



PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA SPITALULUI JUDEȚEAN DE URGENȚĂ

BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA

PROIECTAT: S.C. ARHITECTURA S.R.L.
PROIECT NR. 1460 / 2018

Denumirea lucrării	Plan urbanistic zonal pentru zona Spitalului Județean de Urgență
Amplasament	Municipiul Miercurea Ciuc, str. dr. Dénes László nr. 2, 4, 6, 8, jud. Harghita
Inițiator	CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA
Beneficiar	CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA
Proiectant general	S.C. ARHITECTURA S.R.L. Miercurea Ciuc, str. Zöld Péter nr. 19
Faza	P.U.Z.
Număr contract	1460/2018
Volumul	Piese scrise și desenate – Plan urbanistic zonal (PUZ) Prevederi generale
Director S.C. ARHITECTURA S.R.L.	arh. ALBERT MARTIN

Miercurea Ciuc,
16.05.2018

COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALĂ A PROIECTULUI

S.C. ARHITECTURA S.R.L.	arh. ALBERT MARTIN
-------------------------	--------------------

PROIECTANȚI P.U.Z.

ȘEF DE PROIECT ARHITECTURĂ	dipl. arh. ALBERT MARTIN dipl. arh. ALBERT MARTIN dipl. arh. ALBERT MARIANA dipl. arh. BÍRÓ JÓZSEF dipl. arh. LÁSZLÓ BEÁTA
-------------------------------	--

Miercurea Ciuc,
16.05.2018

CUPRINS

- Foaie de titlu
- Colectiv tehnic de coordonare generala a proiectului – Proiectanti
- Cuprins
- Certificat de urbanism
- Avize conf. C.U.
- Extras de cărți funciare
- Memoriu general
- Studiu geotehnic
- Regulament local de urbanism

PIESE DESENATE

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	SCARA 1:5000	A-01
ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI FONDULUI CONSTRUIT, PRIORITĂȚI	SCARA 1:1000	A-02
REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE, CIRCULAȚII	SCARA 1:1000	A-03
SITUAȚIA EXISTENTĂ – EDILITARE	SCARA 1:1000	A-04
REGLEMENTĂRI EDILITARE	SCARA 1:1000	A-05

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	Elaborare P.U.Z. - Zona Spitalului Județean de Urgență
Amplasament	Municipiul Miercurea Ciuc, str. Dr. Dénes László nr. 2, 4, 6, 8 jud. Harghita
Inițiator	Consiliul Județean Harghita
Beneficiar	Consiliul Județean Harghita
Proiectant general	S.C. ARHITECTURA S.R.L. Miercurea Ciuc, str. Zöld Péter nr. 19, jud. Harghita
Data elaborării	Februarie 2018

1.2. Obiectivul lucrării

- Prezentul proiect are ca scop stabilirea indicilor urbanistici, P.O.T. și C.U.T. pentru suprafață de teren 78385 mp în vederea posibilității realizării investițiilor propuse:

1. realizare de locuințe de servicii pentru medici
2. realizarea de noi spații pentru Unitate de Primiri Urgențe (U.P.U.) și
3. realizarea unei extinderi la Spitalului Județean
4. realizarea de locuri de parcare
3. realizarea unei clădiri noi pentru boli infecțioase și pneumologie

4.amenajarea unui Heliport la sol fiind necesară pentru asigurarea condițiilor optime desfășurării unei activități medicale la standardele impuse de normele și de legislația în vigoare.

- Conform certificatului de urbanism nr. 516 din 29.08.2018 elaborat de primăria Municipiului Miercurea Ciuc.

