



- MEMORIU ARHITECTURA & URBANISM -

NUMAR PROIECT: 1332/ 2017

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ _ MODIFICARE REGLEMENTARI
URBANSITICE in VEDEREA CONSTRUIRII UNEI POLICLINICI
MEDICALE

ADRESA: Str. Calea Motilor, Nr 61, Alba Iulia, Jud. Alba ;

BENEFICIAR: S.C. OPTIC MEDICAL LINE S.R.L.

FAZA: P.U.Z.

PROIECTANT: S.C. BIROU DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE:

Arhitectura si Urbansim	arh. Ioan STRAJAN arh. Stelian FLESCHIN arh. Vlad STRAJAN arh. Georgiana CHIVOIU arh. Mihai JOLDES arh. Razvan CARSTOI arh. Felicia TOTOIAN
----------------------------	---

Structura:	ing. Valentin PASCA ing. Dan BOTIZA
------------	--

Avize : Project Manager:	ing. Daniela ACHIM ing. Silviu STRAJAN
-----------------------------	---



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

- A. Foaie de titlu
- B. Borderou piese scrise si desenate
- C. Memoriu de prezentare P.U.Z.
 - 1. Introducere
 - 2. Stadiul actual al dezvoltarii
 - 3. Propuneri de dezvoltare urbanistica
 - 4. Concluzii, masuri in continuare, etapizare
- D. Regulament local de urbanism pentru P.U.Z.
- E. Piese desenate

1. U01 Plan de incadrare in zona	sc.	1: ---
2. U02 Plan de Situatie Existent	sc.	1:1000
3. U03 Reglementari Urbanistice _ Mobilare Urbana	sc.	1: 500
4. U04 Situatia Juridica Existent	sc.	1: 1000
5. U05 Situatia Juridica Propunere	sc.	1: 1000
6. U06 Plan Coordonator Retele	sc.	1: 1000
7. U07 Regim de Inaltime Existent	sc.	1: 2000
8. U08 Regim de Inaltime Propus	sc.	1: 2000
9. U09 Volumetrie 1	sc.	-----
10. U10 Volumetrie 2	sc.	-----
11. U11 Volumetrie 3	sc.	-----
12. U12 Volumetrie 4	sc.	-----
13. U13 Volumetrie 5	sc.	-----
14. U14 Reglementari Urbanistice	sc	1 : 1000

Se anexeaza: Certificat de Urbanism, acte de proprietate, avize.

Intocmit
Arh. Ioan STRAJAN



CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- 1.2.2 Denumirea Lucrarii
- 1.2.2 Beneficiar
- 1.2.2 Proiectant General
- 1.2.2 Subproiectanti, Colaboratori
- 1.2.2 Data elaborarii

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

- 1.2.2 Solicitari ale temei-program
- 1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata;

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- 1.2.2 Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
- 1.2.2 Lista Studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
- 1.2.2 Date Statistice
- 1.2.2 Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei;

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

- 2.1.1 Date privind evolutia zonei;
- 2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii ;
- 2.1.3 Potential de dezvoltare;

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- 2.2.1 Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
- 2.2.2 Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc ;

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- 2.3.1 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseau hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale;

2.4 CIRCULATIA

- 2.4.1 Aspecte Critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei, rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz ;
- 2.4.2 Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari, intreruperi de circulatie, *precum si dintre acestea* si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitate si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati;

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- 2.5.1 Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata ;
- 2.5.2 Relationari intre functiuni;
- 2.5.3 Gradul de ocupare a zonei cu fond construit;
- 2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit;
- 2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine ;
- 2.5.6 Asigurarea de spatii verzi ;
- 2.5.7 Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine ;

2.6 ECHIPARE EDILITARA ;

- 2.6.1 Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii, (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze natural;
- 2.6.2 Principalele disfunctionalitati

2.7 PROBLEME DE MEDIU ;

- 2.7.1 Relatia fond natural - fond construit;
- 2.7.2 Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- 2.7.3 Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri naturale pentru zona;
- 2.7.4 Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- 2.7.5 Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz;

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI ;

- 2.8.1 Optiunile Populatiei;
- 2.8.2 Punct de vedere al Administratiei Publice Locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei;
- 2.8.3 Punct de vedere elaborator privind solicitatril beneficiarului – modul de solutionare ale acestora in cadrul PUZ;

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE;

3.2 PREVEDERI ALE PUG

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI;

- 3.4.1 Organizarea circulatiei si a transportului in comun;
- 3.4.2 Organizarea circulatiei pietonale ;
- 3.4.3 Conditii speciale pentru persoanele cu dizabilitati;

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA;

- 3.5.1 Principalele functiuni propuse ale zonei;
- 3.5.2 Stabilirea destinatiei pentru terenurile din zona, cu stabilirea pe functiuni a categoriei de interventie in spiritul valorificarii potentialului existent si inlaturarii disfuncțiilor;
- 3.5.3 Categoria de interventie urbanistica in scopul potentialului existent si inlaturarii disfuncțiilor;
- 3.5.4 Bilant territorial;
- 3.5.5 Indicatori Urbanistici ;

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE ;

- 3.6.1 Alimentare cu Apa;
- 3.6.2 Canalizare ;
- 3.6.3 Alimentare cu energie electrica ;
- 3.6.4 Telecomunicatii
- 3.6.5 Alimentare cu Caldura
- 3.6.6 Alimentare cu Gaze Naturale
- 3.6.7 Gospodarie Comunala

