

FOAIE DE CAPĂT

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI DE SANATATE (CLINICĂ).

Mun. Cluj-Napoca, Str. Clinicilor, nr. 19, jud. Cluj

BENEFICIAR: SC CLINICILOR 19 INVEST SRL
Mun. Cluj-Napoca, Bdul. Eroilor 42, jud. Cluj

Proiectant general: S.C. MAIATEC SRL
Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5, et. 1

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIRE PROIECT:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL CU FUNCȚIUNI DE SANATATE (CLINICĂ).
AMPLASAMENT:	Mun. Cluj-Napoca, Str. Clinicilor, nr. 19, jud. Cluj
BENEFICIARI:	SC CLINICILOR 19 INVEST SRL Mun. Cluj-Napoca, Bdul. Eroilor 42, jud. Cluj
DATA:	01. 2023
NR. PROIECT:	265/2023
FAZA:	P.U.D.
ELABORATORUL PROIECTULUI: (PROIECTANT GENERAL)	S.C. MAIATEC S.R.L. Jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5. et. 1, CUI: 36295344 Reg.Com: J12/2609/08.07.2016 Dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnătură TNA 9930 Tel: 0771048440
Cod CAEN	7111
PROIECTANT DE SPECIALITATE DE ARHITECTURA	S.C. MAIATEC S.R.L. Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5. Et. 1, Cluj-Napoca CUI: 36295344 Reg.Com: J12/2609/08.07.2016 dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnătură TNA 9930
ȘEF PROIECT	dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh
PROIECTANT SPECIALITATE RUR:	SC NDA7 PROIECT SRL Cluj-Napoca, Str. Dr. Louis Pasteur, nr.69, ap.7, Jud. Cluj

Arh. RUR Daniel Nicolae Noaghi

MEMORIU JUSTIFICATIV

CONȚINUTUL

1.	INTRODUCERE.....	4
1.1.	Date de recunoaștere a documentației.....	4
1.2.	Obiectul lucrării.....	5
2.	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ.....	5
2.1.	Concluzii din documentații deja elaborate:.....	5
3.	SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	5
3.1.	Accesibilitatea la căile de comunicație:.....	5
3.2.	Suprafața ocupată, limite și vecinătăți.....	5
3.3.	Suprafața de teren construită și suprafețe libere.....	6
3.4.	Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic.....	6
3.5.	Destinația clădirilor.....	6
3.6.	Tipul de proprietate asupra terenurilor și precizarea suprafețelor ocupate.....	6
3.7.	Concluziile studiului GEOTEHNIC privind condițiile de fundare.....	6
3.8.	Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora.....	7
3.9.	Adâncimea apei subterane.....	7
3.10.	Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc).....	7
3.11.	Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.).....	7
3.12.	Echiparea existentă.....	8
4.	REGLEMENTĂRI.....	8
4.1.	Obiectivele noi solicitate prin tema de proiectare:.....	8
4.2.	Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.....	8
4.3.	Capacitatea, suprafața desfășurată.....	9
4.4.	Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilaje de stingerea a incendiilor, etc.).....	9
4.5.	Modalități de organizare și rezolvarea circulației carosabile și pietonale.....	9
4.6.	Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:.....	10
4.7.	Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării.....	10
4.8.	Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.....	10
4.9.	Profiluri transversale caracteristice.....	10
4.10.	Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor).....	11
4.11.	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).....	11
4.12.	Echipare tehnico-edilitară:.....	11
4.13.	Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus).....	12
5.	CONCLUZII.....	12

1. INTRODUCERE

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarilor SC CLINICILOR 19 INVEST SRL, în vederea realizării unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru „CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI DE SANATATE (CLINICĂ).“

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA PROIECTULUI: PUD CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI DE SANATATE (CLINICĂ).

ADRESA: Mun. Cluj-Napoca, Str. Clinicilor, nr. 19, jud. Cluj

BENEFICIARUL INVESTIȚIEI: SC CLINICILOR 19 INVEST SRL
Mun. Cluj-Napoca, Bdul. Eroilor 42, jud. Cluj

DATA ELABORĂRII: MARTIE 2023

PROIECTANT GENERAL: S.C. MAIATEC S.R.L.
Jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5. et. 1,
CUI: 36295344
Reg.Com: J12/2609/08.07.2016
Dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnătură TNA
9930
Tel: 0040.752855825

