

MEMORIU TEHNIC

pentru

**DESFIINȚARE CONSTRUCTII EXISTENTE, BIOFILTRU ȘI COTEȚ DE PORCI,
str. Principală nr. 258, localitatea Borșa, jud. Cluj****1. Date generale****1.1.Denumire investiție:****PAVILION SPITAL DE BOLI PSIHICE CRONICE BORȘA****1.2.Beneficiar:****SPITALUL DE BOLI PSIHICE CRONICE BORȘA****1.3.Amplasament:****str. Principală nr. 258, localitatea Borșa, Comuna Borșa, jud. Cluj****2. Date de temă**

Clădirile și terenul aflate în administrarea spitalului au făcut obiectul unei solicitări de retrocedare. Urmarea acestei acțiuni a fost retrocedarea unei părți din teren și a unor clădiri. În consecință este necesară realizarea unor clădiri noi în care să se poate muta activitatea spitalului.

La comanda beneficiarului, Spitalul de Boli Psihice Cronice Borșa, în baza autorizației de desființare nr. 543 din 18.11.2019, se întocmește prezenta documentație tehnică pentru realizarea lucrărilor de desființare a unor clădiri. Aceste lucrări constituie prima etapă în vederea realizării unui pavilion la Spitalul de Boli Psihice Cronice Borșa. Realizarea acestui obiectiv presupune demolarea unor corpuri de clădire din incintă și construirea pe amplasamentul eliberat a unei clădiri care adăpostește spațiile destinate noului obiectiv, amenajarea exterioară a amplasamentului rămas liber prin realizarea unor alei de acces, a unor platforme betonate și sistematizarea verticală a terenului din jurul noii clădiri precum și lucrări de extindere a rețelelor de incintă pentru a putea asigura funcționarea spitalului și a noului obiectiv.

3. Situația existentă**3.1. Încadrare în zonă. Descriere amplasament**

Incinta Spitalului de Boli Psihice Cronice se află în vestul localității Borșa, județul Cluj, pe strada Principală nr. 258. Accesul, atât auto cât și pietonal, se face de pe strada Principală, pe un drum sătesc.

Locația spitalului este situată în vecinătatea Sitului de Interes Comunitar cu nr. ROSCIO295 "Dealurile Clujului Est" care face parte integrantă din rețeaua ecologică de arii protejate Natura 2000.

Incinta spitalului unde urmează să se realizeze obiectivul de investiții face parte din zona de protecție a monumentului istoric Castelul Bánffy, datat în secolul XIX, care figurează pe lista monumentelor istorice cu codul CJ-II-m-B-07536 și care a fost retrocedat împreună cu parte din parcela originală.

3.2. Regimul juridic

Conform extrasului de C.F. Nr 50178 Borșa, imobilul aparține județului Cluj și este în administrarea Spitalului de Boli Psihice Cronice Borșa. Terenul este situat în intravilanul localității Borșa, comuna Borșa, județul Cluj.

3.3. Regimul economic

Pe terenul aflat în localitatea Borșa, județul Cluj, pe strada Principală nr. 258 se află construcții aparținând județului Cluj în administrarea Spitalului de Boli Psihice Cronice Borșa, cu spații destinate spitalizării de lungă durată a pacienților cu afecțiuni psihice cronice.

Conform extrasului de carte funciară destinația terenului este curți - construcții iar clădirile de pe teren au destinația de construcții administrative și social culturale

În incintă s-a construit și este în faza de recepționare și luare în folosință, un pavilion de spitalizare cu 80 de paturi. Odată cu realizarea acestui pavilion s-au construit o casă poartă, alei de incintă, o stație de epurare în sistem containerizat și s-au demolat clădirea capelei, depozitul de lubrifianti și parțial grupul electrogen. Pe parcelă se mai află construite un pavilion de spitalizare cu regim de înălțime Parter, cu o centrală termică în imediata vecinătate, o clădire în care funcționează sălile de ergoterapie, clădire pentru camera pompelor, un șopron pentru lemne, un grajd, un coteț de porci și un biofiltru. Clădirea în care a funcționat saivanul este o ruină și a fost casată.