3.7 PROTECTIA MEDIULUI ;

- 3.7.1 Diminuarea surselor de poluare
- 3.7.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- 3.7.3 Depozitarea controlata a deseurilor;
- 3.7.4 Recuperearea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc;
- 3.7.5 Organizarea sistemelor de spatii verzi;
- 3.7.6 Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate
- 3.7.7 Refacerea peisagisica si reabilitare urbana;
- 3.7.8 Valorificarea potentialului turistic si balnear -dupa caz

- 3.7.9 Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și rețelelor edilitare majore ;

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA ;

- 3.8.1 Listarea obiectivelor de utilitate publică;
3.8.2 Marcarea prin culoare a tipului de proprietate asupra bunului imobil;
3.8.3 Determinarea circulației terenurilor între detinatori, în vederea realizării obiectivelor propuse

4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE ;

- 4.1.1 Inscrierea în prevederile PUG;
4.1.2 Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare
4.1.3 Priorități de intervenție
4.1.4 Aprecieri și Critici ;
4.1.5 Adanirea propunerilor pentru unele amplasamente (PUD)
4.1.6 Proiecte prioritare de investiții care să asigure realizarea obiectivelor în special
4.1.7 Montaje ale etapelor viitoare (actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții ;

5 ANEXE ;

- 5.1.1 Cartograme, schite, scheme grafice, studii însoțite;

COMASARE CAPITOLE SI SUBCAPITOLE

(în funcție de gradul de complexitate al PUZ)

Cap 2.2 (încadrare în localitate – existent) cu cap 3.2 (prevederi ale PUG – propuneri) Cap 2.4 (circulație existent) cu cap 3.4 (modernizarea circulației – propus) ;
Cap 2.7 (probleme de mediu – existent) cu cap 3.7. (protecția mediului – propuneri ;



C. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **ELABORARE PUZ _ pentru
MODIFICARE REGLEMENTARI URBANSITICE in VEDEREA CONSTRUIRII UNEI
POLICLINICI MEDICALE**

Beneficiar: **S.C. OPTIC MEDICAL LINE S.R.L**
Bdul. Revolutiei 1989 2 F
J01/166/2011
RO28159007

Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)**

Proiectant general: **S.C. BIROU DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.,**
B-dul Ferdinand I, nr. 68, Alba Iulia

Nr. de ordine al documentatiei: **1332 / 2017**

Terenul reglementat si zona studiata se afla in zona arheologica;

**“ Asezare Civila din preajma castrului roman (canabae) – Municipium Septimium Apulense (Praetorium
Consularis)**

COD RAN : 1026.01.02

1.2 Obiectul PUZ

1.2.1. Solicitari ale temei-program

Prin tema de proiectare se solicita reglementarilor urbanistice aferente subzonei MA3 in vedea
construirii unei policlinici medicale; dupa cum urmeaza ;

- **MA 3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual
și inalțimi maxime de P+3 niveluri (Conform PUG HCL 158/2014) “**

in

- **MA 3_2 Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual
și inalțimi maxime de P+5 niveluri “**



1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata;

Lucrarea PUZ vine in modernizarea functionala a zonei si repsecta programul de dezvoltare a localitatii; Astfel se respecta specificitatea de zona mixta aferena arterelor de circulatie majora, cu dezvoltarea zonelor de servicii, dotari, institutii, obiective de utilitate publica ;

În cadrul P.U.Z. se vor elabora următoarele lucrări de proiectare:

- Aducerea la zi a suportului topografic și a datelor cadastrale
- Elaborarea P.U.Z. ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza și detalia modul de ocupare a terenurilor, circulația auto si pietonala, parcaje, zonele verzi, dotarile tehnico – edilitare, protecția mediului, obiective de interes public, circulația terenurilor.
- Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care să se stabilească cu precizie condițiile de constructibilitate .

Supafarata Studiata :	33.138,77 mp
Suprafata de teren reglementata este :	926.00 mp
Suparafata de Teren (Reglementari Mentinute) :	32.212,77 mp
Suparafata Teren S.C. OpticMedicalLine SRL	926.00 mp

1. S.C OPTIC MEDICAL LINE S.R.L.

CF 106040

NR. TOP : 2918/3/2

S Total : 926.00 mp

Documentația P.U.Z. se va elabora conform HCL 350/2011 , completat cu HCL 243/2008, privind modalitatea de intocmire PUZ si se va corela cu documentatiile de urbanism de pe terenurile adiacente, aprobate anterior.

Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 ;

1.3 Surse de documentare

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

Plan Urbanistic General aprobat cu HCL 158/2014;

Anterior PUZ s-au elaborate o serie de proiecte de modificare a zonei, prin realizarea unor PUD-uri pentru construirea cladirilor de la intersectia str. Calea Motilor cu str. 9 Mai;

1.3.2. Lista Studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu prezentul PUZ

Ridicari topografice, executate in cadrul prezentului PUZ

Studiu – analiza fond construit - fond neconstruit ;

Studiu - analiza privind regimul de inaltime al zonei, coroborat cu dezvoltarea zonelor de intersectie majora;

Studiu – analiza privind ocuparea bunurilor imobile din zona studiata;

1.3.3. Date statistice ;

Zona studiata este ocupata de :

40 % locuinte

30 % comert si servicii

25 % circulatii rutiere si pitonale

5 % spatii verzi

1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei;

In ceea ce priveste dezvoltarea zonei, autoritatile publice locale au modernizat trama stradala prin relalizarea unui sens giratoriu, menit sa fluidizeze schimbarile de directie din intersectia majora, formata de Str. Calea Motilor si B-dul Horea;

In zona s-a dezvoltat platforma apartinand S.C. Florea Oil S.R.L. care ofera zonei o statie de distributie carburanti si un magazin de tipul non-stop;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