PROIECTANT DE
SPECIALITATE DE
ARHITECTURĂ: S.C. MAIATEC S.R.L.
Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5. Et. 1, Cluj-Napoca CUI: 36295344
Reg.Com: J12/2609/08.07.2016
dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnatură TNA
9930
Tel: 0040.752855825

PROIECTANT SPECIALITATE
RUR: SC NDA7 PROIECT SRL
Cluj-Napoca, Str. Dr. Loiuș Pasteur, nr.69, ap.7, Jud. Cluj
Arh. RUR Daniel Nicolae Noaghi

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării constă în demolarea construcțiilor existente, reglementarea străzii Clinicilor, reglementarea accesului auto și pietonal, a modului de ocupare al terenului, a conformării arhitectural-volumetrică, studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, str. Clinicilor, nr. 19, Jud. Cluj.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Terenul studiat se încadrează conform PUG Cluj-Napoca în UTR: ZCP_M2- Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală:

- Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.
- Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes public.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul este accesibil pentru pietoni din strada Clinicilor existentă pe latura nordică a parcelei. Pe teren se află o construcție C1 cu 4 apartamente, propusă spre demolare.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

SUPRAFAȚA: Suprafața totală a parcelei este de 313 mp conform C.F. nr. 253692, nr.CAD 253692.

FORMĂ DIMENSIUNI: Formă regulată

 Lățime maximă 10.37 m

	Lungime maximă	35.09 m
VECINĂȚĂȚI:	Nord - Strada Clinicilor	
	Est - Terenuri construite (proprietăți private)	
	Sud - Terenuri construite (proprietăți private)	
	Vest - Terenuri construite (proprietăți private)	
PARTICULARITĂȚI TOPOGRAFICE:	Alura terenului pe care este amplasată construcția este aproximativ plană.	

3.3. Suprafața de teren construită și suprafețe libere

Terenul studiat are o suprafață de 313 mp și este ocupat de o construcție: C1 care are o suprafață construită de 180mp și o suprafață desfășurată de 180mp, conform extrasului C.F. nr. 253692, nr.CAD 253692.

Folosința actuală a terenului: curți construcții.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată inițial ca locuire de tip periferic începând de la sfârșitul secolului al XIX-lea în lungul unor artere de importanță locală, pe trasee istorice.

3.5. Destinația clădirilor

Funcțiunea de locuit este dominantă în zonă, cu regim de construire închis, zonă rezidențială cu clădiri de locuit individuale sau colective. Există și clădiri sau părți din clădiri dedicate unor activități de tip terțiar.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor și precizarea suprafețelor ocupate

Terenul este în proprietatea privată a beneficiarului SC CLINICILOR 19 INVEST SRL, conform extrasului C.F. nr. 253692, nr.CAD 253692, și are o suprafață măsurată de 313 mp.

Terenurile învecinate sunt în proprietate publică și privată.

3.7. Concluziile studiului GEOTEHNIC privind condițiile de fundare

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare.

Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

- Amplasamentul se află în afara zonelor cuprinse în clasa cu probabilitate medie și mare de alunecare.
- Adâncimea de fundare minimă recomandată: $D_f = -1,00$ m de la CTN.
- Condițiile hidrologice în acest perimetru sunt modeste ca urmare a poziției freaticului în raport cu suprafața terenului, acesta fiind situat la adâncimi care depășesc cotele de fundare, astfel încât afectează săpăturile pentru fundații și elementele de infrastructură ale construcțiilor.
- Natura terenului de fundare de pe amplasament și caracteristicile obiectului preconizat indică în această etapă utilizarea piloților, a radierului sau mai multe elemente de fundare (continui și/sau izolate).
- Rezistența terenului la adâncimea de 1.0-6.0 m corespunzătoare fundațiilor de subsol exprimată ca $P_{conv} = 550$ kPa. De la 6.0-8.0m pietriș cu interspații umplute cu nisip, mediu îndesat, din terasa a VII- a Someșului Mic asigură $P_{conv} = 600$ kPa.

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Amplasamentul nu pune probleme de stabilitate generală sau locală (nu sunt fenomene geodinamice latente, active sau potențiale).

3.9. Adâncimea apei subterane

- Apă subterană s-a interceptat în nisip slab argilos, nivelul piezometric stabilizându-se la 5.80 m față de cota forajului F1, și la 4.90 m față de cota forajului F2.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad K_s , T_c)

Perimetrul nu a suferit influențe tectonice de amploare, fiind încadrat la zona stabilă tectonic. Fenomenul diapir nu este prezent.

