinicile de Oftalmologie, Boli de piele și Sifilis, precum și Complexul Gospodăresc și Pavilionul Capelei și Morga în perioada 1897-1900,
(VII) se edifică clădirile clinicilor dedicate afecțiunilor pshiatrice din cadrul complexului de sus între anii 1900-1903,
(VIII) în jurul anului 1892 se dezafectează rezervorul de apă aflat pe cea de-a treia terasă de pe amplasamentul de jos,
(IX) între anii 1903-1908, în cadrul celei de-a treia terase de pe amplasamentul de jos, au fost ridicate Pavilionul Calugărițelor și Pavilionul Bolilor de Plămâni, ambele fiind imobile cu dimensiuni mai reduse din rațiuni financiare,
(X) în perioada 1900-1903 sunt construite clădirile Clinicii de Psihiatrie și Neurologie pe cele două terase din cadrul amplasamentului de sus, configurat prin alipirea parcelei locuinței medicilor la terenul achiziționat inițial,
(XI) în 1903 sunt finalizate pavilioanele Clinicii de Neurologie, Psihologie și Pavilionul Cazanelor, construite separat,
(XII) în urma restructurării zonei studiate, se deschide actuala stradă Ion Creangă, ca și acces la ansamblul de clădiri medicale noi ridicate pe amplasamentul de sus,
(XIII) în perioada interbelică ansamblul clinicilor se completează cu clădirea Institutului de Medicină generală și de Terapeutică, cel de Farmacologie, de Farmacia Universitară (întretimp demolate parțial), precum și Baraca Bolilor Contagioase,
(XIV) în anii 1950 a fost alipită clădirii Clinicii de Dermatologie (fosta Clinică de Boli de Piele și Sifilis) un corp de clădire adăpostind un amfiteatru, de asemenea se construiește o extindere la clădirea Clinicii Anatomiilor destinat secției de Medicină Legală, și au fost aduse modificări volumetrice(extinderi) clădirilor Spitalului Clinic de Pneumopfiziologie, (XV) în anii 1970, în capătul estic al primeri terase, în dreptul Institutelor de Fiziologie și Igienă a fost ridicată Clinica de Nefrologie

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // **www.dicositiganas.ro**
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

al cărui aspect se încadrează în specificul construcțiilor moderniste, precum și blocurile de locuit de pe terasa a treia, cu acces din strada B.P.Hașdeu, în vecinătatea Pavilionului II al Spitalului de Pneumopfiziologie, fostul Pavilion al Bolilor de Plămâni,
(XVI) după 1990 se construiește Centrul de Primire a Urgențelor (UPU), amplasat impropriu, în dreptul Pavilionului Direcțiunii, dar și clădirea Centrului de Diagnostic și Tratament lângă Institutul de Fiziologie și Igienă și Clinica de Nefrologie (1993-1994), clădiri care în prezent adăpostesc cabinetele de Medicină Nucleară și Disciplina de Fiziopatologie, precum și clădirea Recotratului UMF cu acces de pe strada Victor Babeș sau un lăcaș de cult în completarea bisericii integrate în fostul Complex Gospodăresc.

Suplimentar datelor/perioadelor istorice identificate mai sus, modificările succesive, construcțiile noi din perioada postbelică, cu precădere după anii 1990, au alterat și structura spațial-funcțională-peisageră a suprafețelor neconstruite, a suprafețelor cu vegetație prin introducerea de circulații și accese auto sau pietonale noi impropriu configurate, prin amenajarea de parcări auto, prin ocuparea acestora cu corpuri de clădire având caracter parazitar.

2.3. Definirea/delimitarea zonei construite protejate pe baza utilizarii criteriilor de definire (stabilirea suprafetei de manifestare a criteriilor – istorice, urbanistice,functionale, de vizibilitate, etc. - decelarea calitatii diferitelor componente ale zonei, delimitarea zonei istorice protejate

În prezent, conform PUG și RLU aferent, amplasamentul propus pentru noul Centru de Transplant face parte din ZCP C2, zona construită protejată din afara fostei incinte fortificate, fiind definită ca și o zonă funcțional-morfologică distinctă, cu caracter funcțional mixt poziționat de-a lungul unei artere urbane cu rol secundar (str.Victor Babeș).
Pe baza celor enunțate la punctul 2.2, întregul ansamblu istoric al clinicilor reprezintă unitatea de peisaj urban de referință (vizibilă, recognoscibilă la nivelul orașului), având partea de pe amplasamentul de jos integrat la nivel director în cvartalul delimitat de str.Clinicilor, str.Victor Babeș, Aleea Studenților, str.B.P.Hașdeu și str. Piezișă. De asemenea se confirmă faptul că amplasamentul vizat de intervenție a făcut parte atât din punct de vedere funcțional cât și cel cadastral din parcela mai mare destinată complexului medical, rezultată în urma alipirii la terenul disjuns din suprafața Grădinii Mikó, a mai multor parcele de tip agricol de pe actuala str.Victor Babeș, Aleea Studenților și str.B.P.Hașdeu. Astfel, din punct de vedere istorico-urbanistic, suprafața de teren menționată anterior reprezintă unitatea morfologic-funcțională operațională specifică (ZCP) de bază, constituită istoric ca Ansamblul clinicilor universitare, partea de pe amplasamentul de jos, cu subunități, subzone de referință caracteristice (a1, a2 -subzonele teraselor inferioare și superioare, având și corpurile de clădire ale clinicilor, b-subzona construcțiilor peisagere de legătură dintre cele trei terase amenajate, c-subzona fostului Complex Gospodăresc cu acces separat de pe strada Victor Babeș, d-noua subzonă a Rectoratului UMF).

2.4. Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente

În conformitate cu studiul istoric de fundamentare respectiv studiul de istorie urbană, se pot identifica trei categorii de valori: (I) categoria a elementelor componente cu caracter arhitectural, (II) cea a elementelor preponderent cu caracter urbanistic, respectiv (III) cea a elementelor componente cu caracter peisager.
În prima categorie se regăsesc corpurile de clădire istorice, care fac parte din Ansamblul clinicilor universitare, cod LMI CJ-II-a-A-07297, dar și corpul Clinicilor de neurologie și neuropsihiatrie infantilă, cod CJ-IJ-m-B-07272, exponente ale architecturii eclectice din perioada dualismului austro-ungar, respectiv arhitecturii de Secession maghiar. Corpurile de clădire cu caracter parazitar afectează

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // **www.dicositiganas.ro**
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

integrtatea arhitecturală a ansamblului.
Printre elementele, preponderent cu caracter urbanistic se disting următoarele:
- la nivelul orașului, întreg ansamblul clinicilor (atât de pe amplasamentul de sus, cât și de pe cel de jos), împreună cu fosta Grădină Mikó, constituie un complex de unitate de peisaj urban specific, definind perspectivele înspre versantul nordic al orașului, dar și silueta transversală caracteristică
- dispune de o structură spațial-funcțională istorică (utilizare funcțională, mod de ocupare a terenului, circulații și accese, aliniamente și retrageri, împrejmuiri, regim de înălțime, raport dintre suprafețele construite și cele neconstruite și/sau cu vegetație) particulară, cu o compoziție echilibrată a componentelor definite la punctul 2.3. ca subzonele a1, a2, b și parțial subzona c, aceasta din urmă parțial, laolaltă cu subzona d fiind elemente noi nepotrivite, cu caracter negativ
- parcelarul istoric alterat este fragmentat excesiv în prezent

Elementele componente istorice cu caracter peisager sunt definitorii pentru Ansamblul clinicilor universitare. Astfel construcțiile peisagere de legătură dintre cele două seturi de terase amenajate (taluzul cu zidul de sprijin, suita de trepte și rampe, parapeți etc.) din subzona c, formând un ax funcțional (de circulație pietonală) și vizual deopotrivă perpendicular pe axul longitudinal al teraselor, împreună cu spațiile verzi amenajate aferente clădirilor instituțiilor de sănătate, amplasate pe cele trei terase amenajate, precum și fondul peisager (în special vegetația înaltă) constituie elemente de valoare ridicată ale Ansamblului clinicilor universitare.

2.5. Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii fata de elementele componente ale zonei

Subzonele de referință a1, a2, b, c și d se pot constitui în unități funcțional-morfologice operaționale specifice, cu caracter istoric, ca și subunități de ZCP, ca entități minimale pentru reglementări urbanistice, dispunând de o coerență-omogenitate sporită.
Subzona a1 a primelor două terase inferioare reprezintă o valoare architectural-urbanistică-peisageră ridicată datorită coerenței compoziționale funcțional-spațiale, precum și celei volumetric-stilistice, intervențiile care să introducă componente de corpuri de clădire noi, distincte, nefiind recomandate.
Subzona a2 a celei de-a treia terase, din punct de vedere istoric, conține și amplasamentul propus pentru prezenta investiție (definit și delimitat conform PUG și RLU aferent, ca zonă cu caracter funcțional mixt situat de-a lungul unei artere urbane cu rol secundar), în prezent fiind liber de construcții, și astfel permițând completarea-extinderea ansamblului de clădiri medicale (fostul Pavilion al Calugărițelor respectiv fostul Pavilion al Bolilor de Plămâni), în concordanță cu caracteristicile urbanistice-peisagere ale asamblului de clădiri medicale configurate în spiritul compoziției de spital tip colonie, definite prin utilizare funcțională, mod de ocupare a terenului, circulații și accese, aliniamente și retrageri, împrejmuiri, regim de înălțime, raportul dintre suprafețele ocupate de clădiri și suprafețele neconstruite și/sau cu vegetație specifice (indici urbanistici).
În concluzie se recomandă corelarea structurii spațial-funcționale actuale, stabilite prin PUG și RLU aferent, cu structura originală, istoric constituită, cu subzonele de referință identificate la punctul 2.3..

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // **www.dicositiganas.ro**
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

3. STUDIUL URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTATII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUATIEI SI A RELATIEI ZONA-LOCALITATE

3.1. Prezentarea studiilor si avizelor anterioare elaborarii PUZCP

Pentru intocmirea PUZ se vor lua in considerare prevederile si reglementarile PUG – ului Cluj Napoca avizat si aprobat prin HCL nr. 493 din 2014.

Suportul topografic pentru elaboarea actualului P.U.Z. a fost pus la dispoziţie de căre beneficiar sub forma de ridicare topografica ce contine, suprafata terenurilor si numerele topografice aferente.

3.2. Analiza incadrarii zonei in intravilanul orasului, conform PUG

3.2.1. Incadrarea in planul unitatii administrativ-teritoriale, respectiv al intravilanului existent

Se remarca urmatoarele aspecte principale ale situatiei actuale:

- Amplasamentul viitorului Centru Integral de Transplant este flancat de monumente istorice si este inclus conform legislatiei in vigoare in zona protejata dimprejurul lor: deoarece parcela in discutie intercaleaza incinta complexului clinicilor universitare clujene listate ca monumente istorice pe LMI 2015, sub codurile: Ansamblul clinicilor universitare CJ-ll-a-A-07297, fiind si in proximitatea Clinicilor de neurologie si neuropsihiatrie infantila CJ-II-m-B-07272;
- Necesitatea realizarii unor parcari si alei carosabile, care sa preia necesarul intregului complex pentru a decongestiona ansamblul de circulatia auto interna, diferentiat pe fluxuri pe baza unei analize logistice a fluxului de circulatie: masini de interventie, masinile cadrelor medicale, masinile pacientilor si insotitorilor.
- Necesitatea realizarii unui heliport in cladirea noua propusa
- Prelungirea si imbunatatirea axei verzi existente pe intreg ansamblul
- Transparenta, vizibilitatea si integrarea peisajului inconjurator in cadrul spitalului
- Celebrarea grilei carteziene a compozitiei
- Oferirea unei perspective complete a ansamblului amenajat din orasul Acropole - Dealul Cetatuia
- Ancorarea marginii sudice a ansamblului in spatiul public cu micro spatii integrate

3.2.2. Propuneri de organizare functionala a zonei conform PUG

Proiectul Centrului Integrat de Transplant isi propune sa ofere un exemplu de bune practici atat in ceea ce priveste arhitectura medicala, cat si in ceea ce priveste insertia unui volum de arhitectura contemporana intr-un sit istoric, eterogen.

Pentru realizarea obiectivului este necesara elaborarea documentatiei PUZCP care sa reglementeze alinierile, retragerile, regimul de inaltime si coeficientii urbanistici.

Terenul pe care urmeaza a fi elaborat PUZ-ul se încadrează conform P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca în trei U.T.R.-uri:

1. zona sud-estică în U.T.R. **ZCP_M1**, Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic

2. **ZCP_Is_A**, Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente,
3. iar zona nord-vestică – parcul – în **ZCP_Vt**, Zonă verde cu caracter tematic.

Clădirea se va poziționa în interiorul parcelei, în zona sud-estică, identificată cu C.F. 328045 precum și parțial pe parcelele idetificate cu C.F. 335821 și C.F. 327434, aflate toate în proprietatea Județului Cluj. Se propune utilizarea parcelelor C.F. 335821 și C.F. 327434 pentru o mai bună rezolvare funcțională a spațiilor tehnice din subsoluri. Totodată se propune reamenajarea peisageră a parcului din zona nord-vestică a terenului.

Interventia, sub aspect urbanistic, recicleaza un sit nefolosit, completând funcțional zona dedicată dotărilor medicale.

Achizitorul are în proprietate și administrare lotul identificat cu C.F. 328045, S=15040 mp, destinat Centrului Integrat de Transplat Cluj-Napoca. Loturile C.F. 335821 și C.F. 327434 sunt in proprietatea Județului Cluj și administrate de către Spitalul Clinic Judetean Cluj, făcând parte din Ansamblul Clinicilor, fiind deja dotate cu clădiri pentru spații medicale.

Pentru reglementarea detaliată se propune elaborarea unui PUZ pentru Zone Construite Protejate cu RLU aferent, pe o zonă determinată de străzile Clinicilor, Victor Babeș, B.P. Hașdeu, precum și limitele cu UTR ZCP_L_A și ZCP_Vt pe latura vestică (conform planșei Reglementari urbanistice). Astfel se propun spre studiu pentru elaborarea unui PUZ proprietățiile cu următoarele C.F.-uri: 328045, 327434, 335821, 335822, 334452 precum și 330875 și 331139 parțial, conform limitelor UTR-urilor, făcând parte din Domeniul Public – străzile Clinicilor și Victor Babeș.

Stabilirea acestor limite pentru PUZ se datoreaza limitelor fizice si functionale ale zonei, delimitarea cu artere principale, in ciuda dimensiunii UTR-ului, care practic se extinde si dincolo de aceste strazi. Deasemenea un rol important in delimitarea zonei l-a avut si configuratia functionala si legaturile istorice dintre amplasamente, scopul final al proiectului fiind de a intregii functional acest qvartal destinat spatiilor medicale.

Obiectivele urmarite de promotorul proiectului sunt urmatoarele:

- Dezvoltarea unui centru de transplant integrat care sa ofere o arie larga de servicii medicale de transplant de organe, de calitate si accesibile tuturor pacientilor;
- Realizarea unei cladiri noi de spital, proiectata in conformitate cu standardele internationale din domeniu, o cladire in care profesionalismul si promptitudinea cadrelor medicale sa fie sustinute de designul specializat;
- Crearea unui spatiu centrat in jurul nevoilor pacientului, utilizand finisajele propuse si relatiile dintre spatii pentru a crea un mediu terapeutic, capabil sa reduca stresul generat de actul medical;
- Completarea tesutului construit cu o insertie urbana contemporana, capabila sa medieze disfunctionalitatile actuale identificate atat in cadrul Ansamblului Clinicilor Universitare, cat si in zona adiacenta.

Centrul Integrat de Transplant va face parte din structura Spitalului Clinic Judetean de Urgenta Cluj. Proiectul are un puternic caracter inovator, urmarind realizarea primului centru de transplant din tara care acomodeaza toate facilitatile necesare pentru patru tipuri de transplant: transplant de cord, transplant de plaman, transplant hepatic si transplant renal.

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // **www.dicositiganas.ro**
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

Incadrarea in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații se află în proximitatea Ansamblului Clinicilor, la SV de centrul istoric al Municipiului Cluj-Napoca, în exteriorul incintei fortificate a orașului.
Situl se afla in zona centrala a Municipiului Cluj-Napoca, intr-o zona cu o densitate construita ridicata si un puternic mixaj functional: functiuni administrative, culturale, de sanatate, invatamant superior, locuire si spatii comerciale sau de alimentatie publica. Raportandu-ne la zona de studiu propusa, functiunea predominanta este cea de servicii medicale, reprezentata de ansamblului pavilionar aferent Spitalului Clinic Judetean de Urgenta Cluj-Napoca.

Regimul juridic

Regimul juridic - este confirmat de extrasul C.F. cu numarul 328045, ce remarca proprietatea asupra terenului; proprietar este Consiliul Județean Cluj, administrator Consiliul Județean Cluj.
Extrasele C.F. 335821 și C.F. 327434 remarcă proprietatea asupra terenului, proprietar este Consiliul Județean Cluj, administrator Spitalul Clinic Județean Cluj.

Imobilele sunt situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice. Imobile in proprietatea Judetului Cluj, in administrarea Consiliului Judetean Cluj si a Spitalului Clinic Judetean Cluj. Imobilele figureaza in lista monumentelor istorice conform M.O. partea I, nr. 113 bis/15.II.2016, nr. crt. 715, cod LMI OJ-II-a-A-07244 si este cuprins in Ansamblul urban „Centrul istoric al orasului Cluj'.

SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII
Zonă de patrimoniu arheologic: - parcela este situata in Zona arheologica protejata.