Zona în care urmează să fie amplasat obiectivul se afla in teritoriul intravilan al Municipiului Alba Iulia, in Partea de oras denumita local " Sus in Cetate " desi nu se afla in zona Cetatii Propriu Zise. Zona studiata este la intersectia Strazilor Horea cu Str. Calea Motilor, si se prezinta sub forma unei intersectii destructurate din punct de vedere urbanistic. Candva aceasta zona era destinata locuirii, cu cladiri de mici dimensiuni, majoritatea avand regim de inaltime redus, de P, P+1 niveluri;

In perioada anilor 2000, aceasta zona a fost destructurata, gradual prin transformarea unor cladiri de locuit in spatii comerciale, restaurant, iar unele cladiri au fost demolate pentru a face loc cunei Statii de Distributie Carburanti.

In perioada ultimilor 10 ani , in zona s-a realizat o cladire de locuinte colective avand regim de inaltime P+ 3 si accent de P+ 4 ; regim de inaltime permis de Subzona Functionala in care se terenurile se afla. Conform PUG aprobat ;

Analizand traseul - Str. Calea Motilor din zona Stadionului pana in Centru si Str. Horea, se poate observa ca toate intersectiile majore sustin un regim de inaltime mare. (ex. Blocurile de la Stadion – P+7,8 ; M10 ; P+ 9, Hotel Cetate ; P+ 10;

Blocurile din Tolstoi sustin de asemenea realizarea unui regim de inaltime sporit in zona de intersectie; Astazi , parcurgand Blvd. Horea dinspre Hotel Cetate spre Calea Motilor se pot observa in plan secundar calcanele blocurilor din Tolstoi; elemente de o estetica precara ;

Din punct de vedere functional, zona este una mixta, compusa dintr-o serie de functiuni complementare.

Este de dorit sa privim evolutia orasului si din perspectiva economica, astfel ca turismul de o policlinica realizata la cele mai inalte standarde, apartinand unui medic al carei notorietate este deja cunoscuta, nu poate aduce decat o plus valoare zonei in care urmeaza a fi amplasata, cat si orasului, care va primi in fiecare an din ce in ce mai multi turisti, de ce nu , chiar si din domeniul medical. Este cunoscut ca turismul medical poate sustine o mare parte din economia unui oras, acolo unde factorii de baza converg spre acelasi deziderat ;

Ulterior realizarii policliniei, zona va fi transformata cu siguranta prin dezvoltarea pe parcelele vecine a unor cladiri cu destinatie hoteliera, menite sa primeasca apartinatorii persoanelor care urmeaza a se trata ;

Din punct de vedere morfostilistic, calitatea spatiului poate fi ameliorata prin

- Realizarea unor accente de inaltime in zona intersectiei, prin construirea in prima etapa a unei policlinici medicale;
- Construirea parcelelor ramase neconstruite;
- Realizarea perdelelor de vegetatie intre diferitele functiuni invecinate ;

2.2 Incadrare in localitate

Zona în care urmează să fie amplasat obiectivul se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia, la intersectia Strazilor Calea Motilor si Str. Horara. Adresa este : Calea Motilor Nr 61;

Din punct de vedere al servirii urbane cu institutii de interes general, dezvoltarea unei policlinici, creste exponential gradul de utilizare al zonei;

2.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este plat. In zona, majoritatea cladirilor sunt de sec. XX, vegetatia interioara proprietatilor fiind din aceeasi perioada si astfel este matura si boagata. Zona nu prezinta pericole naturale , zone predispuse alunecarilor de teren si degradarilor de sol, cu exceptia polurii create de Statia de Distributie Carburanti ;

Pe parcela S.C. OPTIC MEDICAL LINE S.R.L. nu se gasesc arbori

Zona nu prezinta declivitati, rauri sau cursuri de apa in apropiere, conditiile geotehnice de fundare sustin o capacitate portanta sporita;

Perspective – Zone de Interes :

De asemenea parcurgand traseul Str. Horea de la Hotel Cetate spre amplasamentul studiat , este extrem de important sa se pastreze capatul de Perspectiva creat de Biserica Catolica de pe Str. Septimus Severus;

2.4 Circulatia

2.4.1. Aspecte Critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei, rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz ;
Nu este cazul

2.4.2. Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari, intreruperi de circulatie, *precum si dintre acestea* si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitate si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati;
Zona nu necesita modernizarea circulatiei, intersectia fiind modernizata recent, si suprafata de uzura a circulatiilor a fost inlocuita.

Trecerile pietonale sunt noi, lizibile, si nu necesita reparatii;

Nu se aduc modificari tramei stradale majore

2.5 Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata ;

Functiunile din zona studiata sunt multiple. Principala caracteristica a zonei din punct de vedere functional este DESTRUCTURAREA ;

2.5.2. Relationari intre functiuni;

Diferitele functiuni ale zonei nu sunt relationate in momentul de fata de o maniera complementara, datorita lipsei de interes economic asupra ei; Perspectiva urbana creata de S.C. Florea Oil, nu poate fi una de vecinatate, cu exceptia functiunilor de servicii, cea comerciala sau dotari urbane;

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit;

Zona nu este dens construita in momentul de fata, insa regulamentul aferent PUG prevede o densificare a constructiilor prin realizarea unui POT de max 70 % pentru aliniamentul - Str. Calea Motilor.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu exista aspecte calitative ale fondului construit;

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine ;

Policlinic va asigura o zona cu servicii medicale la cel mai inalt nivel atat pentru locuitorii zonei, cat si pentru restul populatiei municipiului ;

2.5.6. Asigurarea de spatii verzi ;



Se vor asigura spatii verzi in concordanta cu functiunea si modul de ocupare al terenurilor;

- 2.5.7. Existenta unor riscuri natruale in zona studiata sau in zonele vecine
Nu exista riscuri naturale in zona sau in zonele vecine;

Pentru terenul propuse pentru modificarea reglementarilor urbanistice, se propune un POT de 70 %, si un CUT de 4.9m specific Subzonei Mixte MA2;

Se propune relizarea de spatii verzi in suprafata de 5% din suprafata ternului construitibil ;

Se propune realizarea unei perdele de vegetatie inalta spre Statia de Distributie Carburanti si cladirea de birouri apartinand S.C. FLOREA OIL S.R.L.

