



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, Calea Motilor, nr 114B, sc.B, ap.23, jud. Alba,

CIF RO 20883470/2007;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PROIECT NR. 97/2018

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

EXTINDERE PE ORIZONTALA SI VERTICALA CENTRU MEDICAL CHIRURGICAL CMC PRAXIS

Loc. ALBA IULIA; Str. Tulnicului, Nr.24, jud. ALBA

BENEFICIARI: SC CMC PRAXIS SRL

PROIECTANT: MIREA IULIAN ILIE BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

Data: IULIE 2018

Exemplar nr. **3**



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, Calea Motilor, nr 114B, sc.B, ap.23, jud. Alba,

CIF RO 20883470/2007;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A PIESE SCRISE

- 1 FOAIE DE CAPAT.
- 2 BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE.
- 3 MEMORIU GENERAL.
- 4 REGLEMENTARI
- 5 TEMA DE PROIECTARE
- 6 AVIZE SI ACORDURI

B PIESE DESENATE

- 0 PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE 1:5000
- 1 PLAN DE SITUATIE EXISTENT 1: 250
- 2 PLANSA REGLEMENTARI 1:250
- 3 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR :250
- 4 PLANSA PREZENTARE FOTO

Se anexeaza :

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- EXTRAS CF.

INTOCMIT
arh. MIREA IULIAN



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, Calea Motilor, nr 114B, sc.B, ap.23, jud. Alba,

CIF RO 20883470/2007;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

a) DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: **EXTINDERE PE ORIZONTALA SI VERTICALA CENTRU MEDICAL CHIRURGICAL CMC PRAXIS SRL**
- Adresa obiectiv:
Loc. ALBA IULIA, Str. Tulnicului, Nr.24 Jud. ALBA
- Proiect numar: 97/2018
- Beneficiar: SC CMC PRAXIS SRL
- Proiectant: MIREA IULIAN ILIE BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
- Data elaborarii: IULIE 2018

b) OBIECTUL STUDIULUI P.U.D.

Actualul PUD a fost aprobat cu HCL 207 art.4/30.06.2015 care intre timp a expirat avand valabilitate 3 ani, se doreste reaprobarea lui in vederea realizarii investitiei.

Prin tema de proiectare intocmita de catre beneficiar, se doreste:

- Extinderea pe orizontala si verticala a centrului medical chirurgical CMC PRAXIS care a fost amenajat in fosta centrala termica de cartier nr.19 conf. PUD aprobat cu HCL 52 art.5 din 2012. Constructia studiata are un regim de inaltime existent de P+Mezanin partial, iar regimul de inaltime propus va fi P+Mezanin partial + E. Se vor studia aliniamente laterale, fata si spate, accese circulatii, parcare.

Centrul Medical si terenul aferent acesteia se afla in proprietatea firmei SC CMC PRAXIS SRL fiind identificat prin **CF 107621, Nr. Cad.107621, S = 456 mp**. Imobilul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia pe Str. Tulnicului Nr.24 .

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

- Acest studiu analizeaza posibilitatea extinderii pe orizontala si verticala a centrului medical amenajat in fosta centrala termica nr 19.

Se vor studia accese, circulatii in incinta, parcare, etc

P.U.D. va elabora un regulament urbanistic care va fi respectat la elaborarea DTAC



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, Calea Motilor, nr 114B, sc.B, ap.23, jud. Alba,

CIF RO 20883470/2007;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

2. INCADRARE IN ZONA:

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Loc. Alba Iulia, Str. Tulnicului, Nr.24 (fosta CT. NR.19) jud. Alba, **Intravilan.**

Conform datelor preluate din CU si CF centrul medical chirurgical si terenul aferent acesteia este in suprafata de 456 mp.

UTR - zona locuinte colective

cu functiune dominanta:

– servicii, locuinte colective, etc.

functiuni complementare admise prin PUG pt. zona locuinte colective:

– servicii de toate categoriile, recreere, cinematografe etc..

Conform planului de incadrare in zona se evidentiaza pozitia amplasamentului in intravilanul localitatii.

Conform datelor preluate din CU suprafata de teren intravilan (456 mp) are situare in zona de nord vest a localitatii cu acces din Str. Tulnicului.

Imobilul studiat este situat in intravilanul localitatii Alba Iulia, Str. Tulnicului, Nr.24 avand ca proprietar firma SC CMC PRAXIS SRL.