Regimul economic:

Folosința actuală - clinicile universitare si teren aferent.
Imobilele sunt incadrate partial in UTR ZCP_Is_A, parțial în UTR ZCP_Vt și partial in UTR ZCP M1
UTR ZCP Is A:
Destinația zonei: Zonă construita protejată Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente
UTR ZCP_Vt:
Destinatia zonei - Zone verzi - cu caracter tematic, cu acces limitat, clasate individual în Lista Monumentelor Istorice: Grădina Botanică Alexandru Borza a Universității Babeș-Bolyai și Parcul Etnografic Național Romulus Vuia al Muzeului Etnografic al Transilvaniei. Accesul publicului este permis după un orar prestabilit, pe bază de taxă.
UTR ZCP M1:
Destinația zonei: Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de traffic

Regimul tehnic

Imobilele sunt incadrate partial in UTR ZCP_Is_A, parțial in UTR ZCP_Vt și partial in UTR ZCP_M1.

3.3. Disfunctionalitati si constrangeri existente (naturale, construite, proiectate, etc.)

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

a) Relieful

Terenul propus pentru edificarea Centrului Integrat de Transplant Cluj-Napoca este integral in proprietatea Consiliului Județean Cluj, fiind administrat de către acesta și avînd o suprafață totală 15040mp (conform C.F. 328045) / 15039.55mp conform ridicarii topografice. Se propune utilizarea unor fâșii din parcelele C.F. 335821 și C.F. 327434 pentru o mai bună rezolvare funcțională a spațiilor tehnice din subsoluri. Aceste parcele se află integral în proprietatea Consiliului Județean Cluj și sunt administrate de Spitalul Clinic Județean Cluj-Napoca. Suprafata efectiva a terenului cu incadrarea in UTR ZCP M1 (raportat la CF) este de 8257mp. Toti indici urbanistici din UTR ZCP M1 din Regulamentul de urbanism se vor raporta atat la ceasta suprafata cat si la suprafata totala a CF (in suprafata de 15040mp). Parcela cu Cf 328045 va cuprinde doua incadrari urbanistice si anume UTR ZCP M1*-zona mixta si subzona SZCP M1 Vt –subzona verde a zonei mixte.
În acest moment imobilele nu sunt supuse niciunui fel de litigiu. Situația proprietății asupra terenurilor poate fi verificată în actele continute din prezenta documentație.

Amplasamentul propus pentru edificarea Centrului Integrat de Transplant Cluj-Napoca și a unui parcaj subteran aferent acestei constructii ,este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in interiorul Ansamblului urban Centrul istoric al orasului Cluj cod LMI CJ-11-a-A07244, Strada Bogdan Petriceicu Hașdeu nr. 6, se identifica cu: număr C.F. 328045 număr cadastral 328045, obținut pe bază de cerere nr. 203713 din 21.11.2017, si este identificat prin plan de încadrare în zonă și plan de situație, insotit de tabelul cu inventarul de coordinate, intabulat cu drept de prorietate asupra terenului Consiliul Județean Cluj, administrator Spitalul Clinic Județean Cluj precum și parțial pe parcelele idetificate cu C.F. 335821 și C.F. 327434, aflate toate în proprietatea Consiliului Județean Cluj.

- localizare: amplasament intravilan
- suprafata: cca. 15 040 mp -extras CF 328045
- suprafata : cca mp-extras CF 335821
- suprafata : cca mp-extras CF 327434

b) relatii cu zonele invecinate:

Terenul se învecinează la Nord în cea mai mare parte cu Ansamblul Clinicilor (C.F. 335821) compus din următoarele clădiri: Secția Ginecologie I, Secția Medicală I, Direcțiunea Clinicilor, Secția Chirurgie I, Secția Nefrologie, Secția Medicină Nucleară – Izotopi, Ghereta Portar, Atelier de Întreținere și Capelă, Centrală Termică, Clădire Administrație, Secție Oftalmologie, Secția Dermatologie, Punct Gospodăresc, Clădire monument istoric – Anatomie împreună cu extinderea ei. De asemenea pe latura nordică terenul se învecinează cu o proprietate privată.

Pe latura vestică terenul se învecinează cu Ansamblul Clinicilor (C.F. 327434) compus din următoarele clădiri: Pavilion I, Scețiile Clinice Pneumologie I și II, Laborator, Farmacie, Centrală Termică și Serviciu Administrativ, Pavilion II – Secția Pneumologie III, Chirurgie Toracică, Dispensar TBC, Laboratoare, Bloc Alimentar, Spalatorie, Capela ortodoxa “Hramul Sfântul Ștefan și Pantelimon” precum și Stația de Oxigen.

Pe laturile Sud și Est terenul studiat se învecineaza cu Domeniul Public (lot identificat cu C.F. 331139) – Strada Victor Babeș.

c) orientari:

La baza conceptului Centrului Integrat de Transplant Cluj-Napoca au stat următoarele idei:

- Prelungirea și îmbunătățirea axei verzi existente pe întreg ansamblul

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // **www.dicositiganas.ro**
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

- Permiterea trecerii peisajului prin spital
- Celebrarea grilei carteziene a compoziției
- Oferirea unei perspective complete a ansamblului amenajat din orașul Acropole - Dealul Cetățuia
- Ancorarea marginii sudice a ansamblului în spațiul public cu microspații integrate.

d) surse de poluare:

In zona nu sunt identificate surse de poluare.

e) date climatice si particularitati de relief

Caracteristicile climatice ale municipiului Cluj-Napoca sunt prezentate in tabelul urmator (extras din studiu geotehnic 2020):

Tabel 2 Caracteristici climatice

Caracteristici	Normativ	valoare
Temperatura pentru perioada de iarna (T_e)	C 107-3-05 Normativ pentru calcull performantelor termoenergetice ale elementelor de constructie ale cladirilor - Anexa D	-18(C^0)- Zona III
Indicele de umiditate (I_m)	SR 1709-1-90 Actiunea fenomenului de inghet dezghet la lucrari de drumuri: 1 Adancimea de inghet in complexul rutier	0...20 -Tip climatic II
Valoarea caracteristica ale incarcarilor din zapada pe sol (S_k)	CR 1-1-3-2013 Cod de proiectare - Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor	1,5 (kN/m^2)
Valoarea de referinta a presiunii dinamice a vantuui (q_b)	CR 1- 1-4-2012 Cod de proiectare - Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor	0,5 (kPa)

f) utilitati existente in zona

Parcela studiata beneficiaza de acces direct la retele tehnico-edilitare din zona prin frontul aferent strazii Victor Babes, (apa-canalizare, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii si fibra optica). Parcela nu este grevata de servituti in ceea ce priveste retelele tehnico-edilitare.

Cladirea se vor racorda la retelele edilitare din zona.

Asigurarea cu apa potabila pentru nevoi gospodaresti si refacerea rezervei de incendiu se va face de la reteaua publica din zona sau extinderi ale acesteia, prin intermediul unui bransament de apa si a caminului de apometru ce va fi amplasat la limita de proprietate.

g) caracteristici geofizice ale terenului de amplasament – extras din studiul geotehnic

Pe amplasament a fost realizat un studiu geotehnic de S.C. GEOPROIECT SRL elaborat in luna decembrie 2020.

- extras din studiul geologic.

Amplasamentul studiat se gaseste in zona central sudica a mnuicipiului Clu-Napoca, zona Clinicilor.

Din punct de vedere geomorfologic zona face parte din versantul nordic al dealului Feleacului in apropropiere zonei de infratire intre terasa III si IV. Amplasamentul este pozitionat intr-o zona cu inclinare de $2,82^0$ pe directia sud-nord si de $0,75^0$ pe directia vest-est.
Apele pluviale se dreneaza spre raul Somesul Mic si sunt preluate de sistemul de ape pluviale ale orasului.
Pe zona nordica amplasamentul se invecineaza cu versantul care delimiteaza zona sudica a Clinicilor universitare de pe terasa a III-a si care porneste de pe zona strazii Hasdeu pana la strada Clinicilor, cu terase mobilate pe cele doua areale de pozitionare a clinicilor (terasa II-III)

Istoricul amplasamentului si situatia actuala:
- extras din studiul geologic.
In anul 2006-2007 pe zona amplasamentului s-a inceput constructia cladirii :Akademia Shopping" , o cladire cu 2-4 nivele subterane, parter si 2 etaje. Lucrarea a fost executata in urmatoarele etape:

- Executia peretilor de sprijin exteriori (metoda top-down), executati din pereti mulati;
- Executia pilotilor interiori si a baretelor pentru stalpii structurali ai cladirii (structura in cadre);

Pe zona nordica peretele de sprijin (peretii mulati) a fost dezgolit pentru expertiza tehnica a calitatii lucrarilor pe o inaltime de ~4,00 m (foto 5,6)
Lucrarea a fost abandonata in anul 2007 fara sa fie adoptate masuri de protectie a lucararilor executate anterior.
Pe zona amplasamentului se propune executarea unei lucrari cu un alt profil/ structura; pastrandu-se numai peretii de sustinere:

Foto 5

Foto 6

Date Geologice
- extras din studiul geologic.
Structura geologica a zonei studiate este formata dintr-un strat de baza de natura oligocena (marne), peste care s-au depus depozite superficiale cuaternare de natura deluviala nisipoasa argiloasa. Stratul de baza este format din depozite continentatle (Formatiunea de Feleac) alcatuite din argile marnoase/ marne in stare naturala tare. Depozitele au o coloratie vargata. Stratul superficial de natura sarmatiana este alcatuit din nisispuri, argile . Formatiunile deluviale sunt formate sin succesiuni litologice alterate si mobilizate ale stratului de baza situate in arealul analizat, el avand un aspectpreponderent nisipos. Depozitele de terasa sunt copuse din nisispuri cu o fractiune variabila de argila. Grosimea depozitului depaseste 5-10 m, iar depozitele sunt in stare alterata, slab consolidata permitand circulatia apelor subterane. Ca o particularitate a depunerilor deluviale de pe versantul nordic al Dl.Feleacului este prezenta unor intercalatii de placi sau conexiuni de gresie. Ele se numesc „trovanti" sau bombe de Feleac si au diametre de pana la 1,5-2,0 m.Ei au fost scosi la lumina in unele locuri de nenumarati torenti care au brazdat versantul nordic al Dl.Feleacului este de remarcat faptul ca repartizarea lor in plan si pe verticala este haotica, putand apare ca conglomerate de trovanti aglomerate pe

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // **www.dicositiganas.ro**
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

orizontala/verticala la orice inaltime si pe orice punct al amplasamentului. Pe zona lucrarii au fost identificati cu o concentrare mai mare pe zona sudica a lucrarii cu o derivatie pe zona vestica.

Incadrarea preliminara in categoria geotehnica:

Pentru incadrarea preliminara in categoria geotehnica se considera urmatoarele conditii de teren (factori), conform recomandarilor notrmativului NP 074-2014:

Factor	Descriere	Punctaj
Conditii de teren	Terenuri dificile (x)	6
Apa subterana	Cu epuizmente normale	2
Categoria de importanta	Normala	3
Vecinatati	Risc moderat	3
Seism	-	1
		Total puncte
Risc Geotehnic	3	15

(x) incadrarea terenului in grupa pamanturilor „dificile" s-a facut numai pe baza prezentei de „trovanti" in structura deluviului nisispos si a unor pachete de nisispuri afanate.

Conform punctajului calculat , lucrarea se incadreaza preliminar in categoria geotehnica 3 cu risc geotehnic MAJOR (NP074-2014)

Pe baza incercarilor de teren (DPH) efectuate in anul 2006 s-au determinat urmatoarele valori ale parametrilor geotehnici ai stratelor de pamant :

Tabel 26

ID DPH	Adâncime strat	N_{20}*	STARE	φ'(°)	c(kPa)	E(kPa)
DPH1	1,00-3,00	4,46	FOARTE AFÂNAT	27	-	9045
	3,00-4,00	10	AFÂNAT	28	-	10970
	4,00-5,00	20,8	ÎNDESARE MIJLOCIE	31	-	14720
	5,00-7,20	31,09	ÎNDESARE MIJLOCIE	33	-	18295
	7,20-8,00	47,0	ÎNDESARE MIJLOCIE	36	-	23820
	8,00-10,00	67,0	FOARTE ÎNDESAT	40	-	30765
	10,00-10,40	98	FOARTE ÎNDESAT	43	-	37500
DPH2	0,00-2,00	3,0	FOARTE AFÂNAT	27	-	8540
	2,00-5,40	6,0	AFÂNAT	28	-	9580
	5,40-6, 00	46	ÎNDESAT	39	-	23470
	6,00-9,00	21,69	ÎNDESARE MILOCIE	31	-	15030
	9,00-10,40	89,8	FOARTE ÎNDESAT	43	-	39680
DPH3	0,00-2,60	7,9	MOALE			6540
	2,60-5,00	16,1	CONSISTENT			8377
	5,00-6,00	7,8	MOALE			6531
	6,00-9,00	15,15	CONSISTENT			8166
	9,00-11,20	23,0	ÎNDESARE MIJLOCIE	31,5	-	15485
	11,20-15,00	67,76	ÎNDESAT	43	-	31025
	15,00-15,30	103	FOARTE ÎNDESAT	45	-	37500

*Valorile medii pe strat, cu eliminarea valorilor min. min. și max. max.

Notă: $N_{10H} = 0,5 \cdot N_{20}$

Conform profilelor forajelor F1-F3 (2006) si F1-F4(2007) se poate considera ca pe zona amplasamentului terenul cercetat prezinta urmatoarele succesiuni:

A. Orizont antropic

La partea superioara pe o grosime de 1,50 m apare un strat de sol vegetal negru si umplutura de pamant . El se prezinta ca un strat neconsolidat, neportanta, care nu poate fi luat in considerare ca

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // **www.dicositiganas.ro**
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

strat portant. Parametri geotehnici carcateristici pentru acest strat au fost adoptati ca valori caracteristice , apreciate pe baza experientei la lucrari similare.

B. Oriziontal granular fin

Urmeaza un pachet de pamant fin cu consistenta redusa (praf, argila) de natura deluviala dezvoltata sub forma unui substrat in zona forajului F4 (zona sud-vestica a amplasamentului) care se extinde intre cotele (-1,60~-8,50 m) cu o grosime de ~7,00 m.

C. Orizont deluvial granular

Urmeaza un pachet de pamant granular fin-mare (nisispuri fine-mari) cu/fara liant argilos/ prafos, de indesare mijlocie, care se extinde pana la cotele -19,00/-21,00/-16,40/-18,00m (F1/F2/F3/F4).

Pachetul are la baza o intercalatie cu grosimi de 1,50 m de nisip fin cu pietris in forajul F2 si de praf argilos, cu nisip fin -pietris, tare cu grosimi de ~2,00 m, zona forajului F3.

Cele doua pachete enuntate mai sus se prezinta ca lentile de pamant fin, de consistenta redusa, vartoasa/tare, care nu afecteaza rigiditatea orizontului.

In acest strat se gaseste nivelul apei subterane, la cote variabile, talpa sapaturii putandu-se situa sub nivelul apei subterane. Prezenta unui nivel al apei subterane superior cotei posibile de fundare impune verificarea de tip UPL si HYD conform normativului NP 112-2014/SR EN 1997-1.

D. Strat de baza

La baza tuturor forajelor executate a fost intalnit un strat de argila marnoasa/ marna argiloasa, vartoasa/tare, existenta de la cotele 19,00 (F1); 22,50 (F2), 18,60 (F3) si 18,00 (F4) pana la cota de cercetare a terenului (34-35m). Stratul se carcaterizeaza printr-o stare de consistenta tare pe toata suprafata amplasamentului. Stratul apare compact si impermeabil pe o grosime apreciabila.

Pe baza prelucrarii rezultatelor incercarilor de laborator si teren (tabelele 24,25,26,27) se poate prezenta tabelul cu parametri caracteristici ai orizonturilor de pamant existente pe amplasament:

Tabel 29

Orizont	I_p	I_c	γ	φ'	c'	c_u	E
A	-	-	-	-	-	-	-
B	-	-	19.37	26.07	-	-	5478+253*z
C	-	-	19.37	27.05	-	-	5259+325*z
D	42	1.10	19.96	24.3	40.73	143.5	37169

Conditii de fundare si recomandari
-extras din studiul geotehnic 2020

Tinand seama de structurile propuse si a particularitatii amplasamentului, pentru realizarea infrastructurii caldirii se va mentine solutia incintei cu pereti mulati sprijiniti cu noua tehnologie de spraituri inclinate in locul tehnologiei de tip top down pentru care a fost proiectata incinta de pereti de sustinere (NP 124-2010)

La partea inferioara cuva se va inchide cu un radire de rezistenta (beton armat) rezemat pe pachetul de nisip mijlociu, mare cu pietris, indesare mijlocie. Capacitatea portanta a terenului de fundare se va adopta cu o valoare de p_{acc}=300 KPa

Functie de valoarea incarcarilor induse de suprastructura, in cazul unor incarcari mari, stalpii interiori se vor rezema pe piloti forati de la nivelul talpii radierului. Adancimea pilotilor se va adopta functie de incarcarea de proiectare care se transmite la stalpi-pilotilor. Proiectarea se va face in conformitate cu recomandarile SR EN 1997 cap.7 si anexa A.

Pentru sprijinirea peretilor excavatieie, se recomanda sprijinirea peretilor mulati existenti cu spraituri inclinate/orizontale. Avand in vedere necesitatea executarii sapaturilor in cuva, fara apa, se impune incastrarea peretilor in stratul impermeabil de argila marnoasa/ marca argiloasa (incastrarea executata

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // www.dicositiganas.ro
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

-3m) Incastrarea peretilor in stratul impermeabil trebuie sa se faca si din conditia de reducere a deplasarilor orizontale ale peretilor in fazele finale de excavare.