2.6 Echiparea edilitara

Zona studiata este prevazuta cu retele edilitare. Imobilul se va racorda la toate utilitatile zonei. Apa, Canal, Electica, Gaz. Toate Bransamentele se vor realiza subteran, si vor fi finantate prin grija beneficiarului ;
Le

Prin extinderea acestora, ansamblul nou propus se va putea bransa la acestea;

Se va prevedea un nou post de transformare a energiei situat in prima zona de parcare (a se vedea *plansa – Reglementari Urbanistice* .

Parcela Construabila apartinand S.C. OPTIC MEDICAL LINE S.R.L. va fi prevazuta cu o platforma ecologica subterana si se vor evacua prin contract cu o regie de specialitate;

Pentru deseurile medicale se vor respecta legile din domeniu, prin realizarea unei incaperi speciale, in interiorul cladirii cu acces atat din spatiile medicale cat si din exterior, si va fi preluat de catre o firma specializata in transportul, depozitarea si distrugerea deseurilor de asa natura ;

Nu sunt disfunctionalitati in echiparea edilitara a zonei ;

2.7 Probleme de mediu

Problemele legate de poluarea atmosferică în municipiul Alba Iulia nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUZ.

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe, nu aduc nici un prejudiciu mediului;

Nu sunt zone cu potential balnear, sau touristic;

2.8 Optiuni ale populatiei

- 2.8.1. Se va face informarea populatiei prin publicarea in presa a intentiei de elaborare a PUZ-ului. Consultarea acestuia si observatiile cu privire la solutia urbanistica se vor face la sediul primariei, unde PUZ-ul va fi afisat timp de 18 zile lucratoare.

- 2.8.2. Autoritatea Publica Locala sustine dezvoltarea zonelor de intersectie majora, cu regim de inaltime ridicat, menit sa creeze o dinamica in ceea ce priveste traseele de mobilitate urbana ;

- 2.8.3. Personal, sustin cresterea regimului de inaltime in toata interesctiile largi, acolo, unde prin modificare nu se aduc prejudicii zonelor compacte de locuinte ;



3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.0. Consecintele economice si sociale ale investitiei asupra Unitatii Teritoriale de Referinta :

Prin modificarea regulamentului local de urbanism aferent zonei studiate, arealul isi va ameliora aspectul atat din punct de vedere estetic cat si volumetric. Diferitele regimuri de inaltime vor fi armonizate in asa fel incat sa existe preluari firesti ale diferitelor regimuri de inaltime; Astfel, zona se va dezvolta ca un pol de functiuni mixte, specific intersectiilor majore, intr-un municipiu resedinta de Judet cum este Alba Iulia ;

Zona va deveni atractiva pentru investitori, preturile terenurilor vor creste, astfel ca nevoia de rentabilizare terenurilor va deveni din ce in ce mai importanta;

Din punct de vedere social, modificarile, vor atrage un numar mai mare de utilizatori, va avea un trafic sporit, iar functiunea policlinicii, poate fi oricand complementara altor functiuni, cum ar fi cele hoteliere, cele de birouri, care la randul lor ar atrage o utilizare mai extensiva a imobilelor;

De asemenea functiunile propuse prin prezentul regulament de urbanism, nu intra in conflict cu functiunile de locuire de pe strazile perpendiculare pe Calea Motilor, si nu aduce nici un fel de prejudiciu social sau economic;

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În preambulul elaborării prezentului PUZ au fost realizate lucrări topografice, însoțite de o lucrare de reglementare juridică a proprietății, astfel încât propunerile PUZ să asigure o cât mai adecvată abordare a investițiilor.

DE asemenea au fost realizate o serie de studii ale fondului construit, din punct de vedere : functional, al regimului de inaltime, gabaritelor si volumelor zonei.

Concluziile studiilor de fundamentare, conduc spre o solutie de accentuare a regimului de inaltime in zona de intersectie majora, larga. Astfel, interesul investitorilor va spori, iar ca rezultat, rentabilitatea sporita a terenurilor va genera o serie de investitii « Serioase » pentru arealul studiat, si mai interesanta ar fi complementaritatea functiunilor dispuse in zona ;

Cladirea nou propusa va accentua zona intersectiei majore dintre Str. Calea Motilor si Blvd Horea; se propune crearea premiselor unui regim de inaltime mai inalt, potrivit pentru dimensiunea si importanta intersectiei in derularea vietii cotidiene a orasului.

Creearea unui nou pol urban, va atrage dupa sine o dezvoltare majora a zonei, prin complementarizarea serviciilor cu alte functiuni necesare si oportune, ca de exemplu restaurante, bistro-uri, magazine specialitate.