Terenul studiat se compune din patru parcele:

C.F. 50131 – $S_{\text{teren}} = 36235$ mp aflat în proprietatea Județului Harghita

C.F. 52224 – $S_{\text{teren}} = 13120$ mp aflat în proprietatea Județului Harghita

C.F: 56445 – $S_{\text{teren}} = 15683$ mp aflat în proprietatea Municipiului Miercurea Ciuc

C.F: 55051 – $S_{\text{teren}} = 13347$ mp aflat în proprietatea Municipiului Miercurea Ciuc

1.3. Surse de documentare

- Studiul topografic și studiul geotehnic, baza de lucru pentru prezentul P.U.Z. a fost pus la elaborare pentru prezenta lucrare.

- Suprafața studiată este de 78385 mp.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei, corelarea cu alte documentații de urbanism aprobat

Terenul studiat are o suprafață de 78385 mp, teren aflat în intravilanul Municipiului Miercurea Ciuc.

2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

Conform studiului geotehnic anexat.

2.3. Încadrare în localitate

Amplasamentul este situat pe partea sud - estică al orașului Miercurea Ciuc.

2.4. Circulația

Zona studiată este amplasată adiacent străzi Dr. Dénes László.

2.5. Zonificarea funcțională și bilanț teritorial

Terenul este încadrat ca teren cu funcțiunea de instituții (Is) și servicii, zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic (Ve). Categoria de folosință este curți construcții.

Principalele disfuncțiuni:

- regulament local de urbanism.

Prin prezentul PUZ se urmărește:

- stabilirea indicatorilor urbanistici.

Bilanț teritorial existent:

Suprafețe, funcțiuni	suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform CF	78385.00 mp	100.00 %
Clădiri	7059.00 mp	9.01 %
Drumuri/parcări	14539.39 mp	18.55 %
Trutuar/șanț	3777.68 mp	4.82 %
Spații verzi	1800.00 mp	2.30 %
Teren liber	51208.93 mp	65.33 %
POT GLOBAL ($SC/S_{\text{teren}} \times 100$)		9.01 %
CUT GLOBAL (SC/S_{teren})		0.35

2.6. Echipare edilitare

Terenul studiat beneficiază cu următoarele utilități:

- rețea electrică de joasă tensiune
- rețea de apă potabilă
- rețea de gaze
- rețea de canalizare menajeră
- rețea de apă pluvială.

2.7. Probleme de mediu

Conform ordinului comunal MAPPM (nr. 214/RT/1999-MLPAT, nr. 16/NN/1999) și ghidul său de aplicare, problemele de mediu se vor trata în cadrul unor analize preliminare.

În prezent nu sunt probleme, care să afecteze mediul înconjurător.

2.8. Obștuni ale populației

1. Pentru creșterea numărului cadrelor de specialitate se impune crearea de noi spații de locuire pentru medici (locuințe de servicii).
2. După cum se știe au existat în ultimii ani mai multe încercări de a găsi soluția optimă în vederea obținerii de noi spații aferente desfășurării activității medicale dar și administrative aferente Spitalului Județean de Urgență Miercurea Ciuc.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Obținerea și amenajarea de noi spații atât pentru UPU cât și pentru Spital, dotarea extinderii UPU cu aparatură medicală performantă specific UPU este impetuos necesară în vederea asigurării condițiilor necesare desfășurării unei activități medicale și administrative la standardele impuse de normele și de legislația în vigoare. În urma analizării mai multor soluții, ce au constat în obținerea de noi spații prin reamenajarea unor spații existente sau construirea unui corp de clădire nouă, total independentă de celelalte clădiri din curtea Spitalului Județean de Urgență Miercurea Ciuc considerăm cea mai bună variantă în vederea soluționării problemei mai sus prezentate este realizarea unei extinderi pentru Unitatea de Primiri Urgențe din cadrul Spitalului Județean Miercurea Ciuc printr-o clădire 2S+P+2E, clădire amplasată perpendicular pe UPU existent și extinderea cu un corp nou a spitalului existent amplasată paralel cu corpul principal al spitalului, cu orientare est-vest, având un regim de înălțime S+D+P+4E. Prin această extindere se propune demolarea clădirii centralei termice și a unui rezervor subteran de apă, aceste funcțiuni urmând a fi relocate în clădirea nouă, respectiv în incinta spitalului (rezervorul de apă).