Sub aspect seismic, zona este pasivă. Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scara MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică:

- Zona de calcul seismic F, caracterizată prin $a_g = 0,10g$.

3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)

Terenul este ocupat de o construcție: C1,

C1 este o construcție regim înaltim pivotă+parter+pod pe fundații de beton, cu pereți de cărămidă, acoperiș țigla, compusă din 4 apartamente:

Apartamentul nr.1 - compus din: Cabinet medical, camera sterilizare, laborator, camera de turnare, hol, pivnita cu S=9.0 mp, pod cu S=70,3 mp.

Apartamentul nr.2 - compus din: 1 camera, bucatarie, baie antreu, pivnita cu S=4 mp, pod cu S=31.2 mp

Apartamentul nr.3 - compus din: cabinet medical, sala asteptare, birou, baie, wc, pivnita cu S=5,2 mp, pod cu S=41.0 mp.

Apartamentul nr.4 - compus din: 2 camere, bucatarie, closet în curte, pivnita cu S=7 mp , pod cu S=52.7 mp

Construcția este propusă spre a fi demolată.

3.12. Echiparea existentă

În proximitatea parcelei există rețele de alimentare cu apă, gaze naturale, telefonie și cu energie electrică. Există și rețea de canalizare.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema de proiectare:

Se propune:

- Construirea unui imobil cu funcțiuni de sanătate (clinică), cu regim de înălțime S+P+2E+R, ce va avea spații tehnice și laborator la subsol, zona de recepție la parter, cabinete medicale la etaje 1 și 2; sala de sedință și un birou administrativ la etajul retras
- Amenajarea terenului, prin realizarea unor accese pietonale dalate, accese auto la parcare, amenajarea a 3 locuri de parcare la parter și realizarea spațiilor verzi;
- Împrejmuirea terenului.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Prin tema de proiectare, stabilită împreună cu beneficiar, se dorește construirea unui imobil cu funcțiuni de sanătate ce vor fi distribuite astfel:

- Subsol: spații tehnice, laborator analize
- Parter: recepție
- Etaj 1: cabinet

- Etaj 2: cabinet
- Etaj retras: sala de sedinta si birou

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Clădirea propusă are AC= 161.25 mp, ACD = 529mp

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilaje de stingerea a incendiilor, etc.)

Clădirea propusă va fi realizată în regim de construire închis (conform PUG Cluj-Napoca) pe latura nordica (strada Clinicilor).

Imobilul va avea un front închis la strada Clinicilor, cu adâncimea maximă de 12.5 m și se dezvoltă în interiorul parcelei în retragere fata de latura estica, acoparand calcanul existent pe latura vestica .

Clădirea va fi aliniată la strada Clinicilor conform cerințelor din PUG Cluj-Napoca.

Clădirea se va dezvolta între limitele laterale ale parcelei și va avea următoarele retrageri față de acestea:

- de la limita laterală Vestică - în calcan.
- de la limita Posterio Sud - 12.16m
- de la limita laterală Estică - parțial calcan și retragere minimă de H/2 dar nu mai puțin retragere minimă de 4.5 m
- de la limita Nordică - in aliniament propus prin PUG Cluj-Napoca.

4.5. Modalități de organizare și rezolvarea circulației carosabile și pietonale

Accesul pietonal în imobilul propus se va realiza direct din strada Clinicilor.

Accesul auto se va realiza direct din strada Clinicilor, prin gangul propus pe latura estica a parcelei, ce are o lățime de minim 3.5 m și o înălțime de minim 3.5 m. Accesul auto va fi semnaforizat, cu prioritate la intrare.

Parcarea pentru cele 3 autoturisme vor fi amenajate la nivelul solului. În fața locurilor de parcare se propune o zonă pentru realizarea manevrelor auto de intrare și ieșire. Această zonă de manevre va avea o formă de trapez cu înălțimea de 7,0 m, baza mică de minim 8,60 m și raza mare de aproximativ 9,33 m.