Este de dorit sa privim evolutia orasului si din perspectiva economica, astfel ca turismul de o policlinica realizata la cele mai inalte standarde, apartinand unui medic al carei notorietate este deja cunoscuta, nu poate aduce decat o plus valoare zonei in care urmeaza a fi amplasata, cat si orasului, care va primi in fiecare an din ce in ce mai multi turisti, cu atat mai mult din domeniul medical. Este cunoscut ca turismul medical poate sustine o mare parte din economia unui oras, acolo unde factorii de baza si decizie converg spre acelasi deziderat ;

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. aprobat zona studiata face parte din perimetrul intravilan.

- MA 3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltimi maxime de P+3 niveluri (Conform PUG HCL 158/2014) “

Prin modificare trupului MA3 in MA3_2 , PUZ-ul va schimba regimul economic actual al zonei ;

Totodată, se propun reglementări referitoare la condițiile de constructibilitate în zona pentru a răspunde cât mai bine solicitărilor concrete, necesităților beneficiarului precum și a zonei.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul.

3.4 Modernizarea circulației

Nu se propun trasee rutiere noi, nu se aduce nici o modificare suprafeței de circulații pietonale, însă se va modifica cota trotuarului în zona aliniamentului, pentru accesul utilizatorilor la locurile de parcare de pe parcela.

Se propun un număr de 5 locuri parcare pentru angajați și utilizatori ;

Asigurarea spațiilor de parcare - se face în incinta parcelelor, ținând cont de normele specifice.

Pentru imobil se va asigura un parcaj / la fiecare 4 angajați, având un număr suplimentar de 10 % , pentru utilizatori ;

Zona va fi conformată în așa fel încât să permită accesul și mobilitatea persoanelor cu dizabilități locomotorii, cu atât mai mult cu cât funcțiunea propusă este de policlinică;

Este asigurat accesul autospecialelor de intervenție , și accesul pompierilor la toate fațadele clădirilor ce urmează a fi edificată ;

Toate funcțiunile vor avea rezolvată în incinta o platformă gospodărească măscată de un gard viu.

Sistematizarea terenului natural a urmărit rezolvarea următoarelor probleme:

- Racordarea terenului la strada
- Acces facil al mijloacelor de transport
- Miscări cât mai reduse de terasamente

3.5 Zonificarea functional

3.5.1. Propuneri de amplasare a constructiilor, reglementari

Funcțiune predominantă a zonei ramane nemodificată, aceea de zonă mixtă identificabilă cu MA 3, specifică arterelor de circulație majoră dar și intersecțiilor cu deschidere mare;

Prin modificarea regulamentului de urbanism încât să susțină un regim de înălțime la P+5, PUZ vine în completarea PUG, prin reglementarea terenului studiat, proprietate privată S.C. Optic Medical Line;

Se propune modificarea indicatorilor urbanistici, funcțiunea rămânând nemodificată ;

Conform temei – program întocmit de către beneficiar, urmează ca teritoriul studiat să fie utilizat pentru amplasarea unei policlinici medicale, ca dotare și servicii urbane, precum și dotări conexe necesare acestora ;
Urmează ca teritoriul studiat să fie împărțit în următoarele subzone funcționale :

- MA 3_2 - Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+5 niveluri
- MA 3 - Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri
- CP4 – Subzonă centrală protejată, adiacentă pe latura de sud, vest și nord a Cetății, definită de parcelar și construcții de sec. XX

Volumele propuse ale construcțiilor trebuie să fie simple, finisate cu materiale de calitate și să se integreze cu construcțiile învecinate.

Se propune realizarea unei platforme de gospodărire- platforma menajeră ;

3.5.2. Stabilirea destinației pentru terenurile din zonă, cu stabilirea pe funcțiuni a categoriei de intervenție în spiritul valorificării potențialului existent și înlăturării disfuncțiilor;

Toate terenurile din zonă studiată rămân nemodificate din punct de vedere funcțional ; Terenul asupra căruia se propun reglementări rămâne de asemenea neschimbat din punct de vedere funcțional; însă se modifică indicatorii urbanistici ;

3.5.3. Categoria de intervenție urbanistică în scopul potențialului existent și înlăturării disfuncțiilor;

Potențialul existent al zonei este urias. Intersecția celor 3 zone majore, cea a Blvd Horea, cât și cele două direcții ale Str. Calea Motilor, care converg în zona studiată, conduc spre o densificare și creștere a indicatorilor urbanistici, vor atrage interesul investitorilor. Astfel zona își va ameliora calitatea spațiului construit, azi destructurat de diferitele funcțiuni comerciale, dară capacitate economică mare . Ex. Restaurant Steak House, Magazin Rochii de mireasă, și spații

comerciale de cca 100 – 200 mp la parterul clădirii de locuit colectivă situate la intersecția Str. 9 Mai cu Calea Motilor;

3.5.4. Bilant territorial;

BILANT PARCELA OPTIC MEDICAL LINE	Existent (mp)	%	Propus (mp)	%
S Teren Total	926	100%	926	100,00%
Suprafata Edificabila	0	0%	663,73	71,68%
Reamanajare Trotuar Pietonal - Acces Parcari	0		72,46	
Amprenta Cladire	0	0%	647,274	69,90%
Zona Verde	926	100%	93,916	10,14%
Circulatii Carosabile si Pietonale + Parcari	0	0%	184,81	19,96%

TOTAL SUPRAFATA	926	100%	926	100%
P.O.T. Realizat (MA 3_2)	0,00%		69,90%	
P.O.T. Maxim (MA 3_2)	70,00%		70,00%	
P.O.T. Maxim (MA 3)	40,00%		40,00%	
C.U.T. Realizat (MA 3_2)	4,85		4,85	
C.U.T. Maxim (MA 3_2)	4,90		4,90	
C.U.T. Maxim (MA 3)	2,00		2,00	
Regim de Inaltime (maxim) MA3	P+3		P+3	
Regim de Inaltime (maxim) MA3_2	P+5 (H max : 26,00 m)		P+5 (H max : 26,00 m)	
EXTRAS CF 106040:	926,00			
S Total S.C. Optic Medical Line S.R.L.	926,00			

3.5.5.