Secția Pneumologie respectiv de Boli infecțioase, își desfășoară activitatea în cadrul Spitalului Jud de Urgență M-Ciuc, pe 40-40 paturi într-o clădire veche, construită în urmă de mai bine de 200 ani, ce aparține Arhiepiscopiei Romano-Catolice, și care nu corespunde în prezent niciunei standard de performanță. Prin retrocedarea clădirii Arhiepiscopiei Romano-Catolice a devenit oportună realizarea unei clădiri noi în incinta Spitalului Județean amplasată în partea sudică a incintei, într-o zonă cu vegetație bogată.

Funcțiunea de sănătate fiind de interes public amplasarea secției boli infecțioase și Pneumologie în spațiu verde specificat în Planul Urbanistic General se poate realiza conform legii 24/2007 art. 18/6, modificat prin punctul 7. din Lege nr. 47/2012: “prin excepție de la prevederile alin. (5), este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, **sanatate**, protecție și asistența socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești”.

Se remarcă lipsa unui Heliport pentru deservirea cazurilor de urgență ce îngreunează salvarea pacienților aflați în stare critică, ca urmare în cadrul Planului Urbanistic Zonal se propune amplasarea unui heliport pentru realizarea căreia a fost inițiat elaborarea unei studii de fezabilitate.

Necesitatea realizării unor locuințe de servicii pentru medici este o problemă persistentă, pentru acest motiv s-a propus pe partea estică a zonei studiate amplasarea acestora.

Incinta spitalului obligatoriu va avea două accese carosabile, una cea existentă, iar al doilea prin realizarea unui racord între accesul existent și traseul drumului colector preluat din P.U.G. (o porțiune din strada Jigodin).

Prin amplasarea zonei locuințelor de serviciu la extremitatea estică a zonei studiate se propune realizarea unei acces pietonal pentru medici în incinta spitalului prin zona aferentă S.C. HARVIZ S.A.

Toate incinta spitalului va fi amenajată cu alei carosabile, pietonale, zone verzi.

3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

P.U.Z.-ul de față a fost corelat cu două P.U.Z-uri elaborate de S.C. VALLUM S.R.L., una aprobată și cealaltă în curs de elaborare, care face referire la realizarea drumului ocolitor pe partea estică a orașului. Drumul de racordare se va reglementa printr-un P.U.Z.

După aprobarea prezentului PUZ, zona studiată va fi reglementată din punct de vedere urbanistic. Funcțiunea va rămâne și se va crea cadrul urbanistic de realizare a investițiilor.

3.3. Valorofocarea cadrului natural

Cadrul natural existent în urma realizării investițiilor se va amenaja.

3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.4.1. Denumirea obiectivului

Pe amplasament se propune extinderea UPU și al spitalului județean de urgență, construire clădire nouă pentru boli infecțioase, heliport, locuințe de servicii și realizare de parcări, circulație pietonală și carosabilă, amenajare de spații verzi și parcuri.

Beneficiarul lucrării este persoana juridica: Consiliul Județean Harghita.

3.4.2. Descrierea activității – Situația terenurilor

Terenul în suprafață de 78385.00 mp se află în proprietatea Consiliul Județean și Municipiul Miercurea Ciuc.