Evaluarea capacitatii portante la sarcinile verticale a pilotilor se va face numai dupa stabilirea adancimii de incastrare a pilotilor in stratele de baza, plecand de la conditiile de rezistenta , starea limita de exploatare normala (deplasari) si impermeabilizarea incintei (minim 3,0 m adancime de incastrare).
Pentru mentinerea unui nivel coborat al apei in interiorul incintei, se vor folosi puturi filtru, care vor pompa intermitent numai cu cantitatile mici de apa care s-ar putea infiltra prin imperfectiunea peretelui sau prin stratul argilos.
Se va admite o valoare a deplasarii orizontale a peretelui de maxim : Ah/H< 0,1 %; In conditiile executarii unei incinte inchise, nivelul hidrostatic din exterior ramanand neschimbat este inlaturat pericolul tasarii terenului inconjurator din conditia de coborare a nivelului apei subterane (tasare de subsidenta). Conditiile de executare ai ale comportarii terenului inconjurator vor fi prevazute prin expertiza tehnica (Ar) obligatorie pentru sapaturi adanci (NP 120-2014)
Alegera materialului din care se vor executa peretii din beton armat se va face in concordanta cu recomandarile SR EN 1992- in functie de clasa de expunere conform SR EN 206-1-2002apa subterana se incadreaza in clasa de expunere XA1. Nu exista indicii privind existenta unor gaze in structura pamantului;
La calculul sistemului de sprijinire se va adopta o suprasarcina din circulatie de 10 KN/mp la interior si de 15 kN/mp (circulatie autovehicule) pe zona din vecinatatea strazii V.Babes;
Pentru eliminarea efectelor subpresiunii apei din terenul de sub talpa radierului, la efectul unor tasari posibile ale radierului, se vor prevedea drenuri de pardoseala cu descarcare la reteaua de canalizare care sa lucreze numai in sistem prea plin, mentinand nivelul apei subterane la un nivel constant (talpa radierului).
La fata peretilor de sustinere se va executa o hidroizolatie bituminoasa, protejata de o diafragma de beton armat (20 cm). Cerinta privind etanseitatea incintei se va realiza si prin calitatea betonului din peretii de beton armat si prin impermeabilizarea acestuia la interior prin mortare speciale.
Pentru monitorizarea peretilor de sprijin se impun urmatoarele solutii (SR EN 1997):

-verificarea calitatii si neomogenitatii peretului turnat, prin carotaj sonic, executat la toti peretii din incinta. Se vor prevedea tuburi PVC 062 (3 buc) fixate de armatura longitudinala.

-verificarea deplasarii peretilor din pereti mulati la executarea sapaturii se va face prin montarea a 4 coloane inclinometrice, cate una pe fiecare latura a incintei. Tuburile vor cobori impreuna cu carcasa de armatura de care se vor fixa prin cruci rigide. Se vor adopta masuri pentru integritatea si continuitatea celor 4 coloane pe toata adancimea peretilor (dop de fund, mansoane de cauciuc la imbinari, compresiune de apa); se vor adopta masuri pentru monitorizarea influentei deplasarilor peretilor in etapele de executie a excavatiei asupra cladirilor invecinate. Dupa stiinta intocmitorului studiului geotehnic nu au fost executate la lucrarea executata.

Apa subterana
In forajele executate pe amplasament au fost stabilite urmatoarele nivele ale apelor subteranea:

Foraj	NAS de la CTN
FG1 (2006)	4,00
FG3 (2006)	4,50
FG1 (2007)	7,00
FG3 (2007)	6,50
FG4 (2007)	9,00

In anul 2007 au fost echipate si 2 foraje echipate piezometrice (F1+F3) care au indicate valorile nivelului apei piezometrl la :

ASOCIEREA

- F1- 9,20 m
- F3-10,80 m

Apa subterana se gaseste sub un gradient hidraulic ridicat, ea putandu-si ridica nivelul de apa piezometrica pana la cote superioare.
Pentru etapa urmatoarre se impune prevederea unui foraj piezometric in zona vestica si sudica a arealului, pentru identificarea nivelului piezometric actual.

Din punct de vedere chimic , apa subterana prezinta fata de betoane o agresivitate carbonica slaba si agresivitate sulfatica slaba, incadrandu-ne in clasa de expunere XA1, conform NE 012-1. Au fost facute 2 analize : prima executata in anul 2006 si al doilea executata de catre ISPIF Bu (2007) , analizele indicand rezultate asemanatoare.

Clima
Caracteristicile climatice ale municipiului Cluj-Napoca sunt prezentate in tabelul urmator (extras din studiu geotehnic 2020):

Tabel 2 Caracteristici climatice

Caracteristici	Normativ	valoare
Temperatura pentru perioada de iarna (T_e)	C 107-3-05 Normativ pentru calcull performantelor termoenergetice ale elementelor de constructie ale cladirilor - Anexa D	-18(C^0)- Zona III
Indicele de umiditate (I_m)	SR 1709-1-90 Actiunea fenomenului de inghet dezghet la lucrari de drumuri: 1 Adancimea de inghet in complexul rutier	0...20 -Tip climatic II
Valoarea caracteristica ale incarcarilor din zapada pe sol (S_k)	CR 1-1-3-2013 Cod de proiectare - Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor	1,5 (kN/m^2)
Valoarea de referinta a presiunii dinamice a vantuui (q_b)	CR 1- 1-4-2012 Cod de proiectare - Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor	0,5 (kPa)

Riscuri naturale
Conform Legii 575/14.11.2001, privind „Planul de amenajare al teritoriului natural- Sectiunea V-a- Zone cu risc natural", actualizat la data de 6.07.2011, localitatea Cluj-Napoca se incadreaza in urmatoarele tipuri de riscuri:

Tabel 3

Localitate	Tipuri de inundații		Potențial de producere al alunecărilor	Tipuri de alunecări	
	Pe cursuri de apă	Pe torenți		Primară	Reactivată
Cluj-Napoca	Da	-	Mediu-Ridicat	Da	Da

Conform hartii de risc a mun. Cluj – Napoca, amplasamentul se gaseset in zona central -sudica a acestuia (Figura 7):

Figura 7 Harta de risc a municipiului Cluj-Napoca

Adancimea de inghet

Adâncimea de îngheţ pentru zona studiata este de 80cm, conform STAS 6054 – 77 (Figura 3).

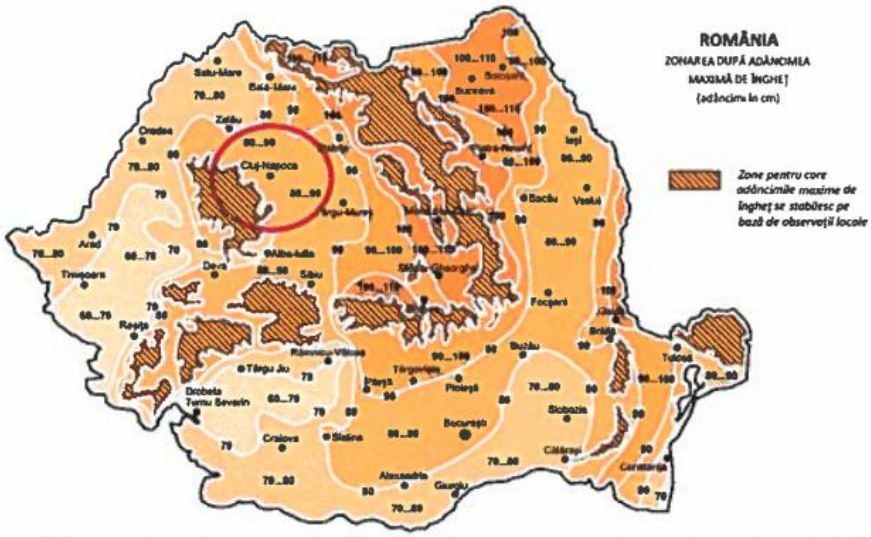


Figura 3 Romania – Zonarea după adâncimea maximă de îngheţ (adâncimi în cm)

Seismic, conform normativului P100-1/2013, zona studiata are acceleratia terenului ag=0,10g, avand intervalul mediu de recurenta IMR=225 ani si perioada de colt, Tc=0,7 (Figura 4 si 5)

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // **www.dicositiganas.ro**
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

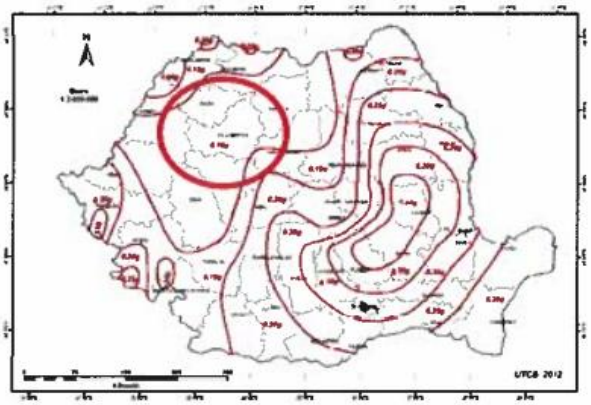


Figura 4 România - Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

Figura 5 România – Perioada de colț T_c

Istoria cutremurelor din romania indica in zona municipiului Cluj-Napoca un numar mic de fenomene seismice (Figura 6)

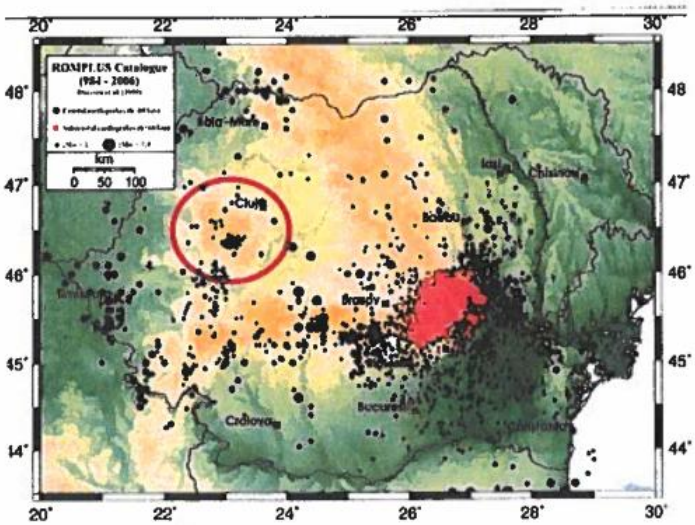


Figura 6 Harta istorică a cutremurelor din România

f) existenta unor eventuale retele edilitare in amplasament care ar necesita relocare/protejare, in masura in care pot fi identificate:

Obiectivul nu este amplasat peste/sub instalatiile electrice din zona si se incadreaza in limitele normate de distanta fata de ecestea.
Sub acest amplasament nu exista conducte publice de apa-canal.

Bransamentul cu energie electrica, apa potabila, telefonie si gaz metan se vor face la retelele zonale. Dispunerea cablurilor se va face in subteran.

Cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice din zona.

Asigurarea cu apa potabila pentru nevoi gospodaresti si pentru refacerea rezervei de incendiu se va face de la reteaua publica din zona sau extinderi ale acesteia, prin intermediul unui bransament de apa si a caminului de apometru ce va fi amplasat la limita de proprietate.

Amplasamentul va dispune de un spatiu interior destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

g) posibile obligatii de servitute:

Se vor aplica in mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publica precum si celelalte restrictii, conform reglementarilor evidentiate in plansa PUG_06 ,,Reglementari Urbanistice. Unitati Teritoriale de Referinta" si in RLU - Cap. 2 - Terenuri i Zone cu Regim Special Cap. 3 - Conditii Generale Privitoare la Constructii. Conform celor de mai sus, terenul se afla in Zona arheologica protejata.

Servituti de utilitate publica:
Prin PUZ se vor stabili locatii concrete pentru obiectivele de utilitate publica si servitutile de utilitate publica aferente, conform programului urbanistic zonal.

h) conditionari constructive determinate de starea tehnica şi de sistemul constructiv al unor constructii existente in amplasament, asupra carora se vor face lucrari de interventii, dupa caz: Nu este cazul.

i) reglementari urbanistice aplicabile zonei conform documentatiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal si regulamentul local de urbanism aferent:

Funcţiunile stabilite prin PUG:
U.T.R. **ZCP_M1 –** ***Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic***
UTR **ZCP_Vt -** ***Zonă verde cu caracter tematic***

U.T.R. **ZCP_Is_A**, ***Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente***

- S totală teren = 74134mp, conform Topo
- <u>Reglementări extrase din PUG:</u>

U.T.R. **ZCP_M1**

POTmax = 70% - pentru parcelele de colț
CUTmax = 2,8 – pentru parcelele de colț

Regimul de aliniere

Având în vedere frontul deschis de pe latura nord-vestică a străzii Victor Babeș, se va conserva acest mod de construire și se va reglementa prin PUZCP.

Regimul de înălțime

Înălțimea maximă admisă pentru clădirile amplasate pe parcele de colț nu depășește la cornișă 22.00m, respectiv 1-3S+P+4

U.T.R. **ZCP_Vt**

POTmax = 5% - pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip. Se aplică și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al unității urbanistice.

CUTmax = 0,1 - pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip. Se aplică și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al unității urbanistice.

U.T.R. **ZCP_Is_A**

POTmax = 75% - pentru parcelele de colț

CUTmax = 2,8 – pentru parcelele de colț

Regimul de aliniere`

Se va stabili prin PUD/PUZCP

Regimul de înălțime

Înălțimea maximă admisă nu depășește la cornișă 16.00m, respectiv P+3+M(R)

j) existenta de monumente istorice/de arhitectura sau situri arheologice pe amplasament sau in zona imediat invecinata; existenta conditionarilor specifice in cazul existentei unor zone protejate sau de protectie:

Amplasamentul viitorului Centru Integral de Transplant este flancat de monumente istorice si este inclus, conform legislatie in zona protejata dimprejurul lor: deoarece parcela in discutie intercaleaza incinta complexului clinicilor universitare clujene listate ca monumente istorice pe LMI 2015, sub codurile: Ansamblul clinicilor universitare CJ-ll-a-A-07297, fiind si in proximitatea Clinicilor de neurologie si neuropsihiatrie infantila CJ-II-m-B-07272;

3.4. Circulatia

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz

Ciculatie rutiera.

Circulatia auto se realizeaza in prezent relativ usor. Pentru propunerile din prezentul PUZ accesele auto pe amplasament se vor face din str. Victor Babes si din str. Hasdeu. In interiorul zonei se afla alei carosabile, care duc la obiectivele actuale.

Circulatia auto in zona studiata se desfasoara in conditii bune, existand lagaturi cu strazile invecinate.

Circulatia **feroviara, navala si aeriana** nu este deloc reprezentata in zona.

Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati. Nu se preconizeaza sa se genereze probleme/conflicte intre circulatia existenta si traficul ce va fi generat de investitia propusa. Capacitatea de transport existenta a drumurilor, este suficienta pentru necesitatiile de transport.

3.5. Ocuparea terenurilor

SITUATIA EXISTENTA – UTR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.

Surafata totala a terenului este 74134mp.

Folosința actuală - clinicile universitare si teren aferent.

Imobilele sunt incadrate partial in UTR ZCP_Is_A, parțial în UTR ZCP_Vt și partial in UTR ZCP M1

UTR ZCP Is A:

Destinația zonei: Zonă construita protejată Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.

UTR ZCP_Vt:

Destinatia zonei - Zone verzi - cu caracter tematic, cu acces limitat, clasate individual în Lista Monumentelor Istorice: Grădina Botanică Alexandru Borza a Universității Babeș-Bolyai și Parcul Etnografic Național Romulus Vuia al Muzeului Etnografic al Transilvaniei. Accesul publicului este permis după un orar prestabilit, pe bază de taxă

Relationari intre functiuni.

Functiunea dominanta este cea medicala, iar elementele de legatura sunt cele pietonale, de acces auto si zonele verzi.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.

Gradul de ocupare cu constructii a zonei este de 21.82%

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // **www.dicositiganas.ro**
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

Aspecte calitative ale fondului construit.

Situl se afla in zona centrala a Municipiului Cluj-Napoca, intr-o zona cu o densitate construita ridicata si un puternic mixaj functional: functiuni administrative, culturale, de sanatate, invatamant superior, locuire si spatii comerciale sau de alimentatie publica. Raportandu-ne la zona de studiu propusa, functiunea predominanta este cea de servicii medicale, reprezentata de ansamblului pavilionar aferent Spitalului Clinic Judetean de Urgenta Cluj-Napoca.

Imobilele sunt situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice. Imobile in proprietatea Judetului Cluj, in administrarea Consiliului Judetean Cluj si a Spitalului Clinic Judetean Cluj. Imobilele figureaza in lista monumentelor istorice conform M.O. partea I, nr. 113 bis/15.II.2016, nr. crt. 715, cod LMI OJ-II-a-A-07244 si este cuprins in Ansamblul urban „Centrul istoric al orasului Cluj'.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine.

In zona adiacenta terenului studiat se afla o serie de alte functiuni care sunt in corelare cu propunerile din prezenta documentatie. Aceste functiuni sunt: functiuni administrative, culturale, de sanatate, invatamant superior, locuire si spatii comerciale sau de alimentatie publica

Asigurare cu spatii verzi.

Spatiile verzi sunt prezente fie ca amenajare peisagera a zonei Clinicilor, fie ca zona compacta intre cele doua terase cu constructii cea de la nord, in paralele cu str. Clinicilor si cea de la sud reprezentant zona clinicilor de pneomofiziologie (cu acces auto din str. Hasdeu). Se vor conserva amenajarile existente si acolo unde este cazul se va completa cu trasee de legatura intre cele doua terase cu cladiri.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine.

Nu exista riscuri majore din punct de vedere al riscurilor naturale. Vezi capitoul dezvoltat anterior.

Principalele disfunctionalitati.

Nu se identifica disfunctionalitati majore in acest moment pe amplasament.

3.6. Echipare edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii.

Teritoriul studiat are asigurate retelele de distributie a apei potabile, retelele de canalizare menajera si pluviala, energie electrica si retelele de alimentare cu caldura. Amplasamanetul va fi racordat la reteaua de distributie a gazului metan.

3.7. Probleme de mediu

Relatia cadru natural cadru construit.

Relatia intre cadrul construit si cel natural este una buna, fireasca, amenajarile verzi constribuie la mentinerea aerului curat, unei imagini placute.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice.

In zona nu au fost semnalate riscuri naturale sau antropice.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.
Nu se identifica astfel de probleme in acest moment.