Indicatori Urbanistici

- MA 3_2 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+ 5 niveluri

POT realizat= 69.50 % ;

POT max. propus =70%

CUT realizat= 4.85 ;

CUT max. propus =4.9

regim de înălțime max. admis : D+ P + 5

cota maximă la cornisa = D+ P+ 5 : 24.00 m

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Zona studiată este echipată cu toate rețele edilitare existente într-un oraș.

Str. Calea Motilor este dotată cu apă, canal, curent, gaz, telecomunicații și internet ;

3.6.1 Alimentarea cu apă potabilă



Se va realiza prin racoradarea sistemului de alimentare la Retea Publica Apa ; .

3.6.2 Canalizarea

Se va realiza prin racoradarea sistemului de alimentare la Retea Canalizare .

3.6.3 Alimentarea cu energie electrica

Se va realiza prin racoradarea sistemului de alimentare la Retea Energie Electrica ; .

3.6.4 Telefonie, CATV, Internet ;

Se va realiza prin racoradarea sistemului la Retea Stradala Curenti Slabi ;

3.6.5 Alimentarea cu agent termic

Alimentarea cu agent termic se realizeaza din centrala proprie (in functie de solutia tehnica aleasa, acestea cladirile se vor putea racorda la o centrala termica generala

Cladirile vor fi prevazute cu instalatie de aer conditionat impreuna cu centrala de tratare a aerului ;

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Se va face prin racordarea cladirii la retelele existente in zona, linie de gaz de pe Str. Calea Motilor
Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar.

Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

3.6.7 Gospodarie comunală

Municipiul Alba Iulia dispune de un sistem centralizat de colectare a deșeurilor menajere.

Colectarea se face în containere sau pubele, amplasate în incinta obiectivelor propuse prin contract individual al fiecarui imobil cu societatea desemnata in acest sens.

3.7 Protectia mediului

In zona studiata nu sunt prezente surse de poluare, nu sunt terenuri degradate.



Depozitarea deseurilor rezultate din activitatea medicala, se va face intr-o incapere interioara, cu control acces, de unde se vor evacua prin contract cu o firma specializata, astfel incat sa nu se produca, contaminari nedorite.

Se vor amenaja zone verzi plantate cu pomi decorativi pentru protejarea zonei pietonale de circulatia auto si pentru umbrirea traseelor pietonale, a constructiilor si a parcajelor.

Parcajele vor fi cu dale inierbate.

3.8 Obiective de utilitate publica

Nu se propun modificari in regimul terenurilor din zona studiata

NU se creeaza strazi noi, nu se creeaza circulati pietonale noi,

Nu exista terenuri ce urmeaza a circula intre detinatori in vederea realizarii obiectivelor propuse ;

PLAN DE ACȚIUNE

În vederea implementării investițiilor propuse prin

Planul Urbanistic Zonal

**MODIFICARE REGLEMENTARI URBANSITICE in VEDEREA CONSTRUIRII
UNEI POLICLINICI MEDICALE**

Generat de imobilul

Identificat prin

EXTRAS
C.F. NR :
106040

Beneficiar

**S.C. OPTIC
MEDICAL
LINE S.R.L.**

FEB 2018

Conform Avizului de
oportunitate nr.

**BIROU PROIECTARE STRAJAN**

B-dul Ferdinand I, Nr. 68; Alba Iulia, jud. Alba;

Tel: 0258 / 810.123; Fax: 0258 / 810.777

office@bpstrajan.ro

www.bpstrajan.ro

DENUMIRE LUCRARI ;					
Nr. Crt.	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse ¹	Evaluarea estimativă a costurilor (RON fara TVA)	Nr. Crt.	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse ¹	Evaluarea estimativă a costurilor (RON fara TVA)
1	Elaborare Proiect Tehnic si Obținere Autorizație de Construire + Avize	RON 464,000.00	1	Elaborare Proiect Tehnic si Obținere Autorizație de Construire + Avize	RON 464,000.00
2	Elaborare Proiecte Retele Edilitare Exterioare + Avize + Autorizație de Construire	RON 139,200.00	2	Elaborare Proiecte Retele Edilitare Exterioare + Avize + Autorizație de Construire	RON 139,200.00
3	Executie Lucrari Constructie Cladire Policlinica ;	RON 5,568,000.00	3	Executie Lucrari Constructie Cladire Policlinica ;	RON 5,568,000.00
4	Executie Retele Edilitare (Apa CTTA, Del Gaz, Electrica, RDS + Post Transformare)	RON 464,000.00	4	Executie Retele Edilitare (Apa CTTA, Del Gaz, Electrica, RDS + Post Transformare)	RON 464,000.00
6	Bransamente Imobil	RON 46,400.00	6	Bransamente Imobil	RON 46,400.00
7	Intabulare Imobil	RON 171,680.00	7	Intabulare Imobil	RON 171,680.00
8	Amenajare Trotuar – Acces Proprietate – domeniul public	RON 46,400.00	8	Amenajare Trotuar – Acces Proprietate – domeniul public	RON 46,400.00

Investitor,

S.C. OPTIC MEDICAL LINE S.R.L.