În zonă există dotări tehnico-edilitare: apă, curent electric, telefonie. Spitalul are rețea de canalizare de incintă care este racordată la o stație de epurare containerizată, subterană, amplasată în partea de sud est a incintei, în apropierea casei poartă. Apele epurate în stația de epurare sunt deversate în râul Borșa.

3.4. Regimul tehnic

Parcela se învecinează pe toate cele patru laturi cu proprietăți private. Excepție face drumul de acces aflat în colțul estic al proprietății care aparține domeniului public al comunei.

Terenul are conform extrasului de C.F. o suprafață de 25.499,00 mp. Clădirile din incintă sunt dispuse în regim pavilionar.

$P.O.T. \text{ existent} = 2.026,40 \times 100 / 25.499 = 7,94\%$

$C.U.T. \text{ existent} = 4.266,90 / 25.499 = 0,16$

Pentru realizarea obiectivului propus s-a întocmit un studiu geotehnic realizat de către S.C: MD EXPLORE S.R.L., ing. geolog Bogdan SABOU. Conform acestui studiu amplasamentul este situat în partea mediană a versantului nord-estic al dealului Borșa. Panta generală a terenului este orientată pe direcția SV-NE având o valoare medie de circa 9%. Nu au fost identificate alunecări de teren active sau alte tipuri de accidente morfologice naturale sau artificiale pe amplasament sau în vecinătatea acestuia. Din punct de vedere tectonic zona este stabilă. Apa subterană este prezentă în zonă sub formă de izvoare, apărute ca urmare a infiltrațiilor sezoniere ale apelor meteorice în amonte de amplasament. Debitul acestor infiltrații este strict influențat de regimul pluvial. Nu se pune problema unui orizont freatic propriu zis pe amplasament. Din punct de vedere litologic terenul de fundare este uniform însă eterogen (mixt) fiind reprezentat prin argilă nisipoasă cu pietriș, galbenă, vârtoasă, cu abundente fragmente de tuf și cuiburi de $CaCO_3$. Adâncimea de îngheț este de 0,9 m.

Documentația topografică realizată de către ing. Nuț Olimpiu prezintă o parcelă de o formă relativ regulată pe ansamblu, excepție făcând colțul nordic unde limita parcelei se mulează pe forma clădirii care o și delimitează. Terenul are o lățime medie de circa 125 m și o lungime medie de circa 200 m și este dispus cu latura lungă pe linia de pantă a terenului. Terenul coboară de la cota maximă de aproximativ 334,70 m la cota minimă de aproximativ 315,30 m, pe direcția SV-NE. Panta medie a terenului este de circa 9,15%.

3.5. Încadrarea în documentațiile de urbanism aprobate

Conform P.U.G. al comunei Borșa amplasamentul studiat se află în intravilanul localității Borșa, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice. și este încadrat în **U.T.R. Is10 – zona de instituții și servicii, subzona unități sanitare.**

4. Situația propusă

4.1. Date generale

Zona în care se dorește amplasarea noului corp de clădire se situează în partea de sud-est a incintei.

Terenul respectiv este ocupat de construcții cu regim de înălțime parter dintre care unele sunt dezafectate iar altele folosite ca și spații de depozitare.

Prin intervenția propusă urmează să se realizeze o construcție în care se vor amplasa saloane pentru 120 de paturi pentru spitalizarea de lungă durată a pacienților cu afecțiuni psihice cronice.

Se propun următoarele lucrări:

a) Demolarea corpurilor de clădire existente pe zona unde urmează să se amplaseze noua construcție;

b) Realizarea unei clădiri noi pe amplasamentul eliberat;

c) Extinderea rețelelor din incintă pentru a asigura echiparea edilitară a noii clădiri;

d) Amenajarea zonei exterioare din jurul clădirii;

e) Realizarea unui rezervor de apă subteran care să asigure rezerva de apă potabilă și pentru stingerea incendiilor, conform legislației în vigoare

Prin intervenția propusă de desființare a corpurilor C13 și C15 rezultă următorii indici urbanistici:

P.O.T. propus = $1.774,40 \times 100 / 25.499 = 6,95\%$

C.U.T. propus = $4.014,90 / 25.499 = 0,15$

Categoria de importanță a corpurilor propuse pentru demolare este „D” – importanță redusă.