Terenul studiat se compune din patru parcele:

C.F. 50131 – $S_{\text{teren}} = 36235$ mp aflat în proprietatea Județului Harghita

C.F. 52224 – $S_{\text{teren}} = 13120$ mp aflat în proprietatea Județului Harghita

C.F: 56445 – $S_{\text{teren}} = 15683$ mp aflat în proprietatea Municipiului Miercurea Ciuc

C.F: 55051 – $S_{\text{teren}} = 13347$ mp aflat în proprietatea Municipiului Miercurea Ciuc

Bilanț teritorial propus:

Suprafețe, funcțiuni	suprafață (mp)	% din total
Suprafața zona studiată conform CF	78385.00 mp	
Suprafața zona reglementată	64597.00 mp	100.00 %
Construcții	12539.00 mp	19.41 %
Drumuri/parcări	12786.00 mp	19.79 %
Trutuar/șanț	3977.00 mp	6.16 %
Spații verzi	35295.00 mp	54.64 %
Teren liber	0.00 mp	0.00 %
POT MAX ($SC/S_{\text{teren}} \times 100$)		20.00 %
CUT MAX (SC/S_{teren})		2.40

Vor fi prevazut în interiorul incintei min. 20% spații verzi.

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

3.5.1. Alimentare cu apă

Incinta este asigurată cu rețea de apă potabilă din rețeaua orășenească. Toate investițiile propuse vor fi racordate rețeaua existentă, în incintă există un rezervor de apă potabilă de 300 mc (bazin ce va necesita modernizări) și s-a propus un al doilea rezervor de 300 mc pentru asigura necesarul tampon de apă potabilă.

3.5.2. Canalizarea menajeră

Apa menajeră este racordată la rețeaua orășenească existentă. Toate investițiile propuse vor fi racordate rețeaua existentă în incintă.

3.5.3. Alimentarea cu energie electrică

Clădirile sunt racordate la rețeaua existentă, prin cablare subterană.

3.5.4. Telecomunicații

Clădirile sunt racordate la rețeaua existentă.

3.5.5. Alimentarea cu căldură

Încălzirea spațiilor se realizează din centrală termică proprie cu combustibil gazos, locuințele de servicii vor funcționa cu centrală proprie. Centrala existentă va fi reamplasată în clădirea nouă propusă.

Stația de redresare gaze va fi reamplasat.

3.5.6. Canalizarea pluvială

Apa pluvială va fi colectată și racordată la rețeaua existentă.

3.5.7. Gospodărie comunală

Evacuarea deșeurilor menajere se va efectua pe bază de contract cu o firmă specializată.

3.6. Protecția mediului

Pe tot parcursul derulării investiției beneficiarul va avea în vedere monitorizarea impactului pe care activitatea va avea asupra factorilor de mediu. Monitorizarea va urmări starea factorilor de mediu, sursele de poluanți, starea tehnică a utilajelor din dotare precum și modificările suferite de relief prin determinări ai parametrilor fizici, chimici.

Factori de mediu ce vor fi monitorizați vor fi aerul, apa, solul, ecosistemele și relieful.

Monitorizarea calității solului va consta din urmărirea activității utilajelor în timpul executării investiției, în așa fel încât să se evite scurgerile de produse petroliere care ar afecta proprietățile solului, iar în cazul producerii unor astfel de incidente se vor utiliza substanțe neutralizante pentru reducerea efectelor negative.

Modificările de relief datorate amenajărilor exterioare vor fi minime.

Va fi urmărită dezvoltarea vegetației plantate se vor planta arbori la limita proprietatii care vor avea rol de protecție, față de vecinătăți.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Obiectivul principal al prezentului proiect este stabilirea unui regulament de urbanism pentru suprafața de teren reglementat.

Prioritatea este:

- stabilirea indicatorilor urbanistici.

Nu este necesară elaborarea de alte documentații de urbanism (P.U.D.) pentru zona reglementată.

Traseul racordului carosabil va fi reglementat printr-un plan urbanistic zonal (P.U.Z.).