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // **www.dicositiganas.ro**
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.
Imobilele sunt situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice. Imobile in proprietatea Judetului Cluj, in administrarea Consiliului Judetean Cluj si a Spitalului Clinic Judetean Cluj. Imobilele figureaza in lista monumentelor istorice conform M.O. partea I, nr. 113 bis/15.II.2016, nr. crt. 715, cod LMI OJ-II-a-A-07244 si este cuprins in Ansamblul urban „Centrul istoric al orasului Cluj'.

Evidentierea pontentialului balnear sau turistic
Functiunea efectiva de centru medical, nu genereaza in principal potential turistic, decat indirect prin faptul ca cei care vor putea beneficia de beneficiile acestui centru vor putea fi persoane care vin din diferite zone ale tarii sau chiar din afara ei.

3.8. Optiuni ale populatiei

Optiuni populatie si punctul de vedere al administratiei publice locale

Populatia urmeaza sa-si exprime punctul de vedere odata cu initierea PUZ si demararea procedurii de informare si consultare a polulatiei.
Primaria Municipiului Cluj Napoca , pe teritoriul careia se va amenaja intreg ansamblu medical, are o atitudine pozitiva referitor la aceasta investitie, avand in vedere efectele benefice pe care acest proiect il va genera in oras si in zonele invecinate.

Se poate concluziona ca obiectivul propus nu ridica probleme speciale, si ca va avea un efect benefic asupra orasului, zonei, si chiar a tarii.

5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

5.1. Propuneri privind atirudinea fata de tesutul urban cu toate componentele sale

Anteriror demararii documentatiei PUZ, s-au intocmit o serie de studii menite sa evidentieze, oportunitatea implementarii investitiei in locatia data. Astfel s-au intocmit: Studiu Geologic, pentru identificarea si marcarea Perimetrului , Ridicare Topografica pentru terenul unde se va amenaja incinta cu functiune medicala.
Toate aceste documente concura in evidentierea oportunitatii demararii investitiei propusa de beneficiar, evidentiind terenul studiat ca fiind locatia optima in acest sens. In vederea construirii cladirilor necesare este necesar ca terenul in suprafata de 74134mp sa fie introdus in aceasta documentatie.

Prevederi ale PUG

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.

Surafata totala a terenului este 74134mp.

Soluția propusă, prevede utilizarea parcelelor studiate, în conformitate cu prevederile PUG Muncipiu Cluj-Napoca. Astfel, terenului i se suprapun trei U.T.R.-uri, cu reglementări diferite, ceea ce duce la o zonificare clară:

Redenumirea si comasarea UTR-ului ZCP Is_A si a ZCP Vt (din zona clinicilor de pneumologie, de pe terasa sudica a amplasamentului) si ZCP M1 in **U.T.R. ZCP_M1*,** Zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic, cu instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente, pentru construire Centru Integrat de Transplant.

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // **www.dicositiganas.ro**
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

Zonă de institutii si servicii publice si de interes public (prima Terasa a Clinicilor) care cuprinde mai multe Clinici si spatiile aferente **U.T.R. ZCP_Is_A** Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente – zonă adiacentă străzilor Clinicilor, Victor Babeș și B. P. Hașdeu.

U.T.R. SZCP_ Vt, Subzonă verde a zonei ZCP Is_A1 si a zonei ZCP M1* – zonă care își va conserva funcțiunea, dar va beneficia de unele amenajări peisagere pentru înfrumusețare și adaptare la nevoile utilizatorilor.

Zona care ocupa acum Universitatea de medicina si farmacie va capata denumirea de **UTR ZCP UMF.**

Ariile de teren aflate în proprietatea Consiliul Județean Cluj și administrarea Spitalului Clinic Județean Cluj, adiacente parcelei identificate cu C.F. 328045, propuse spre utilizare pentru o mai buna rezolvare funcțională a spațiilor tehnice din subsoluri se încadrează în următoarele U.T.R., conform PUG:

U.T.R. ZCP_Is_A – parcela identificată cu C.F. 325821

U.T.R. ZCP_Vt – parcela identificată cu C.F. 327434. – pe această parcelă există un PUD aprobat prin HCL Nr.712/ din 7.11.2006, realizat anterior PUG-ului în vigoare și nepreluat în acesta.

Pentru reglementarea detaliată a ZCP_Is_A1 se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) şi RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare şi conţinutul – cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Utilizari admise.

Utilizarie admise fiecarei incadrari UTR, se vor dezvolta in Regulamentul de urbanism aferent documentatiei .

Utilizari admise cu conditionari/complementare.

Utilizarie admise cu conditionari aferente fiecarei incadrari UTR, se vor dezvolta in Regulamentul de urbanism aferent documentatiei.

Utilizari interzise.

Utilizarie interzise aferente fiecarei incadrari UTR, se vor dezvolta in Regulamentul de urbanism aferent documentatiei .

In aceasta zona nu se vor amplasa constructii de locuinte.

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Suprafata totala a terenului studiat este de 74134mp, cuprinzand intreg ansamlu al Clinicilor medicale de pe latura sudica a str. Clinicilor. Parcelele sunt deja constituite. Se vor respecta prevederile PUG.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Amplasarea cladirilor aferente fiecarei incadrari UTR, se vor dezvolta in Regulamentul de urbanism aferent documentatiei .

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Conditiile de amplasare si conformare a constructiilor din zona studiata respecta prevederile Regulamentului de urbanism aferent prezentei documentatii.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // www.dicositiganas.ro
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

Conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, unele fata de altele, din zona studiata respecta prevederile Regulamentului de urbanism aferent prezentei documentatii.

Circulatii si accese.

Conditiile de realizare a circulatiilor si acceselor carosabile si pietonale, din zona studiata respecta prevederile Regulamentului de urbanism aferent prezentei documentatii si ale RGU al PUG.

Stationarea autovehiculelor

Conditiile de statinare a autovehiculelor, din zona studiata, vor respecta prevederile Regulamentului de urbanism aferent prezentei documentatii si ale RGU al PUG.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Inaltimea maxima admisa va respecta prevederile Regulamentului de urbanism aferent prezentei documentatii.

Aspectul exterior al cladirilor

Se vor respecta prevederile RGU al PUG si Regulamentului de urbanism aferent prezentei documentatii.

Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile vor beneficia de conditii de echipare edilitara.

Spatii libere si spatii plantate

Se vor asigura amenajarea de spatii libere si plantate conform prevederilor RGU al PUG si Regulamentului de urbanism aferent prezentei documentatii.

Imprejmuiri

Se vor pastra imprejmuirile actuale in zonele de nord, pe prima terasa a clinicilor, iar pentru zona noua se va specifica n Regulamentul de urbanism.

Posibilitati maxime de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) se va stabili in concordanta cu RGU al PUG pentru fiecare UTR I parte.

Valorificarea cadrului natural

Se va da o atentie deosebita efectului pe care investitia o va avea asupra mediului natural, urmarind ca solutiile tehnice si arhitectural-urbanistice sa fie in concordanta cu acest aspect.

5.2. Propuneri privind rezolvari ale circulatiilor carosabile, stationarilor, circulatiilor pietonale

Organizarea circulatiei, transportului in comun si circulatiei pietonale.

Circulatia pitonala se realizeaza in prezent prin mai multe puncte de acces: accesul principal pe str. Clinicilor, mai multe accese de pe str. Victor Babes, si acces de pe str. B.P. Hasdeu.

Accesul pitonal la cladirea Centru Integral de Transplant se va face prin intermediul platformei dala, atat din str. V. Babes cat si din Aleea Studentilor.

Accesul auto in subsolul cladirii, tine cont de panta terenului, si se va face din zona mai joasa a str. V. Babes. Totodata va mai exista un acces auto, de pe str. B.P.Hasdeu pe latura nordica a amplasamentului.

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON t: +40 264 442054
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2 +40 264 442065
office@dicositiganas.ro // **www.dicositiganas.ro** f: +40 264 442197

Celelalte intrari si accesuri se pastreaza.

Zonificare functionala –reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

Pe terenul in suprafata totala de 74134mp se propune construirea unui Centru Integral de Transplant in zona de sud est a incintei Clinicilor.

Prin acest PUZ se reglementeaza terenul pe care se va amplasa constructia.

Terenul pe care urmeaza a fi elaborat PUZ-ul se încadrează conform P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca în trei U.T.R.-uri:

1. zona sudica în U.T.R. **ZCP_M1***, -Zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic, cu instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente, pentru construire Centru Integrat de Transplant (prin comasarea si redenumirea UTR-urilor din zona terasei 2, a clinicilor de pneumologie, respectiv Is_A, Vt, M1)
2. **ZCP_Is_A,** Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente,
3. iar zona nord-vestică – parcul – în **SZCP_Vt**, Subzonă verde cu caracter tematic.
4. Pentru zona Universitatii de Medicina si farmacie se instituie UTR **ZCP UMF**

5.3. Propuneri de racordari ale retelelor tehnico-edilitare

Toate clădirile se vor racorda la reţelele edilitare publice.

Alimentare cu apa

Asigurarea cu apă a Centrului Integrat de Transplant pentru nevoi publice si refacerea rezervei de incendiu se face de la reţeaua publică de alimentare cu apă existentă în zonă, sau extinderi ale acesteia, prin intermediul căminului de bransament ce va fi amplasat la limita de proprietate.

Conform NP015/1997 III.5.2.1.2. se recomanda, din motive de siguranta în consum, ca racordarea la reteaua publica sa se faca prin doua conducte de racord (brasamente). Pe aceste braşamente, în căminele de apometru, se vor monta ventile de reţinere pentru a permite circulaţia apei într-un singur sens (de la reţeaua publică către spital).

Tot conform NP015/1997 V.4.(B).3.2. se va asigura un necesar de apa in perioadele de deficit sau întrerupere de minim 500l/pat/zi timp de 12 ore, rezerva ce se va pastra intr-un rezervor subteran din beton armat.

Pentru atingerea parametrilor ceruţi de consumatori (debit şi presiune) se va prevedea o instalaţie de ridicare a presiunii alcătuita din grupul de pompe si recipiente de hidrofor.

Echiparea cladirii Centrului Integrat de Transplant cu instalatii de stingere a incendiilor trebuie sa respecte cerintele :

Normativ pentru securitatea la incendiu a constructiilor, Partea a II-a – Instalatii de stingere, indicativ

P 118/2-2013, SR EN 12845 Sisteme automate de stingere tip sprinkler.

In baza documentelor legislative mentionate mai sus echiparea cladirii este urmatoarea:

- Hidranti exteriori supraterani Dn100.
- Hidranti interiori doua jeturi in functiune simultana P118/2-2013.
- Coloane uscate

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // **www.dicositiganas.ro**
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

- Instalatii de sprinklere conform P118/2-2013.

Solutia adoptata pentru rezerva de apa, este cu rezervor de beton armat, compartimentat, un compartiment pentru sprinklere si un compartiment pentru hidranti interiori si exteriori. Asigurarea parametrilor de debit si presiune necesari functionarii instalatiilor de stins incendiu se va realiza cu ajutorul grupurilor de pompare activ+rezerva.

Reteaua de canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere de la Centrul Integrat de Transplant se va face la reteaua publica de canalizare existenta in zona, prin intermediul caminului de racord. Apele uzate menajere vor respecta conditiile/parametrii impusi de NTPA002/2005.

Din cladire vor fi evacuate următoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate menajere necontaminate provenite de la obiectele sanitare - acestea se evacueaza direct in reteaua publica de canalizare;
- ape uzate contaminate provenite din zona de anatomie patologica - aceste ape vor fi trecute printr-o statie de dezinfectie mecanico-bilologica locala, în care se vor neutraliza agentii nocivi, conform normelor Ministerului Sanatatii, inainte de a fi evacuate in reteaua publica de canalizare;
- ape uzate incarcate cu grasimi de la bucatarie - aceste ape vor fi trecute prin separatoare de nisip si grasimi, inainte de a fi evacuate in reteaua publica de canalizare;
- ape uzate provenite de la spalatorii – aceste ape vor fi trecute printr-o statie de pre-epurare, inainte de a fi evacuate in reteaua publica de canalizare;
- condensul provenit de la unitatile de climatizare- acestea se evacueaza in instalatia interioara de canalizare menajera.

Evacuarea apelor pluviale de la Centrul Integrat de Transplant se va face la reteaua publica de canalizare existenta in zona, prin intermediul caminului de racord. In functie de solutiile accepate de operatorul retelelor de canalizare se va alege varianta deversarii apelor pluviale direct in reteua de canalizare publica sau varianta acumularii acesteia in bazine de retentie, urmata de evacuari controlate prin pompare in reteaua publica de canalizare.

Apele pluviale colectate din parcari, accese carosabile de incinta si platforma heliport, inainte de a fi deversate la reteaua publica de canalizare, vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi.

Alimentare cu energie electrica.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va realiza prin intermediul unui Post de Transformare, alimentat din rețeaua de medie tensiune a Operatorului de Distribuție prin două surse independente, la 20 kV.

Alimentarea receptoarelor cu joasă tensiune se realizează din Postul de Transformare propriu, denumit PT. PT-ul este echipat cu celule de linie cu întreruptor, celule de măsură, celule pentru transformatoare, transformatoare de 1.250 kVA, 20,0/0,4 kV. Lucrările aferente asigurării alimentării cu energie electrică cad în sarcina Investitorului.

Pentru alimentarea de rezervă în cazul căderii tensiunii de la rețeaua Operatorului de distribuție s-au prevăzut grupuri electrogene de intervenție. Grupurile electrogene vor deservi aplicaţiile medicale, receptoarele critice, instalația de iluminat, receptoarele cu rol de siguranță la foc şi instalațiile de curenții slabi. Grupurile electrogene vor fi pentru montaj în interior, de tip compact, complet pregătite pentru intervenție.

Telecomunicatii.

Rețeaua electrică de telecomunicaţii cuprinde tuburi de protecție pentru cablurile circuitelor de curenți slabi ale Furnizorilor de servicii IT. Tuburile de protecție se pozează în pământ la o adâncime de minim 0,8 m, distanţă măsurată faţă de cota terenului amenajat şi partea superioară a tubului de protecție.

Alimentare cu caldura

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // **www.dicositiganas.ro**
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

Asigurarea agentului termic pentru incalzire si preparare apa calda menajera aferente Centrului Integrat de Transplant se va realiza cu ajutorul centralelor termice cu functionare pe gaze naturale.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va realiza prin intermediul a unei Statii de Reglare Masurare (SRM) de capacitate 375 mc/h si presiune de iesire de 0.50 bar. Alimentarea SRM-ului se va realiza printr-un bransament de presiune redusa din rețeaua de presiune redusa a Operatorului de Distribuție existenta in zona.

Lucrarile aferente alimentarii cu gaze naturale, bransament, SRM, (eventuala extindere/redimensionare de conducta stradala), conform legislatiei in vigoare se elaboreaza si executa de distribuitorul de gaze naturale pe cheltuiala proprie in functie de bugetul de investitii alocat anului in curs.

Lucrarile aferente alimentarii cu gaze naturale a consumatorilor din centrala termica (instalatia de utilizare) cade in sarcina investitorului.

Instalatia de utilizare gaze naturale se va elobora conform Norme tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale – NTPEE/2018 in montaj ingropat si montaj aerian.

Instalatia de utilizare montata ingropat se va poza la adâncimea de 0.9 m, adancime măsurată de la suprafata terenului pana la generatoarea superioara a acesteia si se vor vor respecta distantele de siguranţa intre conductele instalatiei de utilizare gaze naturale subterane si diferite constructii sau instalatii conform tabelului nr. 1 din NTPEE/2018.

Pentru buna functionare a instalatiei de utilizare gaze naturale confrorm NTPEE/2018 se vor prevedea urmatoarele:

- Robinet sferic de inchidere
- Vana seismica, care in cazul unui cutremur va sista alimentarea cu gaze naturale
- Electroventil parte a sistemului de detecție a gazelor naturale, format din electroventil si detector de gaz metan, avand rolul ca in cazul unor scapari de gaze care depasesc concentrația admisa de 2% metan in aer, să sisteze alimentarea cu gaze naturale a cosumatorului din centrala termica.

Gospodarire comunala.

Evacuarea deseurilor din incinta se va face de catre o unitate specializata pe baza de contract prestari servicii.

Din punct de vedere **edilitar** se impun mai multe masuri care sa faciliteze implementarea acestei investitii. Aceste masuri fac referire doar la situl studiat si nu intra in conflict cu echiparea edilitara a orasului.

5.4. Propuneri privind prevederile din regulament, diferentiate pe unitati teritoriale de referinta si/sau subdiviziuni ale acestora:

Prevederi ale PUG

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.

Surafata totala a terenului este 74134mp.

Soluția propusă, prevede utilizarea parcelelor studiate, în conformitate cu prevederile PUG Muncipiu Cluj-Napoca si cu modificarile aduse in prezentul PUZ. Astfel, terenului i se suprapun trei U.T.R.-uri, cu reglementări diferite, ceea ce duce la o zonificare clară:

UTR ZCP M1* -Zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic, cu instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente, pentru construire Centru Integrat de Transplant– zonă adiacentă străzilor Victor Babeș și B. P. Hașdeu (prin

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // **www.dicositiganas.ro**
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

comasarea si redenumirea UTR-urilor de pe terasa 2 a Clinicilor, UTR Is_A, M1, Vt, cea care cuprinde Clinicile de pneumologie, si zonele adiacente)

UTR ZCP_Is_A - Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente,

U.T.R. SZCP_ Vt, Subzonă verde a zonei M1* si Is_A – zonă care își va conserva funcțiunea, dar va beneficia de unele amenajări peisagere pentru înfrumusețare și adaptare la nevoile utilizatorilor.

UTR ZCP UMF Zona Universitatii de medicina si farmacie

Ariile de teren aflate în proprietatea Consiliul Județean Cluj și administrarea Spitalului Clinic Județean Cluj, adiacente parcelei identificate cu C.F. 328045, propuse spre utilizare pentru o mai buna rezolvare funcțională a spațiilor tehnice din subsoluri se încadrează în următoarele U.T.R., conform PUG:

U.T.R. ZCP_Is_A – parcela identificată cu C.F. 325821

U.T.R. ZCP_Vt – parcela identificată cu C.F. 327434. – pe această parcelă există un PUD aprobat prin HCL Nr.712/ din 7.11.2006, realizat anterior PUG-ului în vigoare și nepreluat în acesta.