Necesarul de parcaje:

- Necesarul de parcaje este dimensionat conform Anexei 2, aferent P.U.G. Cluj-Napoca;
- Aria Utilă totală propusă = 370.57 din care Aria utilă cu funcțiuni de sănătate = 238.2 mp și 132.55 mp părți comune (spații tehnice, grupuri sanitare, circulație verticală și orizontală, spații de depozitare);
- Necesarul de parcaje autovehicule = $238.02/80 = 3$ locuri de parcare;
- Locuri de parcare autovehicule asigurate = 3 locuri la nivelul solului;
- Necesarul de parcaje biciclete = $238.02/100 = 3$ locuri de parcare;
- Locuri de parcaje pentru biciclete asigurate 6 locuri la nivelul solului;

4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

Proiectul propune crearea unei suprafețe verzi plantate cu arbori de talie medie, vegetație de talie joasă, arbuști și gazon; zona adiacentă construcției propuse, la limita sudică a parcelei.

4.7. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

În zonă nu sunt prezente probleme semnificative de poluare - chimică, fonică, vizuală -, însă imobilul propus nu ridică probleme speciale de mediu, având în vedere că activitățile pe care le înglobează nu implică riscuri ecologice. Imobilul nou propus se va încadra în clasa energetică A/A+, va avea un impact minim asupra mediului.

4.8. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 64.63 mp și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă).

4.9. Profiluri transversale caracteristice

Accesul se va face direct din drumul existent- strada Fabricii.

În zona studiată prin PUG se propune modernizarea străzii Clinicilor, la un profil de 12 m, ce conține două benzi pe sens, trotuare, fâșie verde și zona de parcare.

Pentru reglementarea străzii Clinicilor conform PUG Cluj-Napoca, se propune dezmembrarea suprafeței de teren de 17,37 mp care va fi înscrisă cu titlul de drum.

4.10. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Regimul de înălțime propus este de S+P+2E+R.

Clădirea va avea o înălțime de 11.5 m la aticul etajului neretras, măsurată de la nivelul trotuarului și o înălțime de 14.35 m la aticul etajului retras, măsurată de la nivelul trotuarului.

P.O.T. propus= 54.6 %

Conform certificatului de urbanism nr. 811 din 12.04.2023, se prevede un P.O.T. maxim de 60%, UTR_RrM1, pentru parcelele comune.

4.11. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Prin proiect se propune C.U.T. = 1.79 ADC/MP

CUT PROPUS = 1.79 ADC/ mp. parcela ramasa in urma dezmembrarii

Conform cu certificatul de urbanism nr. 811 din 12.04.2023, se prevede un C.U.T. maxim de 1.8 pentru parcele comune.

4.12. Echipare tehnico-edilitară:

4.12.1. ALIMENTARE CU APĂ

Situația existentă: Parcela este racordată la rețeaua publică de apă.

Propunere: Se va face redimensionarea racordului pentru a putea corespunde necesităților clădirii propuse.

4.12.2. CANALIZARE

Situația existentă: Parcela este racordată la rețeaua de canalizare.

Propunere: Se va face redimensionarea racordului pentru a putea corespunde necesităților clădirii propuse.

4.12.3. ENERGIA TERMICĂ

Situația existentă: pe parcela studiată nu există rețele de energie termică.

Propunere: Se propune alimentarea prin intermediul unei centrale de bloc de energie termică.

4.12.4. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Situația existentă: Parcela este racordată la rețeaua de gaze naturale.

Propunere: Se va face redimensionarea racordului pentru a putea corespunde necesităților clădirii propuse.

4.12.5. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Situația existentă: Parcela este racordată la rețeaua de alimentare cu energie electrică.

Propunere: Se va face redimensionarea racordului pentru a putea corespunde necesităților clădirii propuse.

4.13. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

BILANT TERITORIAL

DENUMIREA	ARIA	PROCENT
Construit la sol	62.85 m ²	20.08 %
Fasie cedata pentru reglementarea strada Clinicilor	17.37 m ²	5.55 %
Pavaj auto / trotuar	168.15 m ²	53.72 %
Spatii verzi pe sol natural	64.63 m ²	20.65 %

5. CONCLUZII

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor cuprinse în HGR nr 525/1996, Republicată și Regulamentul General de Urbanism, și în conformitate cu Legea nr. 350 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

De asemenea la baza întocmirii acestei documentații a stat și Certificatul de urbanism anexat documentației (reglementările PUG Cluj-Napoca) și VOL. 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR, precum și Reglementările UTR- Cluj-Napoca

Prezentul PUD se încadrează și nu modifică zonificarea PUG-ului existent, va ridica valoarea urbanistică a zonei și va răspunde nevoilor actuale de locuire și protecția mediului înconjurător.

Întocmit,

Dipl. arh. dr. ing. SALHA Riyadh



Arh. RUR Noaghi Daniel Nicolae