Șef proiect:
arh. Albert Martin

Întocmit
arh. László Beáta

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

art. 1. DENUMIREA ZONEI:

- zonă de instituții și servicii **Is** și zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic **Ve** (conform P.U.G.)

art. 2. DELIMITAREA ZONEI (vezi planșa A-03):

- zonă de instituții și servicii **Is** și zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic **Ve** (conform P.U.G.)

art. 3. CONSTRUCȚII EXISTENTE:

- în incintă există construcții realizate

art. 4. CONSTRUCȚII PROPUSE:

Permișiuni:

- construcții cu funcțiunea principală de sănătate
- funcțiuni complementare – locuințe de servicii, spații tehnice și anexe cu condiția că acestea să fie compatibile cu funcție principală

Funcțiunea de sănătate fiind de interes public amplasarea secției boli infecțioase și Pneumologie în spațiu verde specificat în Planul Urbanistic General se poate realiza conform legii 24/2007 art. 18/6, modificat prin punctul 7. din Lege nr. 47/2012: “prin excepție de la prevederile alin. (5), este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, **sanatate**, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești”.

Restricții:

- realizarea de funcțiuni de orice fel care nu este compatibilă cu cea principală.

art. 5. REGLEMENTĂRI ALE ZONEI – INDICATIV **Is, Ve**

art. 5.1. Limita de construibilitate (conform planșei A-03 – Reglementări urbanistice):

- construcțiile propuse se vor realiza în cadrul limitei de construibilitate.

art. 5.2. Suprafața terenului studiat este de 78385.00 mp, din care suprafața reglementată este de 64597.00 mp.

art. 5.3. Regimul de utilizare al terenului:

- procentul de ocupare al terenului maxim (POT) = 20.00% conform Hotărâre nr. 525, anexa nr. 2
- coeficientul de utilizare al terenului maxim (CUT) = 2,40

art. 5.4. Regimul de înălțime a clădirilor:

- construcțiile noi definitive vor avea un regim de înălțime

2S+P+2E la extinderea UPU

S+D+P+4E la extinderea spitalului

S+P+1E la corpul de boli infecțioase

P+M la locuințe de servicii (conf. planșa A-03 – Reglementări urbanistice)

D+P+1E+M la locuințe de servicii (conf. planșa A-03 – Reglementări urbanistice)

- cota ±0.00 a clădirilor se va stabili separat în funcție de zona de amplasare.

art. 5.5. Acoperișul construcțiilor:

- clădirile de locuit vor avea acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din materiale adecvate acestor tipuri de construcții, încadrându-se în aspectul general al zonei
- clădirile pentru sănătate vor avea acoperiș tip terasă cu învelitoare din materiale adecvate acestor tipuri de construcții, încadrându-se în aspectul general al incintei.

art. 5.6. Categoriile de materiale de construcții:

- materialele de construcții folosite vor fi cele de tip durabil: beton, metal, zidarie, lemn.

art. 5.7. Clădiri anexe:

- numai pentru activități complementare.

art. 5.8. Platforme și parcări:

- parcările vor fi dimensionate după normele prevăzute în legislația în vigoare.

art. 5.9. Împrejmuire:

- zona reglementată va fi împrejmuită cu gard transparent metalic, dublat cu gard viu.

art. 5.10. Plantații, zone verzi:

Necesarul de spațiu verde amenajată în cadrul zonei studiată se calculează conform H.G. 525/1996 anexa nr. 6 – Spații verzi și plantate punctul 6.5. Construcții de sănătate, punctul 6.5.1. parcul organizat va avea o suprafață de 10-15mp/bolnav.

Conform adresei Consiliului Județean Harghita – Spitalul Județean de Urgență Miercurea Ciuc nr. 7405 din 06.06.2018 numărul maxim al paturilor va fi de 686.

Suprafața spațiu verde amenajat trebuie să fie minim 6860 mp.

art. 6. UTILITĂȚI

- construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele din incintă.

art. 7. ASPECTUL EXTERIOR

- clădirile pentru sănătate vor avea o arhitectură modernă, care să-i încadreze în cadrul construit existent
- locuințele de servicii vor avea o arhitectură adecvată zonei.

Șef proiect:
arh. Albert Martin

Întocmit
arh. László Beáta

Data:
22.07 2018