CF 107621, Nr. Cad.107621, S = 456 mp.

Are categoria de folosinta : centru medical chirurgical

Rețele existente in zona:

- apa (rețeaua de apa a localitatii)
- curent (rețeaua aeriana de curent de joasa tensiune)
- gaz (rețea gaz)
- canalizare (rețea de canalizare a orasului)

3. SITUATIA EXISTENTA

a) AMPLASAMENT:

Mun. ALBA IULIA, Str. Tulnicului, NR.24 , **Intravilan.**

Accesul:

Exista 3 accese existente in centrul medical care se vor mentine.

Sa efectuat o ridicare topografica pentru delimitarea terenului, a constructiilor aleilor si parcarilor invecinate.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Terenul studiat nu este liber de constructii si nu are o forma regulata;

- limita proprietate est (**Str. Tulnicului si parcare**), = 17.38 m
- limita proprietate nord (**Alee si parcare**) = 26.32 m
- limita proprietate vest (**Zona verde – proprietatea privata a primariei**) = 17.36 m
- limita proprietate sud (**Zona verde - proprietatea privata a primariei**)= 26.20 m



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, Calea Motilor, nr 114B, sc.B, ap.23, jud. Alba,

CIF RO 20883470/2007;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Centrul medical existent amenajat in fosta centrala termica Nr.19 are suprafata construita de 375.62 mp, regimul de inaltime P+Mezanin partial (H max. = 6.47m)

Suprafete de teren construite/libere:

Suprafata construita = 375.62 mp

Suprafata libera = 80.40 mp

Caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic:

Zona locuinte colective cu constructii specifice zonei.

Aspect relativ structurat.

Destinatia cladirilor:

In zona = constructii locuinte colective, servicii, recreere, etc.

Tipul de proprietate:

In zona:

Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice si juridice. POT maxim 100%. (spatiul centralei)

Imobilul studiat apartine firmei SC CMC PRAXIS SRL conform

CF 107621, Nr. Cad.107621, S = 456 mp.

Folosinta actuala a terenului: centru medical chirurgical (fosta centrala termica dezafectata nr.19).

Caracteristici geotehnice:

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul cercetat se incadreaza in zona de terasa superioara , bine individualizata pe malul drept al raului Mures, cu o dezvoltare larga de 1.5-2 km, continuandu-se in partea de vest cu zona de racord a acesteia cu dealurile adiacente.

Terenul din zona amplasamentului se prezinta plan, stabil, fara forme sau urme de degradare prin alunecare sistematizat prin alei si spatii verzi in jurul blocurilor.

Zona seismică conf. norm. P 100-92, este 'F'(Ks=0,08;Tc=0.7sec.)

Seismicitatea: Municipiul Alba Iulia se incadreaza in zona seismica "F".

Accidente de teren:

Nu s-au evidentiat in urma cercetarilor facute la fata locului.

Adancimea apei subterane:

In zona adancimea panzei freatice evidentiata in forajele efectuate pe amplasamente limitrofe =6.00 - 8.00 m.

Parametrii seismici:

Conform normativului P100/2005, privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se inscrie d.p.d.v. al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori $a_g = 0.08$ si $T_c = 0.7$ sec.

Analiza frontului construit:

Constructii cu specific zonei de locuinte colective si servicii.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, Calea Motilor, nr 114B, sc.B, ap.23, jud. Alba,

CIF RO 20883470/2007;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Echipare existenta:

In zona exista:

- retea de energie electrica joasa tensiune
- retea locala de apa si canalizare
- retea de gaz metan

4. REGLEMENTARI

- DESCRIEREA SOLUTIEI

Se propune extinderea pe orizontala si verticala a centrului medical chirurgical amenajat in fosta centrala termica dezafectata Nr. 19 care are regimul existent de inaltime de P+Mezanin partial. Se propune ca centrul medical sa fie:

a. cu dimensiuni de 25.75m x 16.70 m,

b. regim de inaltime: P+Mezanin partial + E (H max. = 13.72)

c. Structura extinderii se va realiza din cadre, stalpii acestor cadre se vor realiza pe perimetrul exterior al constructiei existente iar grinzile deasupra planseului existent, fara a afecta structura centrului medical existent. Sub stalpii de cadre propusi se vor realiza fundatii izolate excentrice.