4.2. Construcții desființate. Caracteristici

Construcțiile propuse pentru demolare - identificate în planul de situație ca și corpurile C13 și C15 - sunt următoarele:

C13 – Biofiltru

Este construcție din zidărie, cu acoperiș din beton armat și placă peste parter din beton armat. Are o suprafață construită de 40,00 mp și o suprafață utilă de 32,25 mp. Este un parter cu înălțimea liberă maximă de 2,70 m. Finisajele exterioare sunt: tencuieli zugrăvite, tâmplării de lemn și învelitoare din tablă lisă. La interior pereții sunt tencuiți și zugrăviți iar pardoseala este din ciment.

Îngropat în pământ este realizat sistemul de filtrare a apelor uzate. Din păcate nu au rămas documente referitoare la proiectul și execuția acestui biofiltru astfel că nu se poate stabili adâncimea acestui decantor și nici capacitatea lui.

Clădirea construită în anul 1978 făcea parte din decantorul IMHOFF dezactivat. Astăzi nu mai are utilitate. Este identificată în extrasul de carte funciară cu nr. cadastral 50178 – C13.

C15 – Coteț de porci

Este construcție din cărămidă, cu acoperiș tip șarpantă din lemn. Are o suprafață construită de 212,00 mp și o suprafață utilă de 191,05 mp. Este o clădire parter având înălțimea maximă de circa 4,30 m. Finisajele exterioare sunt: tencuieli, tâmplării de lemn și învelitoare din tablă lisă. La interior pereții sunt tencuiți iar pardoseala este din ciment.

A fost construită în anul 1982. Este dezafectată. Este identificată în extrasul de carte funciară cu nr. cadastral 50178 – C15

Se vor demola în total 252 mp suprafață construită și 252 mp suprafață desfășurată.

4.3. Execuția lucrărilor de demolare

Demolarea construcțiilor constituie prima etapă în realizarea obiectivului. Demararea acestor lucrări se va face doar după ce instalațiile clădirilor au fost dezafectate și rețelele aeriene de incintă au fost deviate.

La execuția lucrărilor de demolare executantul va avea în vedere faptul că pe amplasamentul rămas liber în zona cotețului de porci se va construi o nouă clădire.

Înainte de demolarea construcțiilor se vor devia rețelele existente pe amplasamentul vizat.

Demolarea elementelor din beton și zidărie se va face cu mijloace mecanice, elementele metalice se vor dezasambla și se vor vinde la REMAT. Scoaterea elementelor de beton din pământ se va face

cu grijă, îndepărtarea pământului se va face prin săpătură manuală în spații cât mai limitate pentru a nu afecta terenul bun de fundare. Vor fi scoase toate blocurile de beton din teren, fiind interzisă înglobarea acestora în infrastructura noii clădiri.

În ceea ce privește biofiltrul, deoarece proiectul decantorului nu s-a mai păstrat și nu se cunoaște adâncimea acestuia, demolarea acestuia se va face parțial. Se va demola doar clădirea și o parte din decantor astfel încât zona să fie adusă la aceeași cotă de nivel cu zona învecinată iar partea subterană va rămâne îngropată în pământ. Demolarea elementelor din beton și zidărie se va face cu mijloace mecanice, elementele metalice se vor dezasambla și se vor vinde la REMAT. Infrastructura rămasă în pământ se va acoperi cu strat vegetal și se va amenaja ca și spațiu verde. Nu se recomandă construirea peste această zonă a nici unui fel de amenajare de tipul platformelor sau clădirilor și se va evita accesul în zonă și ulterior demolării clădirii.

Organizarea de șantier se va realiza pe amplasament, astfel încât impactul generat asupra factorilor de mediu pe timpul derulării lucrărilor prevăzute prin proiect să fie cât mai redus. Va fi amenajată astfel încât să asigure facilitățile de bază conform prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare: alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă pentru asigurarea necesităților igienico-sanitare, facilități pentru depozitarea temporară a materialelor, facilități pentru personal (birou în container uzinat, vestiare pentru muncitori, punct de prim ajutor), facilități sanitare (dotări existente pe amplasament), facilități pentru colectarea apelor uzate menajere (rețeaua existentă), împrejmuire cu gard din panouri metalice pentru protecția organizării de șantier și a vecinătăților), după caz.

Cluj-Napoca
septembrie 2020

Întocmit,
arh. **Raluca TOMA**