Pentru reglementarea detaliată a **ZCP_M1*** si a celorlalte UTR-uri, se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) şi RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare şi conţinutul – cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Utilizari admise.

Utilizarie admise fiecarei incadrari UTR, se vor dezvolta in Regulamentul de urbanism aferent documentatiei .

Utilizari admise cu conditionari/complementare.

Utilizarie admise cu conditionari aferente fiecarei incadrari UTR, se vor dezvolta in Regulamentul de urbanism aferent documentatiei.

Utilizari interzise.

Utilizarie interzise aferente fiecarei incadrari UTR, se vor dezvolta in Regulamentul de urbanism aferent documentatiei .

In aceasta zona nu se vor amplasa constructii de locuinte.

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Suprafata totala a terenului studiat este de 74134mp, cuprinzand intreg ansamlu al Clinicilor medicale de pe latura sudica a str. Clinicilor. Parcelele sunt deja constituite. Se vor respecta prevederile PUG.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Amplasarea cladirilor aferente fiecarei incadrari UTR, se vor dezvolta in Regulamentul de urbanism aferent documentatiei .

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Conditiile de amplasare si conformare a constructiilor din zona studiata respecta prevederile Regulamentului de urbanism aferent prezentei documentatii.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // **www.dicositiganas.ro**
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

Conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, unele fata de altele, din zona studiata respecta prevederile Regulamentului de urbanism aferent prezentei documentatii.

Circulatii si accese.

Conditiile de realizare a circulatiilor si acceselor carosabile si pietonale, din zona studiata respecta prevederile Regulamentului de urbanism aferent prezentei documentatii si ale RGU al PUG.

Stationarea autovehiculelor

Conditiile de statinare a autovehiculelor, din zona studiata, vor respecta prevederile Regulamentului de urbanism aferent prezentei documentatii si ale RGU al PUG.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Inaltimea maxima admisa va respecta prevederile Regulamentului de urbanism aferent prezentei documentatii.

Aspectul exterior al cladirilor

Se vor respecta prevederile RGU al PUG si Regulamentului de urbanism aferent prezentei documentatii.

Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile vor beneficia de conditii de echipare edilitara.

Spatii libere si spatii plantate

Se vor asigura amenajarea de spatii libere si plantate conform prevederilor RGU al PUG si Regulamentului de urbanism aferent prezentei documentatii.

Imprejmuiri

Se vor pastra imprejmuirile actuale in zonele de nord, pe prima terasa a clinicilor, iar pentru zona noua se va specifica n Regulamentul de urbanism.

Posibilitati maxime de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) se va stabili in concordanta cu RGU al PUG pentru fiecare UTR in parte.

Porpuneri PUZCP:

a) Pastrarea integrala a **UTR ZCP Is_A** pe prima terasa a clinicilor, in zona nordica.
b) Incadrarea parcului de legatura din UTR ZCP Vt, amplasat intre cele doua terase construite (a terenului in panta cu alei de legatura) ca o Subzona a terasei superioare a Clinicilor(unde se amplaseaza cladirea Centru integrat de transplant, pe langa cladirile existente apartinant clinicii de pneumologie), devenind **UTR SZCP Vt.**
c) A doua terasa construita unde se va amplasa cladirea Centru integral de transplant va prelua pe intreaga ei suprafata, **UTR ZCP M1, devenind M1***. Deci UTR ZCP Is_A si UTR Vt din zona Clinicilor de pneumologie, devine **UTR ZCP M1***. Datorita configurarii Cf-urilor existente, care delimiteaza suprafata efectiva a Clinicilor, si care nu se doresc a fi schimbate, parte din **UTR ZCP Vt**, din zona clinicilor de pneumologie zona vestica (care contine o serie de cladiri) si zona sudica, devine tot **UTR ZCP M1*** fiind strabatuta de un accces auto si pietonal, care deserveste toata zona. Acest drum va deservi si Centrul de Transplant integrat. Desi incadrarea urbanistica se schimba in aceasta zona, totusi zonele verzi existente in prezent raman neschimbate. Doar in ceea ce priveste Statia de oxigen existenta, care deserveste

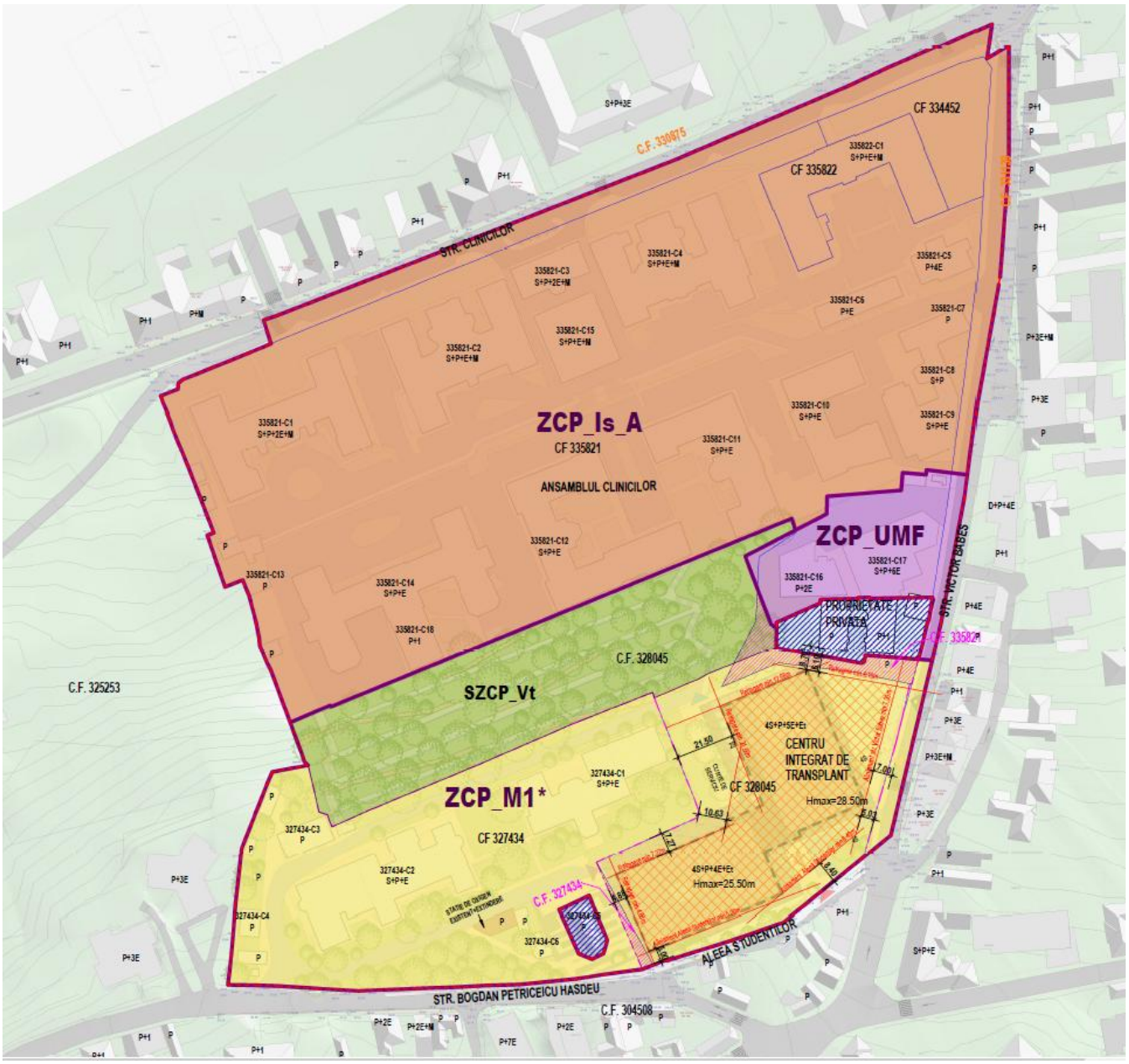
J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // **www.dicositiganas.ro**
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

cladirile de pneumologie, va trebui extinsa pentru a putea deservii si cladirea proiectata, Centru de transplant integrat.

d) Zona care cuprinde Cladirile axistente ale Universitatii de medicina si farmacie, va deveni **UTR ZCP UMF** si va prelua din PUG incadrarea UTR ZCP Is_A.

e) Exista doua zone care nu se reglementeaza deloc, cea care contine Biserica si cea care contine niste cladiri in proprietate privata

5.5. Bilant teritorial
Reglementari urbanistice - UTR



NR. CRT.	ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS					
		mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
	ZONE PROPUSE IN PUZ CP								
1.	**UTR ZCP_M1*** - ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS, ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, CU INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC, CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE, PENTRU CONSTRUIRE CENTRU INTEGRAT URBAN								
	1.1. CLADIRI PROPUSE	--	--	5125	6.90				
	1.2. CLADIRI EXISTENTE	--	--	2745	3.70	**20662**	**27.90**		
	1.3. ALEI SI PLATFORME PIETONALE	--	--	4394	6.00				
	1.4. ZONE VERZI	--	--	6460	8.70			**28060**	**37.90**
	1.5. DRUMURI SI PARCARI	--	--	1938	2.60				
	1.6. SZCP_Vt -SUBZONA VERDE A ZONELOR ZCP_M1* SI ZCP_Is_A								
	1.6.1. ZONE VERZI	--	--	5220	7.10	**7398**	**10.00**		
	1.6.2. ALEI SI PLATFORME PIETONALE	--	--	2178	2.90				
2.	**UTR ZCP_Is_A** - ZONA ANSAMBLURILOR ISTORICE INDEPENDENTE, DEDICATE INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR PUBLICE, CARE IN GENERAL SI-AU PASTRAT FUNCTIUNEA INITIALA								
	2.1. CLADIRI EXISTENTE	--	--	13844	18.70				
	2.2. DRUMURI SI PARCARI	--	--	14030	18.90	**43164**	**58.20**	**43164**	**58.20**
	2.3. ZONE VERZI	--	--	8092	10.90				
	2.4. ALEI SI PLATFORME PIETONALE	--	--	7198	9.70				
3.	**UTR ZCP_UMF** -ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE, ZONA UNIVERSITATII DE MEDICINA SI FARMACIE								
	3.1. CLADIRI EXISTENTE	--	--	1049	1.40				
	3.2. DRUMURI SI PARCARI	--	--	920	1.20	**2911**	**3.90**	**2911**	**3.90**
	3.3. ZONE VERZI	--	--	284	0.40				
	3.4. ALEI SI PLATFORME PIETONALE	--	--	658	0.90				
	ZONE EXISTENTE IN PUG								
4.	**UTR ZCP_IsA** - ZONA ANSAMBLURILOR ISTORICE INDEPENDENTE, DEDICATE INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR PUBLICE, CARE IN GENERAL SI-AU PASTRAT FUNCTIUNEA INITIALA								
	4.1. CLADIRI EXISTENTE	15688	21.20	--	--				
	4.2. DRUMURI SI PARCARI	14420	19.40	--	--	--	--	--	--
	4.3. ZONE VERZI	10425	14.10	--	--				
	4.4. ALEI SI PLATFORME PIETONALE	11504	15.50	--	--				
5.	**UTR ZCP_M1** - ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS, ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC :								
	5.1. ZONA NEAMENAJATA	6598	8.90	--	--	--	--	--	--
	5.2. DRUMURI SI PARCARI	441	0.60	--	--				
	5.3. ALEI SI PLATFORME PIETONALE	139	0.20	--	--				
6.	**UTR ZCP_Vt** -ZONA VERDE CU CARACTER TEMATIC, CU ACCES LIMITAT, CLASATE INDIVIDUAL IN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE								
	6.1. ZONE VERZI	9949	13.40	--	--				
	6.2. ALEI SI PLATFORME PIETONALE	1354	1.80	--	--	--	--	--	--
	6.3. DRUMURI SI PARCARI	1885	2.50	--	--				
	6.4. CLADIRI EXISTENTE	494	0.70	--	--				
	6.5. ZONA NEAMENAJATA	1237	1.70	--	--				
	TOTAL:	74134	100	74134	100	74134	100	74134	100

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // **www.dicositiganas.ro**
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

Stotală teren = 74134mp, conform Topo

- Reglementări propuse in PUZCP:

U.T.R. **ZCP_M1***

POTmax = 70% - pentru parcelele de colț
CUTmax = 3,6 – pentru parcelele de colț

Regimul de aliniere

Având în vedere frontul deschis de pe latura nord-vestică a străzii Victor Babeș, se va conserva acest mod de construire și se va reglementa prin PUZCP.

Regimul de înălțime

Înălțimea maximă admisă pentru clădirile amplasate pe parcele de colț nu depășește la cornișă 28.50m, respectiv 1-3S+P+4

U.T.R. **SZCP_ Vt**

POTmax = 5% - pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip. Se aplică și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al unității urbanistice.
CUTmax = 0,1 - pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip. Se aplică și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al unității urbanistice.

U.T.R. **ZCP_Is_A, preluat din PUG**

POTmax = 75% - pentru parcelele de colț
POTmax = 60% - pentru parcelele comune
CUTmax = 2,8 – pentru parcelele de colț
CUTmax = 2,2 – pentru parcelele comune

Regimul de aliniere

Se va stabili prin PUD/PUZCP

Regimul de înălțime

Înălțimea maximă admisă nu depășește la cornișă 16.00m, respectiv P+3+M(R)

U.T.R. **ZCP_UMF, preluat din UTR Is_A din PUG**

POTmax = 75% - pentru parcelele de colț
POTmax = 60% - pentru parcelele comune
CUTmax = 2,8 – pentru parcelele de colț
CUTmax = 2,2 – pentru parcelele comune

Regimul de aliniere

Se va stabili prin PUD/PUZCP

Regimul de înălțime

Înălțimea maximă admisă nu depășește la cornișă 16.00m, respectiv P+3+M(R)

PRINCIPII DE ORGANIZARE VOLUMETRICĂ

La baza conceptului Centrului Integrat de Transplant Cluj-Napoca au stat următoarele idei:

• Prelungirea și dezvoltarea axei dominante din cadrul Ansamblului Clinicilor

• Deschiderea spitalului către peisaj

ASOCIEREA

• Dezvoltarea în concordanță cu logica spațială carteziană a ansamblului

• Oferirea unei perspective complete a ansamblului amenajat din Dealul Cetățuia

• Ancorarea marginii sudice a ansamblului în spațiul public prin intermediul micro spațiilor integrate.

Axa verde Nord-Sud reprezintă legătură principală dintre cele trei terase ale Ansamblului Clinicilor Universitare. Conexiunea dintre terasele 2 și 3 este prelungită pe această direcție până în holul transparent de primire al noului spital, un spațiu ce primește și articulează diversele puncte de interes, fluxuri de circulație, chiar și perspective către vecinătăți. Parcul în pantă se deschide pentru utilizatorii săi ca o extindere în aer liber a zonelor de agrement și ca o conexiune alternativă între terasele 1 și 2. Axa Est-Vest are un caracter funcțional, fiind paralela axelor funcționale ale teraselor 2 și 3. Prin amplasarea noilor volume la capătul axei verzi, centrul de greutate al întregului ansamblu este ridicat. De asemenea, poziția parcului se accentuează, el căpătând valențele unei grădini secrete în inima campusului. Cele două axe dominante cardo și decumanus ordonează spațiile spitalului și creează conexiuni vizuale și funcționale între spațiile exterioare, zonele de acces și funcțiunile interioare.

Interfața cu orașul este articulată printr-o succesiune de piețe dedicate. Aspectul cardo-decumanus delimitează 2 volume de clădire conectate prin intermediul porticului și 4 spații exterioare cu caractere diferite:

- Piața Spitalului este spațiul asociat intrării principale în incinta. Aceasta are un caracter urban datorită poziționării sale la intersecția dintre Aleea Studenților și strada Victor Babeș.
- Piața Parcului reprezintă zona de confluență a aleilor istorice ale ansamblului; delimitată la vest de Clinica Leon Daniello, forma alungită pe direcția axei verzi orientează vederile spre parcul interior;
- Terasa dedicata accesului mașinilor de intervenție profită de panta abruptă a străzii Victor Babeș pentru a realiza accesul direct la departamentul primiri urgente. O rampă amplasată adiacent conduce mașinile personalului medical, ale pacienților și însoțitorilor la parcarea subterană situată la nivelul -3.
- Piața Bisericii se configurează în zona de influență directă a Bisericii Sfântul Ștefan și Pantelimon; aceasta beneficiază de o legătură directă cu Piața Spitalului prin porticul sudic.

Accesul principal pietonal se realizează din parc și este destinat personalului medical, vizitatorilor și pacienților clinicii, precum și studenților. Se propune o intrare mixtă – atât pietonală cât și carosabilă, destinată vizitatorilor și pacienților veniți de pe strada Victor Babeș cât și de pe Aleea Studenților. Intrarea de urgență – pietonală și carosabilă se realizează din strada Victor Babeș. Accesul la parcajul subteran pentru vizitatori, pacienți și personalul spitalului se realizează de pe strada Victor Babeș, la un nivel inferior, sub intrarea de urgență, profitând astfel de panta pronunță a străzii. Accesul la morgă precum și cel logistic se realizează dinspre Clinica Leon Daniello pe o rampă auto.

Panta accentuată de pe strada Victor Babeș s-a folosit pentru a crea intrări dedicate diferitelor categorii de utilizatori în diferite puncte ale perimetrului parcelei, astfel încât să poată fi respectată segregarea impusă de circuitele funcționale.

Volumele și terasele clădirii sunt fragmentate și ierarhizate. Se disting două volume orientate perpendicular unul față de celălalt, articulate printr-un portic. Aceste două volume adăpostesc saloanele pentru pacienți, profitând de lumina și ventilația naturală precum și de vederile spre oraș și dealurile din apropiere. Spațiile interioare sunt organizate conform sistemului cu dublu tract.