Reprezentat prin

Dr. HOLHOS Teodor

Proiect Nr: 1332 \ 2017

Elaborare P.U.Z. _ MODIFICARE REGLEMENTARI URBANSITICE in VEDEREA CONSTRUIRII UNEI POLICLINICI MEDICALE

Beneficiar : S.C. OPTIC MEDICAL LINE S.R.L.



4. CONCLUZII

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiilor propuse și se înscrie în prevederile P.U.G.

Categoriile principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare sunt :

Creserea regimului de inaltime pentru terenul studiat,

Initierea unui PUZ de catre autoritatea publica locala a unui studiu pentru toata intersectia majora, in vederea realizarii accentelor de inaltime specifice intersectiilor majore, atat in orasele din Romania cat si in cele Europene

Realizarea unor protectii vizuale sau natuarale pentru benzinatia S.C. FLOrea Oil , din zona;

Plantarea scuarurilor de vegetatie in zona studiata.

Dupa prezentarea plansei " CONCEPT MODERNIZARE INTERSECTIE " pozitia dezvoltarii asupra intersectiei este evidenta. Ea este la nivel de concept, insa analiza multicriteriala efectuata prezentului PUZ, ne conduce spre cresterea gradului de inaltime pentru toata zona intersectiei, insa nu face obiectul prezentului PUZ. Aceasta cade in sarcina Autoritatii Publice Locale;

Intocmit

Arh. Ioan STRAJAN



- REGULAMENT DE URBANISM -

NUMAR PROIECT: 1332/ 2017

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ _ MODIFICARE REGLEMENTARI
URBANSITICE in VEDEREA CONSTRUIRII UNEI POLICLINICI
MEDICALE

ADRESA: Str. Calea Motilor, Nr 61, Alba Iulia, Jud. Alba ;

BENEFICIAR: S.C. OPTIC MEDICAL LINE S.R.L.

FAZA: P.U.Z.

PROIECTANT: S.C. BIROU DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE:

Arhitectura si
arh. Ioan STRAJAN
arh Stelian FLESCHE
arh. Vlad STRAJAN
arh. Georgiana CHIVOIU
arh. Mihai JOLDES
arh. Razvan CARSTOI
arh. Felicia TOTOIAN

Structura:
ing. Valentin PASCA
ing. Dan BOTIZA

Avize :
Arheolog
Project Manager:
ing. Daniela ACHIM
ar. Inel CONSTANTIN
ing. Silviu STRAJAN



GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona este constituita din gruparea diferitelor functiuni publice (institutii, servicii sau/si echipamente) si de interes general (servicii pentru intreprinderi, comerț, sanatate alimentatie publică, servicii sociale, colective și personale, hoteluri, recreare si sport in spatii acoperite, micro-productie – ateliere de confectionare sau reparare diferite obiecte (bijuterii, ceasuri, reparatii antichitati, imbracaminte, incaltaminte etc.), case de moda, inregistrari pe suport electronic - etc.) si locuinte (cel putin 30% din ADC).

In zona mixta se admite conversia locuintelor existente la parter, in alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni in pondere de minim 30% din CUT.

Orice interventie in zonele protejate necesita elaborarea PUD avizat conform legii; se vor prezenta justificari suplimentare privind relatiile cu zona protejata si monumentele existente si propuse situate in limita de 100 metri. In cazul unor volume inalte sau medii care depasesc gabaritul cadrului construit inconjurator, sunt necesare studii de impact al noii volumetrii din punctele de co-vizibilitate cu monumentele istorice, cu fronturile strazilor/intersectiilor si cu silueta Cetatii Alba Iulia precum si studii privind modificarile induse in peisajului urban perceput din directia Cetatii.

MA 3_2 –Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltimi maxime de P+4-5 niveluri

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

MA3_2 - sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comerț cu amanuntul;
- Constructii pentru sanatate (cabinete medice, dispensar, policlinica)
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;



- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesioni libérale;
- grupari de functiuni admise acatuind centre de cartier;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

MA3_2

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri de scoli si de biserici;
- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii teritoriale
- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respectă normele specifice de protectie impotriva incendiilor, au capacitati care nu genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeaza marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumparatori in portbagajul automobilului propriu, nu depoziteaza substante inflamabile, nu utilizeaza pentru productie sau depozitare terenul vizibil din circulatia publica si sunt dispuse la distanta de cel putin de **15 m.** de fatadele locuintelor sau cladirilor publice;
- unitatile comerciale in care se consuma sau se comercializeaza bauturi alcoolice vor fi amplasate la o distanta de minim 200 metri de scoli, gradinite, biserici .

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

MA3_2 - se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu ,constructii provizorii de orice natura;
- statii de benzina
- statii de intretinere auto-moto;
- curatatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros;



- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

MA3_2 -

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima construabila este de **1000 mp.** cu un front la strada de minim **30.0 metri**;
- pentru celelalte categorii de functiuni, parcela minima construabila este de **500 mp.**, avand in cazul constructiilor in regim continuu un front la strada de minim **12.0 metri** intre doua calcanе laterale si de minim **18.0 metri** in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

MA - conform P.U.D cu urmatoarele conditionari:

- cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim **6.0 metri** cu conditia sa nu lase vizibile calcanе ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate;
- clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente;
- cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau daca regulamentele din zona nu prevad altfel;
- cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de **4.0 metri**;

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

MA3_2 - (conform PUD in zona protejata) cu urmatoarele recomandari:

- in zona protejata se va respecta regimul de construire existent;
- in afara zonei protejate cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim **20.0** metri de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **3.0** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de o subzona predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de **5.0** metri;
- in cazuri justificate tehnic se admit apropieri sub limita de 3.00 m, fata de parcela vecina si implicit constructia edificata, daca prin natura relatiei de vecinatate nu se aduc prejudicii investitiilor, si prin acceptul notarial al vecinului direct ;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim **10.0** metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de **5.0** metri;
- se recomanda ca, pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive au fatadele laterale vitrate situate la mai putin de **10.0** metri de fatada laterala cu ferestre a unei locuinte (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protectia muncii);

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**MA3_2** -

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de **6.0** metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor



incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

MP + MA - cu urmatoarele conditionari:

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3.5** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct ;
- pentru situatiile fara acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridica va fi ulterioara aprobarii PUD-ului;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.0** metri;
- se pot realiza pasaje si curte comuna private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu; in zona protejata curtile comune vor fi astfel amenajate incat sa pastreze permanent amprenta lotizarii anterioare;
- in cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulatii carosabile si pietonale, parcaje publice, scuaruri sau pietete in pondere care va fi stabilită prin PUZ.
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

MA3_2 - cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activitati, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; in cazul dezvoltarii areale de peste **1,0** ha. se vor asigura prin PUZ circulatii carosabile si pietonale publice, precum si parcaje publice
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv in cooperare, simultan cu realizarea cladirilor; ori se va face contract de inchiriere (pe baza unei documentatii de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare intr-un parcaj colectiv existent sau a carui constructie se va termina pana la data obtinerii autorizatiei de functionare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim **250** metri;



- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

MA3_2 - cu urmatoarele conditionari:

- inaltimea maxima a cladirilor **P+5** niveluri ;
- in cazul fronturilor continue, cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime se va realiza astfel: daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de **4.0** metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.
- in toate cazurile pentru înaltimi P+5 – P+10 niveluri, se vor face justificari suplimentare prin P.U.Z. tinand seama de inscrierea in caracterul zonei, de armonizarea cu vecinatatile imediate si de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie, de pe fortificațiile Cetatii si de pe traseul viitorului drum expres

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

MA3_2 - cu urmatoarele conditionari:

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si, fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiuniunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- in zona mixta, pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale si in noile nuclee, pe baza unor studii si avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

MA3_2 - cu urmatoarele conditionari:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;



- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

MP + MA - cu urmatoarele conditionari:

- din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim **40%** va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca minim **60%** din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate;
- in zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

MA3_2 - cu urmatoarele recomandari:

- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

MA 3_2 - cu urmatoarele conditionari:

- in afara zonei protejate - **POT maxim = 70%**
- pentru functiunile publice POT-ul se va stabili prin PUD, respectandu-se POT-ul maxim



ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

MA3_2 - cu urmatoarele conditionari:

- **CUT maxim = 4,9 mp.ADC/mp.teren** cu exceptia functiunilor publice;
- din valoare CUT pe intreg U.T.R., un minim de **30%** va fi reprezentat de functiunea de locuinte iar restul de alte functiuni admise;
- pentru functiunile publice se va elabora PUD.

Intocmit

S.C. BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

Arh. Ioan STRAJAN

1. Raport de specialitate

SC OPTIC MEDICAL LINE SRL prin HOLHOS TEODOR solicită Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei **P.U.Z. – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI POLICLINICI MEDICALE, ALBA IULIA, CALEA MOTILOR, NR. 61.**

Documentația a fost întocmită de **BIROU DE PROIECTARE STRAJAN SRL**

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune construirea unei cladiri cu functiunea de policlinica medicala, cu regim de inaltime P+4+5 (retras).

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

Imobilul este inclus in zona de sit arheologic de interes local – categoria B.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii – 926 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conform PUZ aprobat, UTR = MA3 – subzona mixta.

Functiunea reglementata: UTR = MA 3_2 – Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+4-5 niveluri.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la Calea Motilor.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamente de pe laturile opuse ale strazii, sau daca regulamentele din zona nu prevad altfel. Situatiia propusa: retragere 5 m fata de limita de proprietate (Calea Motilor).

Retragerile fata de proprietatile vecine – respectand Regulament local de urbanism, Cod Civil si Pompieri, cu urmatoarea conditionare: cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de 5 m.

Regim de inaltime maxim aprobat prin PUG – P+3.

Regim de inaltime maxim reglementat prin prezenta documentatie (PUZ) – P+4+5(retras).

POT max. conf PUG = 70%, CUT max. conf PUG = 2.00 – specific MA3.

CUT maxim propus trebuie sa respecte conditionarea enuntata in Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32 pct. (7), conform careia coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20%, o singura data.

POT max. reglementat = 70%, CUT max. reglementat = 2.40.

Descrierea solutiei Se propune construirea unei cladiri – policlinica medicala, dupa cum urmeaza:

1. dimensiuni maxime de 48.625 m x 15.675 m (fara terasa);

2. regim de inaltime: P+4+5(retras);

3. aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si, fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor; se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se face din Calea Motilor. Se vor respecta reglementarile Regulamentului local de urbanism. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie – 5 parcaje cu acces direct din Calea Motilor.

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

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul consultării. Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.***

În ședința Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică s-a primit aviz favorabil si în ședința Comisiei tehnice de urbanism, s-a primit aviz favorabil, cu conditia introducerii pana la aprobare a cerintelor prevazute de legislatia in vigoare si a celor enuntate in avizul de oportunitate nr. 1 din 16.01.2018, ambele sedinte din data de 13.02.2018.

Alba Iulia, 13.02.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Călin

Intocmit,
Alexandru Romanitan