- ACCESE IN INCINTA:

Cele 3 accese existente in centrul medical se vor mentine si se propune realizarea celui de al patrulea acces in centrul medical in partea de sud vest.

ALINIAMENT :

Constructia existenta va fi extinsa cu 0.60m in partea de nord, 1.00m in partea de sud, 0.60 in partea de est si 0.70m in partea de vest. Distantele minime fata de constructiile invecinate vor fi: fata de blocul existent in partea de vest la 4.00m, fata de cladirea postului trafo in partea de sud la 4.10 m iar fata de blocul existent in partea estica va fi 12.50m.

- SISTEMATIZARE:

VERTICALA:

- Cota ± 0.00 a obiectivului este considerata cota +0.20m fata de CTS.
- Apele pluviale se vor scurge de pe acoperis prin intermediul scocurilor si burlanelor in canalele de ape pluviale existente.

CIRCULATII carosabile /pietonale in incinta :

- Centrul medical chirurgical este deservit de 10 parcare (inchiriate de la primarie).

- FUNCTIUNI PROPUSE:

CONFORM P.U.G. ALBA IULIA

UTR - zona locuinte colective

cu functiune dominanta:

- servicii, locuinte colective, etc.

functiuni complementare admise prin PUG pt. zona locuinte colective:

- servicii de toate categoriile, recreere, cinematografe etc..

- REGIM ALINIERE



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, Calea Motilor, nr 114B, sc.B, ap.23, jud. Alba,

CIF RO 20883470/2007;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Distanțele minime fata de constructiile invecinate vor fi: fata de blocul existent in partea de vest la 4.00m, fata de cladirea postului trafo in partea de sud la 4.10 m iar fata de blocul existent in partea estica va fi 12.50m.

Se vor respecta prevederile Cod Civil legate de vizibilitatea catre parcelele vecine si de scurgerile pluviale in incinta parcelei.

- REGIM INALTIME

La constructia studiata – regimul de inaltime existent este P+Mezanin partial si propus P+Mezanin partial +E.

Regimul maxim admisibil P+1+M

- ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Constructia functioneaza cu urmatoarele utilitati:

1. Curent de la reseaua de energie electrica a localitatii.
2. Apa de la reseaua de apa a localitatii.
3. Incalzire pe gaz
4. Canalizarea se va rezolva cu racord la reseaua de canalizare existenta.

- INDICI URBANISTICI

POT existent = 98.06 %

CUT existent = 1.55

POT propus = 94.32 %

CUT propus = 2.24

POT max. adm. = 100%,

CUT max. adm. = 3

- RESTRICTII FATA DE VECINI

Centrul medical chirurgical va respecta normele in vigoare:

- Cod Civil
- Reglementari sanitare privind sanatatea populatiei.
- Reglementari privind protectia mediului

- BILANT TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata din care:	456.20	100
2	Suprafata construita existenta	375.60	82.33
3	Suprafata construita propusa total	430.33	94.32
4	Suprafata desfasurara propusa total	1025.30	-
5	Suprafata alei in incinta	25.87	0.05
6	P.O.T. propus	-----	94.32%
7	C.U.T. propus	-----	2.24
8	P.O.T. max. adm.	-----	100%
9	C.U.T. max. adm.	-----	3

5. CONCLUZII



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, Calea Motilor, nr 114B, sc.B, ap.23, jud. Alba,

CIF RO 20883470/2007;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

- Obiectivul propus spre realizare este extinderea pe orizontala si verticala a unui centru medical chirurgical – care functioneaza in fosta centrala termica dezafectata nr 19. de pe strada Tulnicului nr.24 cu regimul de inaltime existent P+Mezanin partial si propus P+Mezanin partial +E.

Structura extinderii se va realiza din cadre, stalpii acestor cadre se vor realiza pe perimetrul exterior al constructiei existente iar grinzile deasupra planseului existent, fara a afecta structura centrului medical existent. Sub stalpii de cadre propusi se vor realiza fundatii izolate excentrice.

- Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele invecinate si pluvialele in incinta
- Nu constituie factor poluant.