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // **www.dicositiganas.ro**
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

Ascensoarele, spațiile auxiliare și de depozitare sunt amplasate între cele două căi principale de circulație orizontală. Înălțimea celor două volume diferă din cauza retragerilor impuse, respectiv a distanței fiecăruia față de spațiul public și de vecinătățile directe.

Porticul, a cărei înălțime se ridică la două niveluri, conectează diferitele părți ale compoziției și, de asemenea, diminuează impactul volumelor asupra spațiului public. O serie de platforme cu rol de terase și piețe sunt intercalate între volume, fragmentând clădirea și diminuând astfel scara sa.

Ritmul fațadelor vine să susțină compoziția carteziană. Modularea lor oferă posibilitatea creării unor logii pentru privelişti și aer curat.

Clădirea Centrului Integrat de Transplant Cluj-Napoca propune spații intermediare, care atenuează impactul unei asemenea construcții impunătoare, amplasată într-un context redus și eterogen. Astfel se propune folosirea unui portic, ca mijloc de articulație între diferite clădiri din contexte și scări diferite. Intersecția dintre diferitele structuri urbane din proximitatea sitului definește o parte importantă a propunerii. Centrul Integrat de Transplant oferă astfel un răspuns contextului urban în care se dorește amplasat, dând țesutului urban o continuitate

PRINCIPII DE ORGANIZARE FUNCȚIONALĂ

Amplasat într-o poziție strategică, Centrul Integrat de Transplant devine un punct de legatură pentru toate serviciile medicale din zonă.

Configurația generală a spitalului:

Nivelurile subterane reprezintă „zonele fierbinți" ale spitalului, fiind dotate cu facilități avansate de diagnostic și tratament în plus față de zone de aprovizionare logistică și medicală. Parterul este dedicat zonelor publice, ambulatoriului, administrației și unităților de cercetare. Etajele superioare sunt dedicate secțiilor de internare și secțiilor de recuperare specifice pentru pacienți. Programul foarte complex și exigent determină o ocupare intensivă a terenului. Clădirea propusă dezvoltă niveluri extinse în secțiunea inferioară a clădirii.

Se pune accent pe o strategie ce aduce lumină naturală pe laturile libere ale clădirii. Lumina zilei este necesară în majoritatea zonelor din clădirile spitalelor și este unul dintre aspectele fizice cruciale care trebuie luate în considerare într-un mediu de vindecare datorită efectelor benefice asupra psihicului pacienților și a personalului medical. Zonele publice, camerele pentru pacienți, camerele de recuperare și spațiile pentru personal beneficiază toate de lumină naturală. Un sistem de curți de lumină și curți interioare asigură iluminarea spațiilor subterane ale spitalului către sălile de operații, zonele de urgență și laboratoarele.

Se propune conectarea Centrului Integrat de Transplant la Stația de Oxigen existentă pe terenul identificat cu C.F. 327434, în proximitatea Capelei Hram Sfântul Ștefan și Pantelimon, respectiv extinderea ei pentru adaptarea la capacitatea necesară.

a) Caracteristici, parametrii și date tehnice specifice:

Funcțiunile vor fi distribuite după cum urmează:

- **Subsol -4**: Bloc Tehnic și Logistică, Adăpost de Protecție Civilă
- **Subsol -3:** Parcaj Subteran
- **Subsol -2:** Logistică și Servicii Comune, Vestiare personal medical, Stație de Sterilizare, Spălătorie, Bloc alimentar cu Sală de Mese, Bucătărie și Dependințe, Port Încărcare/Descărcare, Laborator anatomie patologică și Morgă, Farmacie, Spații tehnice

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // **www.dicositiganas.ro**
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

- **Subsol -1:** Bloc Operator cu unitate de sterilizare, Departament Imagistică, servicii de roentgendiagnostic și explorări funcționale, Laboratoare de analiză, Unitate Primiri Urgențe, Zone de așteptare și spații pentru relația cu publicul
- **Parter:** Zonă de acces, Birou internări-externări, Ambulatoriu integrat, Unitate de transfuzie, Capelă, Bloc administrativ, Bloc cercetare și educație.
- **Etaj 1:** Secție Anestezie – Terapie Intensivă: Unități de îngrijire în sistem open-space, respectiv cu rezerve cu 1 pat, Spații pentru supravegherea pacienților, Sală de așteptare pentru membrii familiilor pacienților, Filtre de acces, Spații anexe.
- **Etaj 2 – 5:** Saloane pacienți cu grupuri sanitare, Stații de îngrijire pacienți cu spații personal medical, Curți de lumină, Recepție, Zone așteptare public, Compartiment Spitalizare de zi (etaj 2).
- **Etaj Tehnic**: Terasă tehnică, Heliport.

BILANȚ – NUMĂR DE PATURI

Număr total de paturi / spitalizare continuă - 277 paturi:

- Departament Transplant Renal și Urologie - **88** paturi
- Departament Pneumoftiziologie și Chirurgie Toracică - **72** paturi
- Departament Transplant de Cord și Chirurgie Toracică - **36** paturi
- Departament Gastroenterologie și Transplant Hepatic - **36** paturi
- Anestezie – Terapie intensivă - **45** paturi

Număr total de paturi / spitalizare de zi - 14 paturi:

- Compartiment Spitalizare de Zi – **8** paturi
- Compartiment Dializa – **6** paturi

BILANT GENERAL

ARIE [mp]

		CLADIRE PROPUSĂ
1.1	**ARIE TEREN cu incadrarea urbansitica UTR ZCP _M1* (partial din CF 328045**	**8257**
1.2	ARIE CONSTRUITA	5027.80
1.3	ARIE SUBSOLURI	22451.70
1.4	ARIE DESFASURATA PENTRU CALCUL C.U.T.	30317.50
1.5	ARIE DESFASURATA TOTALA (inclusiv arie subsoluri)	42158.40

	Nr. Locuri de parcare subteran	163

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // **www.dicositiganas.ro**
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

Arii calculate conform legii 350 din 18 iulie 2013

BILANT ARII DESFASURATE			
OBIECT CLADIRE	NIVEL	ARIE NIVEL	ARIE NIVEL CALCUL CUT**
CENTRU INTEGRAT DE TRANSPLANT CLUJ-NAPOCA	SUBSOL -4	4645.80	0.00
	SUBSOL -3	6169.20	0.00
	SUBSOL -2	6222.20	6222.20
	SUBSOL -1	5414.50	4925.30
	PARTER	5027.80	5027.80
	ETAJ 1	3328.20	3328.20
	ETAJ 2	3089.70	3089.70
	ETAJ 3	3089.70	3089.70
	ETAJ 4	3089.70	3089.70
	ETAJ 5	1544.90	1544.90
	ETAJ TEHNIC	536.70	0.00
ARIE TOTALA DESFASURATA SUPRATERANA		**19706.70**	
ARIE TOTALA DESFASURATA pentru calcul CUT			**30317.50**
ARIE TOTALA DESFASURATA (inclusiv Subsoluri)		**42158.40**	

***coform legii 350 din 2013 nu include arie logii/balcoane/terase, arie nivel subsol.*

Parcela propusa, provenita din CF 328045 si fasii din CF 335821 si CF 327434:

Ateren=15654,40mp

POT=32,25%

CUT=1,9

Parcela propusa cu Centrul Integrat de Transplant, provenita partial din CF328045 si fasii din CF 335821 si CF 327434:

Ateren=8257mp

POT=61,15%

CUT=3.6

ASOCIEREA

CALCUL NECESAR LOCURI DE PARCARE			
CENTRU INTEGRAT DE TRANSPLANT CLUJ-NAPOCA			
FUNCȚIUNE	**ARIE utila**	**NECESAR PARCAJ CONFORM ANEXA 2 PUG**	**NR LOCURI P. din calcul**
FUNCȚIUNI DE SĂNĂTATE	9761.10	1 loc/80 mp util**	123
FUNCȚIUNI DE ADMINISTRAȚIE	419.00	1 loc/80 mp util**	6
		TOTAL	**129**
NECESAR LOCURI DE PARCARE = 129			
LOCURI DE PARCARE ASIGURATE (Subsol 3) = 163			
EXCEDENT LOCURI DE PARCARE = 34			
***coform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism al PUG Cluj-Napoca*			

Protectia mediului

Pe situl studiat in acest moment nu se pot identifica **elemente poluante**.

Pe situl studiat nu se evidentiaza **riscuri naturale**. Cum am mai mentionat. Pe amplasament, deasemenea, nu se remarca fenomene fizice de eroziune si alunecari de teren, situl prezentandu-se ca fiind stabil la suprafata.

Caldirea propusa pe zona studiata urmeaza sa fie racordata la reteaua de canalizare propusa.

Deseurile se vor colecta intr-un punct gospodaresc special amenajat Acestea se vor ridica de catre o firma specializata pe baza de contract prestari servicii; acest lucru se va face diferentiat in functie de deseuri. Pe amplasament nu se vor depozita nici-un fel de deseuri.

Nu se pune problema **recuperarii de terenuri degradate.**

In acest moment, arealul studiat se afla sub incidenta procedurilor de **protejare a valorilor** de patrimoniu, avand in vedere pozitia sa geografica si incadrarea in PUG-ul Municipiului Cluj Napona.

Din punct de vedere **peisagistic** situl studiat prin amenajarile propuse prezinta calitati; Toate zonele verzi publice vor fi atent amenajate cu suprafete acoperite cu pomi copaci si pomi de diferite soiuri, in functie de specificul zonei climatice.

Din punct de vedere **edilitar** se impun mai multe masuri care sa faciliteze implementarea acestei investitii. Aceste masuri fac referire doar la situl studiat si nu intra in conflict cu echiparea edilitara a orasului.

Obiective de utilitate publica

-Construirea unui Centru integrat de transplant
-organizarea traseelor de circulatie pietonala, a parcajelor
-retele de alimentare cu apa
-retele de canalizare menajera si pluviala
-relete termice
-retele electrice, posturi de transformare

ASOCIEREA

-rerele telefonice
-retele de distributie gazului metan

5. 6. Analiza costuri- beneficii (sub aspect economic si social)

Prezentul proiect contribuie la dezvoltarea si bunastarea economica si sociala, creerea unor servicii medicale de buna calitate in municipiului Cluj-Napoca , respectiv in Judetului Cluj si in Regiunea de Nord-Vest (Transilvania de Nord) a Romaniei.

In Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest (Transilvania de Nord), conform raportului Agentiei de Dezvoltare Regionala Nord-Vest, se manifesta importante discrepante in ceea ce priveste accesul la serviciile medicale. Statisticile evidentiaza rolul municipiului Cluj-Napoca drept centru regional de excelenta in domeniul medical, precum si slaba dezvoltare a serviciilor medicale in judetele Salaj, Bistrita-Nasaud si Satu Mare. Municipiul Cluj-Napoca beneficiaza de intreaga infrastructura necesara pentru a sustine un centrul de transplant multi-organ, care sa deserveasca intreaga regiune: unitati medicale cu traditie, cu un numar mare de institute de excelenta in domeniul bolilor cardiovasculare, oncologiei, urologiei si transplantului renal precum si cu un numar mare de spitale generale si de specialitate sau institutii de invatamant superior in acest domeniu.

Centrul Integrat de Transplant raspunde astfel nevoii stringente de teritorializare a acestui tip de interven\ii chirurgicale, completand, totodata, prin serviciile medicale oferite polul de servicii medicale creat prin realizarea Spitalului Regional de Urgenta Cluj - Napoca.

Obiectivele urmarite de promotorul proiectului sunt urmatoarele:

- Dezvoltarea unui centru de transplant integrat care sa ofere o arie larga de servicii medicale de transplant de organe, de calitate si accesibile tuturor pacientilor ;
- Realizarea unei cladiri noi de spital, proiectata in conformitate cu standardele internationale din domeniu, o cladire in care profesionalismul si promptitudinea cadrelor medicale sa fie sustinute de designul specializat ;
- Crearea unui spatiu centrat in jurul nevoilor pacientului, utilizand finisajele propuse si relatiile dintre spatii pentru a crea un mediu terapeutic, capabil sa reduca stresul generat de actul medical ;
- Completarea tesutului construit cu o insertie urbana contemporana, capabila sa medieze disfunctionalitatile actuale identificate atat in cadrul Ansamblului Clinicilor Universitare, cat si in zona adiacenta.

Costurile provizionate pentru lucrarile noi ce se vor dezvolta in cadrul fiecarului UTR, se vor calcula la faza urmatoare de proiectare in cadrul Studiului de Fezabilitate.

Precizia estimărilor costurilor la faza de Studiu de Fezabilitate se va realiza în conformitate cu recomandările din practica recomandată nr. 18R-97 privind estimarea și acuratețea costurilor (AACE, 2005) pe baza nivelului de proiectare (studiul de fezabilitate faza de proiectare), pentru o clasa de estimare corespunzătoare clasei 4 cu un interval de acurateț de la -25% până la + 30%.

Costurile finale de executie, vor fi influențate atât de condițiile pieței internaționale, cât și de cele locale, la momentul achiziției / construcției.

Intrările şi ieşirile financiare sunt:

Intrari:

- taxe pentru acces în spital
- taxe pentru diagnostic
- taxe pentru tratament

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // **www.dicositiganas.ro**
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

- taxe pentru serviciile suplimentare - camere pentru un singur pacient
- transfer de la bugetul de stat;

Iesiri:

- costuri de investiţie - lucrări - cheltuieli generale - cheltuieli pentru echipamente speciale;
- costuri de operare - materii prime pentru funcţionare - întreţinere - medicamente - costuri medicale şi administrative de personal - servicii medicale externalizate.

Perioada provizionata

Proiectare si asistenta tehnica: 14 luni +46 luni = 60 luni

Construire: 46 de luni

Sursele financiare principale pentru finantarea lucrarilor la spitalele publice din Romania :

- Fondul Național Unic de Asigurări Sociale de Sănătate, prin Casa Națională de Asigurări de Sănătate, prin Casele Județene de Asigurări de Sănătate
- Bugetul de stat, de la Ministerul Sănătății, direct sau prin intermediul autorităților publice de sănătate publică
- Bugetele locale, prin intermediul autorităților de sănătate publică

Beneficii:

Proiecte de investiţii ce vizeaza infrastructura de sanitate sunt corelate cu prevenirea şi / sau tratamentul patologiilor şi se referă la diferite categorii de populaţie. Obiectivele generale sunt creşterea speranţei de viaţă şi a calităţii vieţii.

Beneficiile din investiţiile în domeniul infrastructurii de sănătate pot fi obţinute în primul rând din schimbările în morbiditate şi mortalitate, calitatea adăugată a serviciilor sau câştigurilor de eficienţă. Atribuirea unei valori monetare prestaţiilor în sănătate este complexă. Tehnicile cele mai proeminente fac referire la preţurile de piaţă ale serviciului (disponibilitatea de a plăti) sau la utilizarea metodelor standard, cum ar fi indicii pentru speranţa de viaţă crescută ajustată corespunzător la calitate (de exemplu, ani de viaţă ajustaţi în funcţie de calitate), care poate fi valorificată în conformitate cu principiul venitului pierdut sau unor criterii similare actuale.
- economiile viitoare în costurile cu sănătatea care sunt direct proporţionale cu scăderea numărului de persoane afectate şi / sau grad mai redus de gravitate a bolii - pierderea evitată în producţie, datorită numărului mai mic de zile lucrătoare pierdute de către pacient şi familia sa - reducerea suferinţei din partea pacienţilor şi familiilor acestora, identificate drept creşteri ale speranţei de viaţă a pacientului şi îmbunătăţirea calităţii vieţii pentru pacient şi familia sa - numărul de decese evitate (valoarea vieţii statistice);

6. CONCLUZII-MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederea PUG si categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.

Propunerea respecta prevederile PUG pentru zona studiata, si aduce completari la RLU prin detalierea anumitor aspecte legate de functiunea propusa.

Prioritati de interventie.

ASOCIEREA

Prioritara in acest demers este reglementarea corespunzatoare a zonei, astfel incat sa se previna eventualele probleme legate de implementarea in oras a unui proiect de asemenea anvergura.

Se vor avea in vedere punctele de acces pe sit, modalitatea de asigurare a utilitatiilor si organizarea eficienta a activitatii din incinta studiata.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate , eventuale restrictii.

Obiectivele urmarite de promotorul proiectului sunt urmatoarele:

• Dezvoltarea unui centru de transplant integrat care sa ofere o arie larga de servicii medicale de transplant de organe, de calitate si accesibile tuturor pacientilor;

• Realizarea unei cladiri noi de spital, proiectata in conformitate cu standardele internationale din domeniu, o cladire in care profesionalismul si promptitudinea cadrelor medicale sa fie sustinute de designul specializat;

• Crearea unui spatiu centrat in jurul nevoilor pacientului, utilizand finisajele propuse si relatiile dintre spatii pentru a crea un mediu terapeutic, capabil sa reduca stresul generat de actul medical;

• Completarea tesutului construit cu o insertie urbana contemporana, capabila sa medieze disfunctionalitatile actuale identificate atat in cadrul Ansamblului Clinicilor Universitare, cat si in zona adiacenta.

Centrul Integrat de Transplant va face parte din structura Spitalului Clinic Judetean de Urgenta Cluj. Proiectul are un puternic caracter inovator, urmarind realizarea primului centru de transplant din tara care acomodeaza toate facilitatile necesare pentru patru tipuri de transplant: transplant de cord, transplant de plaman, transplant hepatic si transplant renal.

7. CADRUL LEGISLATIV APLICABIL PENTRU OMOLOGARE SI IMPUNERILE CE REZULTA DIN APLICAREA ACESTUIA

Legi, Normative si Standarde care stau la baza intocmirii Proiectelor

- NP 015-1997 - Normativ privind proiectarea si verificarea constructiilor spitalicesti si a instalatiilor acestora;
- Legea 10/1995 - privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare
- Legea 177/2015 actualizata pentru modificarea si completarea Legii 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea 163/2016 pentru modificarea si completarea Legii 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea 50/1991 - privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- NP 24/1997 - Normativ pentru proiecatrea, executia si exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme;
- NP 25/1997 - Normativ pentru proiectarea constructiilor publice subterane;
- NP 127/2009- Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme
- NP 051/2012 - Normativ pentru proiectarea si adaptarea cladirilor civile si a spatiului urban aferent la exigentele persoanelor cu handicap;
- P 118/1999 - Normativ de siguranta la foc a constructiilor

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // www.dicositiganas.ro
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

- La elaborarea documentatiei se vor respecta de asemenea si prescriptiile legislatiei generale si a legislatiei de proiectare, hotarari guvernamentale si ordonante, in vigoare in domeniul constructiilor:
- Ordin nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Hotararea nr. 907/2016 privind etapele de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investitii finantate din fonduri publice;
- Legea nr. 422 din 18 iulie 2001 Republicata privind protejarea monumentelor istorice;
- H.G. nr. 766/1997 pentru aprobarea unor Regulamente privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 350 din 06.06.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 184/2001 republicata, privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect;
- Codul Deontologic din 27 noiembrie 2011 al profesiei de arhitect, publicat in M.Of. nr. 342/21.mai 2012;
- Alte acte normative, prescriptii tehnice, coduri, evaluari, etc., necesare realizarii unui proiect tehnic corect si complet care sa indeplineasca conditiile de aprobare si care poate fi implementat.
- Legea 213/1998 – privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia – H.G.R. nr. 934/2002 – anexa 4;
- Legea 18/1991 – a fondului funciar, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Legea 265/2006 - privind protectia mediului;
- H.G.R. 1076/2004 – privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- H.G.R. 525./1996 – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cu modificarile si completarile ulterioare;

Ministerul Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului, Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al planului urbanistic zonal, Indicativ: GM – 010 - 2000;

Intocmit:
Alexandrina Kiss
Arh. urb. Suzana Dumitrescu

Data:
februarie 2021

J12/462/1997 RO 9256461, Capital Social 2600 RON
Romania, Cluj-Napoca, 400609, Calea Dorobantilor nr. 98-100, et. 2
office@dicositiganas.ro // **www.dicositiganas.ro**
t: +40 264 442054
+40 264 442065
f: +40 264 442197

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniile de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului national construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privira la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Liu - locuinte cu regim redus de inaltime pe un parcelar de tip urban;
S Uis -subzona institutii si servicii publice si de interes public,situate in zone cu caracter rezidential;

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Denumirea UTR-urilor propuse au fost preluate din PUG 2014, Cluj-Napoca si si adaptata necesitatilor prezentului PUZ.

1. Pentru ZCP M1 – zona institutii si servicii: **UTR ZCP M1*** *-Zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic, cu instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente, pentru construire Centru Integrat de Transplant*
2. Pentru ZCP_Is_A: institutii si servicii – **UTR ZCP_Is_A** - *Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente,*
3. Pentru ZCP Vt *:* **UTR ZCP_ Vt** *– subzona verde a a zonelor M1* si Is_A*
4. Pentru ZCP Is_A Zona Universitatii de medicina si farmacie: institutii si servicii – **UTR ZCP_UMF** *Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente,*

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

R.L.U. stabileste regulile de dezvoltare pentru terenurile cuprinse in aria de studiu PUZ, propuse pentru parcelare si amenajare in scopul construirii ulterioare de locuinte familiale (semicolective), in corelare cu PUG Cluj-Napoca.

2. Baza legala a elaborarii

R.L.U. se elaboreaza in baza C.U. nr.115 / 20.01.2021 emis de catre Primaria Municipiului Cluj-Napoca prin si in baza ridicarii topografice si a studiului geotehnic.

3. Domeniile de aplicare

Regulamentul se aplica pe intreg terenul supus reglementarii urbanistice, parcelarii si construirii avand suprafata de **74134mp.**
Terenul supus reglementarii apartine Consiliului Judetean Cluj, in administrarea Spitalul Clinic Judetean Cluj, Facand parte din Ansamblul Clinicilor

RLU se aplica tuturor suprafetelor de teren evidentiate pe plansele care fac parte din acest PUZ.
Denumirea UTR-urilor a fost preluata din PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr 493/ 22.12.2014 si adaptata necesitatilor prezentului PUZ:

1. **UTR ZCP M1* - Zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic, cu instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente, pentru construire Centru Integrat de Transplant**
2. **UTR ZCP_Is_A - Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente**
3. **UTR SZCP _Vt – subzona verde, a zonelor Is_A1 si Is_A**
4. **UTR ZCP_UMF Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente, Zona Universitatii de medicina si farmacie**

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului national construit

Pentru protectia mediului se vor respecta Legea Mediului si prevederile Avizelor de Mediu emise de Agentia pentru Protectia Mediului Cluj.

4.1. Terenul va fi integral amenajat, respectand si proportia intre spatiile verzi si cele construite si organizat ca si cai de circulatie. Pentru organizarea constructiilor in etape se vor lua masuri de amenajare provizorie a terenurilor care se construiesc ulterior, pastrandu-se ceea ce este existent si fara a depozita in maniera neorganizata, materiale rezultate din demolari sau lucrari de constructie.
Pe durata santierului se vor lua masurile necesare pentru a reduce la maxim raspandirea suspensiilor de praf si afectarea cailor de circulatie cu noroiul raspandit de autovehicule.

4.2. Apa menajera va fi colectata in sistemul special prevazut si condusa spre statia de epurare a apei. Apa pluviala va fi canalizata in sistem propriu spre retele aferente sistemului si partial infiltrata in teren pe zonele cu spatii verzi.

4.3. Se vor realiza plantatii de arbori si arbusti ca bariere impotriva curentilor de aer in rafale si cu rol de asigurare a unui microclimat si confort fonic, favorabil.

4.4. Deseurile solide si lichide se vor colecta in sistem centralizat si se vor evacua conform contractului, cu firme de salubritate autorizate in acest sens.

4.5. Nivelul de zgomot admis nu va depasi prevederile Acordului de Mediu. Nu se impun reglementari speciale, dar se va tine cont de respectarea unor norme cu privire la fluxurile de circulatie, depozitare, evacuarea deseurilor menajere, scurgerea apelor si amenajarea platformelor.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Pentru siguranta constructiilor se vor respecta STAS-urile, Normativele de proiectare si legislatia specifica in vigoare, actualizata si republicata.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

PUZ-ul va detalia delimitarea principalelor zone functionale – **UTR ZCP M1*, ZCP_Is_A, SZCP_ Vt, ZCP_UMF,** modul de ocupare a terenurilor si conditiile de construibilitate a acestora, functiunile din zona, modul de racordare la utilitati, accesurile la obiective si protectia mediului.
Amplasarea constructiilor va tine cont de conformatia loturilor, forma de proprietate particulara, aliniamente si retrageri.

6.1. Caracteristici ale parcelelor: forme, geometrie si suprafete

Parcelele sunt construibile numai daca indeplinesc simultant urmatoarele cerinte:

- au acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela;
- adancimea lotului este mai mare decat frontul la strada;

6.2. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Alinierea cladirilor se va stabili conform prevederilor specifice fiecarei dintre cele trei zone functionale descrise in prezentul regulament: **UTR ZCP M1* ZCP_Is_A, SZCP_ Vt, ZCP_UMF,.**

6.3. Amplasarea cladirilor fata de limitale laterale si posterioare ale parcelelor

Amplasarea cladirilor se va stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: **UTR ZCP M1*, ZCP_Is_A, SZCP_ Vt, ZCP_UMF,**
In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte normative tehnice specifice.

6.4. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Amplasarea cladirilor se va stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: **UTR ZCP M1*, ZCP_Is_A, SZCP_ Vt, ZCP_UMF,**
In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii, prevederile normelor de igiena si sanatate si alte normative tehnice specifice.

6.5. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Inaltimea cladirilor se va stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: **UTR ZCP M1*, ZCP_Is_A, SZCP_Vt, ZCP_UMF,**
In toate cazurile de va tine seama de functiunea specifica zonei functionale si de caracterului locului.

6.6. Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul locului si va tine seama de vecinatati.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

7.1. Circulatii si accesuri

Accesul la toate loturile se va face utilizand circulatiile auto si pietonale existente: str. Victor Babes, str, Clinicilor, str. B.P. Hasdeu, Aleea Studentilor.
Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces nelimitat dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, dintr-o proprietate adiacenta strazii - cu latime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transporturi grele.

7.2. Stationarea autovehiculelor

In incinta fiecarei parcele se vor asigura parcaje conform normelor si reglementarilor din P.U.G., pentru fiecare zona functionala preluata din Regulamentul General de Urbanism si conform cu normele specifice in vigoare. Stationarea autoturismelor riveranilor se va face in interiorul propriilor parcele.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara si evacuarea deseurilor

Toate cladirile vor fi racordate la retele publice de echipare edilitara de care dispune in prezent municipiul Cluj-Napoca.

In cazul in care situatia o impune, retelele vor fi redimensionate si extinse, dupa caz.
Fiecare parcela va dispune de cate un punct de colectare a deseurilor, pentru fiecare unitate medicala in parte. La nivelului intregului ansamblu, se va prevedea o platforma de colectare a deseurilor, cu posibilitatea colectarii selective, realizata ingropat, pe spatiul public si accesibila din acesta.
Amplasarea platformei de colectare se va face cu respectarea normativelor in domeniu.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Prin prezentul proiect se propune partial parcelarea terenului (acolo unde se impune), partial pastrarea parcelelor existente, in suprafata de 74134mp, in vederea construirii unui Centru Integrat de Transplant.
Lotizarea se va face cu respectarea criteriilor de construibilitate in ceea ce priveste forma si dimensiunea.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

10.1. Spatii libere si spatii plantate

Spatiile verzi se vor stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele patru zone functionale in prezentul regulament: **UTR ZCP M1*, ZCP_Is_A, SZCP _Vt, ZCP_UMF,**.
M1
Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele care vor avea o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Eliminarea arboriilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor, sau ar impiedica realizarea constructiilor.
Parcajele din zona institutiilor si serviciilor vor fi inverzite cu un arbore la 4 masini si inconjurate de gard viu cu inaltimea de 1.20m., in cazul in care se vor realiza parcari si pe teren, pe langa cele din nivelele subsolului.

10.2. Imprejmuiri

Spre spatiul public aliniamentul zonei va fi inchis pe lungimea lui prin imprejmuire, acolo unde déjà exista aceasta amenajare. Pentru locurile noi proiectate se renunta la imprejmuire spre spatial public.
Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si eventual o parte transparenta cu inaltimea maxima spre spatiul public de 1.80m, respectiv 2.20m spre parcelele vecine, realizate transparent sau opac.
Portile de acces auto si pietonal situate in aliniament se vor deschide doar spre interiorul parcelei sau vor fi glisante.
Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela si ele pot fi dublate de plantatii cu garduri vii.
Policarbonatul este stict interzis.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1.1. Unitati si subunitati functionale

Pentru ZCP M1 – zona mixta: **UTR ZCP M1*** *-Zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic, cu instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente, pentru construire Centru Integrat de Transplant*

Pentru ZCP_Is_A: institutii si servicii – **UTR ZCP_Is_A** - *Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente,*

Pentru ZCP Vt *:* **UTR SZCP_ Vt** *– subzona verde a zonelor ZCP M1* si ZCP_Is_A*

Pentru ZCP Is_A Zona Universitatii de medicina si farmacie: institutii si servicii – **UTR ZCP_UMF** *Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente,*

A. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Servituti de utilitate publica - nu este cazul.
Zona de protectie arheologica.
Amplasamentul delimitat de str. Clinicilor, str. Victor Babes si str. Bogdan Petriceicu Hasdeu, este situate pe lista monumentelor istorice LMI CJ 2016 la nr.crt.771 cod CJ II –a-A-07297 Ansamblul Clinicilor Universitare

B. REGLEMENTARI PENTRU SPATIU PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în *Anexa 4 Utilizarea spatiului public*, din PUG şi a reglementărilor de mai jos.
Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a spatiului public se vor elabora proiecte de specialitatece vor viza ameliorarea imaginii urbane in concordant cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasarilor pietonale si a spatiilor destinate acestora, a modalitatilor de deplasare velo, reglementarea circulatiei autovehiculelor si a parcarii, organizarea mobilierului urban si a vegetatiei. Acestea vor obtine Avizul Arhitectului sef si al Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.
Piatetele vor fi organizate ca spatii pitonale, traficul motorizat putand ocupa maxim doua laturi. Spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau gradinilor, voe avea acces public nelimitat.
Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.
Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR

SECTIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA

UTR ZCP M1* - Zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic, cu instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente, pentru construire Centru Integrat de Transplant

Zonă mixta, cu funcţiuni de institutii si servicii publice si de interes public, de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de convergenţă spre incinta fortificată (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea şi redezvoltată fragmentar în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăţi a secolului al XIX-lea.
Zona se remarcă printr-o structură funcţională heterogenă, în general de tip subcentral, caracterizată de mixajul între activităţile de interes general, cu acces public.
Amplasamentul delimitat de str. Clinicilor, str. Victor Babes si str. Bogdan Petriceicu Hasdeu, este situate pe lista monumentelor istorice LMI CJ 2016 la nr.crt.771 cod CJ II –a-A-07297 Ansamblul Clinicilor Universitare

ARTICOLUL 1: UTILIZARI PROPUSE

ZCP M1*

Funtiune de sanatate, spital. Aceasta se va dezvolta in sistem izolat.
Propunerea se va evidentia prin PUZ.

ARTICOLUL 2: UTILIZARI PROPUSE CU CONDITIONARI

ZCP M1*

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.
Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE

ZCP M1*

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 şi articolul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.
Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
Depozitare en gros.
Depozitare de materiale refolosibile.
Comerţ en gros.
Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spaţiul public.
Ansambluri monofuncţionale rezidenţiale.
Locuire de tip individual.
Constructii provizorii de orice natură.
Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţadele imobilelor.
Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric.
Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – faţade, calcane, acoperişuri, terase – sau pe împrejmuiri.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA 2: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR
Amplasarea, orientarea si configurarea cladirii Centru Intagrat de transplant a tinut cont de cladirile existente pe amplasament, preluand de la ele elementele valoroase.

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

ZCP M1*

Prin operaţiunea de reparcelare toate parcelele cu destinaţie rezidenţială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiţii:

(a) vor avea front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 15 m pentru cele izolate
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 500 mp
(e) vor avea formă regulată

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZCP M1*

Criteriul de amplasare a cladirii Centru integrat de transplant, pentru care se intocmeste acest PUZ este prelungirea axei compoziționale dominante a ansamblului istoric, accentuând caracterul pavilionar al acestuia și structura carteziană. Cladirea practic preia ca pozitie in plan un paralelism cu cladirile existente pe sit.

Avand in vedere ca terenul se afla pe un colt deschis, nu se poate vorbi de o obligativitate de a se alinia cu cladirile invecinate.

Prin acest PUZCP se reglementeaza pentru amplasarea cladirii Centru integrat de transplant, folosirea frontului deschis.

Distantele intre parterul cladirii Centru de transplant integrat si limita parcelei la Sud este intre 5m -8.40m la corpul amplasat paralel cu Aleea Studentilor si 21.46 si 20.90m la corpul dezvoltat perpendicular pe Aleea Studentilor.

Alinierea cladirii pe latura estica, fata de str.V Babes este intre 7m (coltul cel mai iesit al cladirii) si 40.5 in zona nord estica.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZCP M1*

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.

Se aplica tipologia dezvoltarii cladirii in « L ».

Limita intra cladirea propusa si limita de parcela pe latura vestica, inspre Biserica existenta este de 4.88m. Precizam ca desi avem limite de parcele , prin prisma faptului ca proprietarul este acelasi nu avem o delimitare prin gard, care sa impuna o restrictie speciala de retragere fata de limita de proprietate.

Intreaga terasa superioara a Clinicilor este tratata unitar prin incadrarea intr-un singur UTR si anume ZCP_M1*, astfel ca se folosesc in comun drumurile de acces auto si pitonale si zonele verzi atat pentru cladirile existente cat si pentru cladirea noua, Centru integrat de transplant.

Limita posteriora a corpului dezvoltat paralel cu Aleea Studentilor se afla la 7.27m de limita parcelei, si 12.68m intre corpul dezvoltat perpendicular pe Aleea Studentilor si limita UTR-ului SZCP_Vt.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZCP M1*

Nu se propun amplasarea de mai multe cladiri pe aceeasi parcela.

Prin exceptie se pot executa copertine sau pergole adosate constructiei.

ARTICOLUL 8: CIRCULATII SI ACCESURI

ZCP M1*

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.
Prin excepţie, pentru situaţii existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.
Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZCP M1*

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la regulamentul PUG. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.
Pentru clădirile noi, staţionarea autovehiculelor se va realiza în proporţie minimă de 75% în spaţii specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul acestora.
Nu se admite accesul sau staţionarea autovehiculelor în curţile clădirilor, în afara fâşiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcţiilor.
Alternativ, se poate asigura staţionarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanţă de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosinţă, garantat prin deţinerea în proprietate sau prin concesiune

ARTICOLUL 10: INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZCP M1*

Se vor aplica cumulativ următoarele criterii:
(a) pentru cladirile existente, regimul de înălţime va fi (1-3S)+P+3+M, (1-3S)+P+3+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere faţă de planul faţadei de minimum 1,80 m).
(b) pentru clădirile de colţ, înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 28.5 m, respectiv un regim de înălţime de (1-4S)+P+5+etaj tehnic
Cladirea Centru integrat de transplant, cladire amplasata pe colt, este compusa din doua corpuri legate la nivelul parterului si etajului. Astfel avem:

1. Corpul dezvoltat in paralel cu str. Aleea Stundentilor, spre limita sudica are regimul de inaltime (1-4S)+P+4E si are inaltimea maxima de 25.5m
2. Corpul dezvoltat perpendicular pe str. Aleea Studentilor are regimul de inaltime (1-4S)+P+5E+etaj tehnic si are inaltimea maxima de 28.5m, corpul beneficiind de o planforma heliport, care va asigura accesul helicopterelor pentru activitatea medicala specifica

(c) Se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.
(d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălţimea maximă la cornişă reglementată, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălţime diferit.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZCP M1*

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.
Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi
Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcţiei urbane cu cvartale. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane şi se vor situa în aliniament / aliniere.
Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu şarpantă, funcţie de contextul urban local.
Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.
Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit.
Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcţiei.