Intocmit:

ARH. IULIAN MIREA



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, Calea Motilor, nr 114B, sc.B, ap.23, jud. Alba,

CIF RO 20883470/2007;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Tema de proiectare

Beneficiar: SC CMC PRAXIS SRL

Se va intocmi documentatia urbanistica pentru extinderea pe orizontala si verticala a centrului medical chirurgical CMC PRAXIS care a fost amenajat in fosta centrala termica de cartier nr.19 conf. PUD aprobat cu HCL 52 art.5 din 2012. Constructia studiata are un regim de inaltime existent de P+Mezanin partial, iar regimul de inaltime propus va fi P+Mezanin partial + E.

Se vor studia aliniamente laterale, fata si spate, accese circulatii, parcare.

Structura extinderii se va realiza din cadre, stalpii acestor cadre se vor realiza pe perimetrul exterior al constructiei existente iar grinzile deasupra planseului existent, fara a afecta structura centrului medical existent. Sub stalpii de cadre propusi se vor realiza fundatii izolate excentrice.

Intocmit:
SC CMC PRAXIS SRL
prin CIBU SIMONA

7. Raport de specialitate

SC CMC PRAXIS SRL prin CIBU SIMONA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – EXTINDERE PE ORIZONTALA SI VERTICALA CENTRU MEDICAL CHIRURGICAL CMC PRAXIS SRL, ALBA IULIA, STRADA TULNICULUI, NR. 24.**

Documentatia a fost intocmita de: **BIA MIREA IULIAN ILIE**

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune extinderea pe orizontala si verticala a centrului medical chirurgical CMC PRAXIS care a fost amenajat in fosta centrala termica de cartier nr. 19 conf. PUD aprobat cu HCL 52 art. 5 din 2012. Constructia studiata are un regim de inaltime existent de P+Mezanin partial, iar regimul de inaltime propusa va fi P+Mezanin partial+E.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii si centru medical – 456 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUG aprobat, UTR = zona locuinte colective

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Tulnicului.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – conform situatiei din teren, 0.60 m de la strada.

Retragerile fata de proprietatile vecine – se mentin retragerile existente (1 m fata de limita laterala Nord; 1 m fata de limita laterala Sud; 1.15 m fata de limita posterioara Vest).

Regim de inaltime propus = P+Mp+E

POT propus = 94.32%; CUT propus = 2.24;

Descrierea solutiei Se propune extinderea pe orizontala si verticala a constructiei, care va avea:

1. dimensiuni maxime – se pastreaza amprenta la sol existenta (25.75 x 16.70 m);

2. regim de inaltime propus: P+Mp+E;

3. structura extinderii se va realiza din cadre, stalpii acestor cader se vor realiza pe perimetrul exterior al constructiei existente, iar grinzile deasupra planseului existent, fara a afecta structura centrului medical existent. Sub stalpii de cadre propusi se vor realiza fundatii izolate excentrice.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din strada Tulnicului; parcajele sunt realizate prin inchirierea numarului necesar din locurile de parcare publice existente in zona. Exista 3 accese existente in centrul medical care se vor mentine si se propune realizarea celui de al patrulea acces in centrul medical in partea de sud-vest.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Alimentarea cu apa este rezolvata prin racordare la reseaua existenta in zona. Evacuarea apelor menajere uzate este realizata prin racordare la reseaua existenta in zona. Alimentarea cu energie electrica este realizata prin racordare la reseaua existenta in zona. Alimentarea cu gaz este realizata prin racordare la reseaua existenta in zona.

Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.08.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 14.08.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Cristian Sorin

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

In conformitate cu „Regulamentul privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia”, aprobat cu HCL 28/02.2011 , documentatia PUD „EXTINDERE PE ORIZONTALA SI VERTICALA CENTRU MEDICAL CHIRURGICAL CMC PRAXIS SRL” in Alba Iulia , str.Tulnicului nr.24, judetul Alba, initiator SC CMC PRAXIS SRL , a parcurs urmatoarele etape:

-nu a fost necesara nici obtinerea notificarilor nici a declaratiilor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile cu terenului studiat in cadrul PUD-ului deoarece parcela se invecineaza cu Primaria Alba Iulia.

-s-au montat panourile de tip A si B privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia in perioada 15.07.2018 – 29.07.2018.

In concluzie, nu au existat probleme privind obtinerea notificarilor si a declaratiilor. Persoanele implicate nu au avut obiectiuni la propunerile de reglementare urbanistica.

Arh. Mirea Iulian Ilie