Clădiri existente
Intervenţiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice şi investigaţii complexe asupra construcţiilor, avizate şi autorizate conform legii.
Se vor folosi materiale şi tehnici adecvate, de regulă cele tradiţionale.
În cazul intervenţiilor vizând reparaţia, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:
Se va conserva expresia arhitecturală şi modenatura faţadelor acestora cu excepţia cazurilor în care se revine la o situaţie iniţială sau anterioară considerată favorabilă.
Se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc).
Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.
Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare. În mod excepţional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile şi decoraţiile. Prin excepţie, la spaţiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oţel etc.
Învelitorile acoperişelor vor fi din ţiglă ceramică de culoare naturală. În situaţiile în care învelitoarea e din tablă fălţuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susţine ţigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălţuită de culoare gri.
Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau cupru în manieră tradiţională.

În cazul intervenţiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:
Se vor aplica reglementările anterioare
Se vor evidenţia / diferenţia în structura spaţială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.
Pe spaţiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă.
Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).
Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la regulamentul PUG.

ARTICOLUL 12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUARE A DESEURILOR

ZCP M1*

Zona e echipată edilitar complet.
Toate clădirile se vor racorda pentru utilităţile necesare la reţelele edilitare publice.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
Fiecare parcelă va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZCP M1*

Pe ansamblul UTR-ului propus pentru Centrul Integrat de Transplant, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% în cazul POT max = 50%.
Pentru parcela propusă pentru Centrul Integrat de Tansplant cu aria A=8257mp și POT maxim 70%, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 7.60% din suprafata propusa, iar spațiile verzi organizate pe platformele de deasupra subsolului vor ocupa minimum 8.20% din suprafata propusa şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).
Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiţionale (în general daleje de piatră de tip permeabil).
Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

ARTICOLUL 14: IMPREJMUIRI

ZCP M1*

Ca regulă generală, având în vedere structura spaţială reglementată, spre spaţiul public nu se vor realiza împrejmuiri.
În cazuri particulare, pe segmentele fără front închis sau cu clădiri dispuse în retragere faţă de aliniament se vor realiza în mod obligatoriu împrejmuiri spre spaţiul public. Acestea vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip opac.
Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public, spre interiorul parcelei.
Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECTIUNEA 3: POSIBILTATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

ZCP M1*

Pentru parcele comune :
POT maxim = 60%
Pentru parcele de colt, situatia amplasarii cladirii Centru integrat de transplant:.
POT maxim = 70%

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

ARTICOLUL 16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

ZCP M1*

Pentru parcele commune:
CUT maxim = 2.2 ADC/mp
Pentru parcele de colt, situatia amplasarii cladirii Centru itegrat de transplant:
CUT maxim = 3.6 ADC/mp

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.
În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

SECTIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA

2. UTR ZCP_Is_A - Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

Zonă a ansamblurilor istorice independente, dedicate instituţiilor şi serviciilor publice, care în general şi-au păstrat funcţiunea iniţială.
Funcţiunile sunt de tip medical sau educaţional. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar şi recognoscibile ca atare în structura oraşului. Se remarcă prin coerenţă şi reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere faţă de aliniament, cu regim mediu de înălţime, cu aliniere la cornişa situată la o înălţime de aproximativ 16 m.
Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice şi a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

ARTICOLUL 1: UTILIZARI PROPUSE

ZCP_Is_A

Instituţii şi servicii publice sau de interes public – funcţiuni de învăţământ şi cercetare, funcţiuni de sănătate şi asistenţă socială.

Se propune ca functiune dominanta pastrarea celei existente pe amplasament, respectiv functune de sanatate.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesităţile actuale, în condiţiile asigurării compatibilităţii cu structurile istorice care le găzduiesc.

ARTICOLUL 2: UTILIZARI PROPUSE CU CONDITIONARI

ZCP_Is_A

Pot fi luate în considerare conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria instituţiilor şi serviciilor publice sau de interes public, cu fuctiune predominate de sanatate şi să fie compatibile cu clădirile existente.
Garaje / parcaje pentru personal şi vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părţi / corpuri de clădiri, cu următoarele condiţii:
(a) să nu ocupe frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcţiunii de bază);
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulaţie redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE

ZCP_Is_A

Conversia funcţională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituţiilor publice sau de interes public.
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spaţiul public.
Construcţi provizorii;
Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţadele imobilelor.
Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente

SECTIUNEA 2: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ZCP_Is_A

Având în vedere diversitatea şi specificitatea clădirilor propuse, în general elemente excepţionale în tesutul urban, condiţiile de amplasare, echipare şi configurare ale acestora se vor stabili cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR - SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

ZCP_Is_A

Se conservă structura parcelară existentă.

Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituţiilor şi seviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă.

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZCP_Is_A

Retragerea de la aliniament va fi de min. 5m.

In situaţia parcelelor de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii va fi de min.5m.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZCP_Is_A

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

În cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situaţiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 6 m.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZCP_Is_A

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.

ARTICOLUL 8: CIRCULATII SI ACCESE

ZCP_Is_A

Se vor pastra accesele pietonale si carosabile existente.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

ZCP_Is_A

Nu se admite staţionarea autovehiculelor pe fâşia de teren dintre aliniament şi clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staţionarea în curţile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

ARTICOLUL 10: INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZCP_Is_A

Inălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 16 m şi respectiv P+3+M(R).

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZCP_Is_A

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.
Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

Clădiri / corpuri noi:

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent şi unitar. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălţimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiţia ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
Acoperişurile vor avea şarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce se vor încadra între 35o şi 60o funcţie de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spaţiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiş. Cornişele vor fi de tip urban. In situaţiile în care coronamentul clădirii nu joacă un rol semnificativ în silueta oraşului sau în imaginea locală, se admit şi acoperiri de factură modernă.
Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.
Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit.
Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcţiei.
Clădiri existente
Intervenţiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice şi investigaţii complexe asupra construcţiilor, avizate şi autorizate conform legii.
Se vor folosi materiale şi tehnici adecvate, de regulă cele tradiţionale.

În cazul intervenţiilor vizând reparaţia, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală şi modenatura faţadelor acestora cu excepţia cazurilor în care se revine la o situaţie iniţială sau anterioară considerată favorabilă.
Se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare. În mod excepţional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile şi decoraţiile.
Învelitorile acoperişelor vor fi din ţiglă ceramică de culoare naturală. În situaţiile în care învelitoarea e din tablă fălţuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susţine ţigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălţuită de culoare gri.
Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradiţională.

În cazul intervenţiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:
Se vor aplica reglementările anterioare.
Se vor evidenţia / diferenţia în structura spaţială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

ARTICOLUL 12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZCP_Is_A

Zona e echipată edilitar complet.
Toate clădirile se vor racorda la reţelele edilitare publice.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
Fiecare imobil va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public

ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZCP_Is_A

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiţionale (în general daleje de piatră de tip permeabil).
Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcţiilor.

ARTICOLUL 14: IMPREJMUIRI

ZCP_Is_A

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2.20m.
Imprejmuirile vor putea fi dunlate de garduri vii.
Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip opac.
Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECTIUNEA III: POSIBILTATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

ZCP_Is_A

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi:
(a) pentru ansambluri sau parcelele comune:
P.O.T. maxim = 60%
(b) pentru parcelele de colţ:
P.O.T. maxim = 75%
Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

ARTICOLUL 16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

ZCP_Is_A

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi:
(c) pentru ansambluri sau parcelele comune:
C.U.T. maxim = 2.2
(d) pentru parcelele de colţ:
C.U.T. maxim = 2.8

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

SECTIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA

UTR SZCP_ Vt – Subzona construita protejata - zona verde, a ansamblului Clinicilor, (zonelor ZCP_M1* si ZCP_Is_A1)

Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin PUZ.
Pentru intervenţii ce vizează reabilitarea / restaurarea acestui tip de spaţii se vor elabora un plan director (masterplan) şi un PUD, în conformitate cu Metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate.
Pentru orice intervenţie ce vizează desfiinţarea, modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament, se va elabora în prealabil un PUD.
In ambele cazuri, teritoriul de studiu al PUD este zona verde în cauză în integralitatea sa.
Autorizarea lucrărilor de restaurare / reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament.
Nu se admit intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc). Intervenţiile vor urmări în primul rând conservarea coerenţei ansamblului, reabilitarea construcţiilor, amenajărilor, plantaţiilor, ameliorarea elementelor peisagere şi de mediu. Intervenţiile asupra domeniului public vor ţine cont de caracterul istoric al acestuia.
Nu se admite publiciatea comercială în zonă.
Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (festivaluri, evenimente culturale majore, campanii electorale etc).

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 din RGU al PUG şi a reglementărilor de mai jos.
Reabilitarea şi modernizarea spaţiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spaţiile verzi sunt o componentă a sistemului, şi se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul istoric al acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU şi de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.
Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu protejat.

ARTICOLUL 1: UTILIZARI PROPUSE

SZCP_ Vt

(a) plantaţii înalte, medii şi joase
(b) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale
(c) mobilier urban
(d) clădiri-exponat, edicule, sere, componente ale amenajării peisagere
(e) construcţii pentru activităţi culturale, ştiinţifice, de cercetare
(f) grupuri sanitare, spaţii pentru administrare si întreţinere
(g) unităţi de alimentaţie publică, cu ADC de maxim 100 mp (cafeterie, cafenea, bufet etc)
Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesităţile actuale, în condiţiile asigurării compatibilităţii cu structurile istorice care le găzduiesc.

ARTICOLUL 2: UTILIZARI PROPUSE CU CONDITIONARI

SZCP_ Vt

Acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.
Pot fi luate în considerare conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria activităţilor admise şi să fie compatibile cu spaţiile / amenajările existente.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să deservească exclusiv spaţiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE

SZCP_ Vt

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.ocuire de orice tip.

SECTIUNEA 2: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

SZCP_ Vt

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR - SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

SZCP_ Vt

Se va conserva structura cadastrală care va rezulta din PUZ si acolo unde este posibile se conrerva structura cadastrala existent.
Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenţei de ansamblu se vor elabora un P.U.Z.

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

SZCP_ Vt

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

SZCP_ Vt

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

SZCP_ Vt

Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

ARTICOLUL 8: CIRCULATII SI ACCESE

SZCP_ Vt

Se vor conserva, de regulă, accesele propuse in PUZ actual, reţeaua existentă de alei, profilele transversale şi tipul de îmbrăcăminţi ale acestora, ca parte esenţială a imaginii urbane şi a compoziţiei.
Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere tradiţionale – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

SZCP_ Vt

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepţia vehiculelor utilitare care deservesc activităţile de întreţinere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 10: INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

SZCP_ Vt

Pentru clădiri noi înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 9 m şi respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

SZCP_ Vt

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri / corpuri noi :

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Clădiri existente:

Intervenţiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice şi investigaţii complexe asupra construcţiilor, avizate şi autorizate conform legii. Se vor folosi materiale şi tehnici adecvate, de regulă cele tradiţionale.

In cazul intervenţiilor vizând reparaţia, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală şi modenatura faţadelor acestora cu excepţia cazurilor în care se revine la o situaţie iniţială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare. In mod excepţional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile şi decoraţiile.

Invelitorile acoperişelor vor fi din ţiglă ceramică de culoare naturală. In situaţiile în care învelitoarea e din tablă fălţuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susţine ţigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălţuită de culoare gri.

Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradiţională.

In cazul intervenţiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare Se vor evidenţia / diferenţia în structura spaţială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

ARTICOLUL 12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

SZCP_ Vt

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.

Se va da o atenţie deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreţinere se va organiza un spaţiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spaţiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

SZCP_ Vt

Se conservă, de regulă, actuala structură a spaţiilor verzi, cea propusa in PUZ actual, a sistemului de alei şi platforme.

Intervenţii importante asupra spaţiilor verzi şi a sistemului de alei şi platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice şi peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui P.U.D.

Suprafaţa spaţiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafaţa totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

ARTICOLUL 14: IMPREJMUIRI

SZCP_ Vt

Spre spaţiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Se interzice demolarea împrejmuirilor istorice cu valoare arhitecturală sau ambientală. Acestea se vor conserva şi restaura.

Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip opac, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECTIUNEA III: POSIBILTATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

SZCP_ Vt

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip - nu vor fi luate în calcul clădirile-exponat)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al unitatii urbanistice.

ARTICOLUL 16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

SZCP_ Vt

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip - nu vor fi luate în calcul clădirile-exponat)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al unitatii urbanistice.

SECTIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA

3. **UTR ZCP_UMF Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente, Zona Universitatii de medicina si farmacie**

Zonă a ansamblurilor istorice independente, dedicate instituţiilor şi serviciilor publice, care în general şi-au păstrat funcţiunea iniţială.
Funcţiunile sunt de tip medical sau educaţional. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar şi recognoscibile ca atare în structura oraşului. Se remarcă prin coerenţă şi reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere faţă de aliniament, cu regim mediu de înălţime, cu aliniere la cornişa situată la o înălţime de aproximativ 16 m.
Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice şi a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

ARTICOLUL 1: UTILIZARI PROPUSE

ZCP_UMF

Instituţii şi servicii publice sau de interes public – funcţiuni de învăţămînt şi cercetare, funcţiuni de sănătate şi asistenţă socială.

Se propune ca functiune dominanta pastrarea celei existente pe amplasament, respectiv functiune de sanatate.
Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesităţile actuale, în condiţiile asigurării compatibilităţii cu structurile istorice care le găzduiesc.

ARTICOLUL 2: UTILIZARI PROPUSE CU CONDITIONARI

ZCP_UMF

Pot fi luate în considerare conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria instituţiilor şi serviciilor publice sau de interes public, cu fuctiune predominate de sanatate şi să fie compatibile cu clădirile existente.
Garaje / parcaje pentru personal şi vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părţi / corpuri de clădiri, cu următoarele condiţii:
(a) să nu ocupe frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcţiunii de bază);
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulaţie redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE

ZCP_UMF

Conversia funcţională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituţiilor publice sau de interes public.
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spaţiul public.
Construcți provizorii;
Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţadele imobilelor.
Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice

scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente

SECTIUNEA 2: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ZCP_UMF

Având în vedere diversitatea şi specificitatea clădirilor propuse, în general elemente excepţionale în tesutul urban, condiţiile de amplasare, echipare şi configurare ale acestora se vor stabili cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR - SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

ZCP_UMF

Se conservă structura parcelară existentă.
Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituţiilor şi seviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă.

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZCP_UMF

Retragerea de la aliniament va fi de min. 5m.
In situaţia parcelelor de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii va fi de min.5m.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZCP_UMF

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.
În cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 4,5 m.
Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situaţiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 4,5 m.
Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 6 m.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZCP_UMF

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 4,5 m.
În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.

ARTICOLUL 8: CIRCULATII SI ACCESE

ZCP_UMF

Se vor pastra accesele pietonale si carosabile existente.
Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

ZCP_UMF

Nu se admite staţionarea autovehiculelor pe fâşia de teren dintre aliniament şi clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staţionarea în curţile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

ARTICOLUL 10: INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZCP_UMF

Inălţimea maximă nu va depăşi S+P+6E.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZCP_UMF

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.
Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

Clădiri / corpuri noi:

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent şi unitar. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălţimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiţia ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
Acoperişurile vor avea şarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce se vor încadra între 35o şi 60o funcţie de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spaţiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiş. Cornişele vor fi de tip urban. In situaţiile în care coronamentul clădirii nu joacă un rol semnificativ în silueta oraşului sau în imaginea locală, se admit şi acoperiri de factură modernă.
Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.
Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit.
Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcţiei.
Clădiri existente
Intervenţiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice şi investigaţii complexe asupra construcţiilor, avizate şi autorizate conform legii.
Se vor folosi materiale şi tehnici adecvate, de regulă cele tradiţionale.

În cazul intervenţiilor vizând reparaţia, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală şi modenatura faţadelor acestora cu excepţia cazurilor în care se revine la o situaţie iniţială sau anterioară considerată favorabilă.
Se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc).

Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.
Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare. În mod excepţional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile şi decoraţiile.
Învelitorile acoperişelor vor fi din ţiglă ceramică de culoare naturală. În situaţiile în care învelitoarea e din tablă fălţuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susţine ţigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălţuită de culoare gri.
Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradiţională.

În cazul intervenţiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:
Se vor aplica reglementările anterioare.
Se vor evidenţia / diferenţia în structura spaţială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

ARTICOLUL 12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZCP_UMF

Zona e echipată edilitar complet.
Toate clădirile se vor racorda la reţelele edilitare publice.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
Fiecare imobil va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public

ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZCP_UMF

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiţionale (în general daleje de piatră de tip permeabil).
Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcţiilor.

ARTICOLUL 14: IMPREJMUIRI

ZCP_UMF

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2.20m.
Imprejmuirile vor putea fi dunlate de garduri vii.
Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip opac.
Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECTIUNEA III: POSIBILTATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

ZCP_UMF

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi:
(a) pentru ansambluri sau parcelele comune:
P.O.T. maxim = 60%
(b) pentru parcelele de colţ:
P.O.T. maxim = 75%

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

ARTICOLUL 16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

ZCP_UMF

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi:
(c) pentru ansambluri sau parcelele comune:
C.U.T. maxim = 2.2
(d) pentru parcelele de colţ:
C.U.T. maxim = 2,8

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

NOTA:

PREZENTUL P.U.Z. A FOST INTOCMIT IN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INDICATIV GM-010-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000 si a

Ordinului nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementarii tehnice "Metodologie de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)"

Data elaborarii: Intocmit:

27.02.2021

arh.urb.Suzana DUMITRESCU