

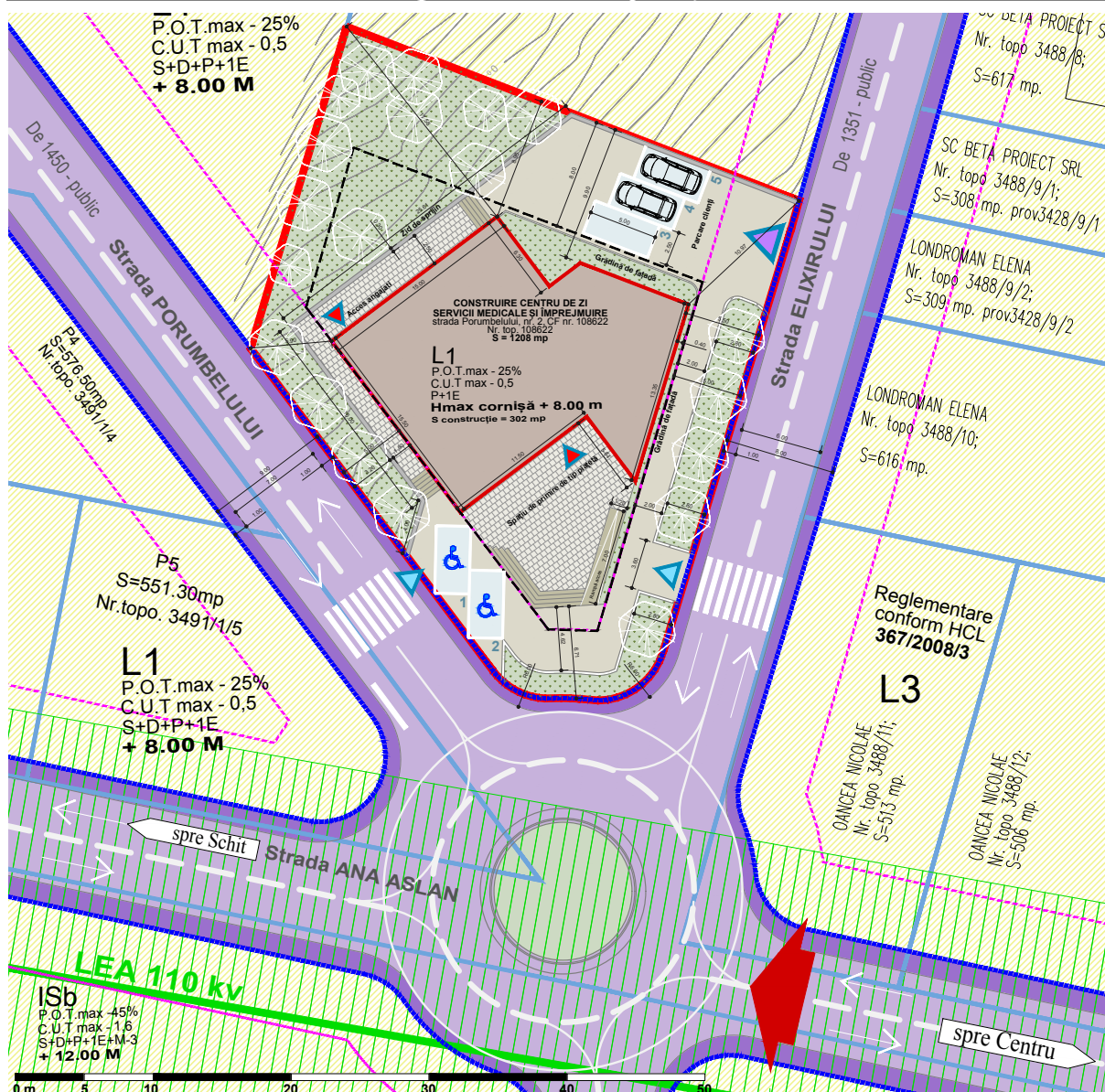


Plan Urbanistic de Detaliu

Construire centru de zi servicii medicale și împrejmuire

Str. Porumbelului nr. 2

Municipiul Alba Iulia, județul Alba



Titularul și Beneficiarul investiției:
Lazăr Violeta și Lazăr Ovidiu George

Alba Iulia
septembrie 2019



URBAN SYNAPSE SRL
J1/215/2012 CUI RO29930206
tel. 0752 180 390, 0726 786,246
e-mail urbansynapse@gmail.com
web www.urbansynapse.com



URBAN SYNAPSE
birou de proiectare urbanism



FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII:	Plan Urbanistic de Detaliu <i>Construire centru de zi servicii medicale și împrejmuire</i>
AMPLASAMENT:	Municipiul Alba Iulia, județul Alba Strada Porumbelului, nr. 2 CF 108622
BENEFICIAR:	Lazăr Violeta și Lazăr Ovidiu George
FAZA DE PROIECTARE	Plan Urbanistic de Detaliu – realizat conform Ordinului GM 009 - 2000
SPECIALITATEA	Urbanism
PROIECTANT GENERAL	URBAN SYNAPSE SRL Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 18, Municipiul Blaj, județul Alba CUI RO 29930206 J01/215/2012 Tel. 0752 180 390, 0726 786 246 <i>urb. Alexandru Ioan DAMIAN</i> <i>urb. Laura DAMIAN</i>
NUMĂR PROIECT:	6 / 2019
NUMĂR CONTRACT:	4 / 2019
DATA ELABORĂRII:	august 2019



URBAN SYNAPSE SRL
J1/215/2012 CUI RO29930206
tel. 0752 180 390, 0726 786,246
e-mail urbansynapse@gmail.com
web www.urbansynapse.com



URBAN SYNAPSE
birou de proiectare urbanism



BORDEROU

PIESE SCRISE :

FIȘA PROIECTULUI

Borderou de piese scrise și desenate

Memoriu justificativ

PIESE DESENATE:

- | | |
|--|-------|
| 1. Încadrare în PUG și în zonă | |
| 2. Situația existentă | 1:200 |
| 3. Reglementări urbanistice | 1:200 |
| 4. Posibilitate de mobilare urbanistică | 1:200 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor/ Rețele tehnico edilitare | 1:200 |



URBAN SYNAPSE SRL
J1/215/2012 CUI RO29930206
tel. 0752 180 390, 0726 786,246
e-mail urbansynapse@gmail.com
web www.urbansynapse.com



URBAN SYNAPSE
birou de proiectare urbanism



CUPRINS

1. Introducere	9
2. Încadrare în zonă	10
3. Situația existentă	12
4. Reglementări	18
5. Concluzii	24



URBAN SYNAPSE SRL
J1/215/2012 CUI RO29930206
tel. 0752 180 390, 0726 786,246
e-mail urbansynapse@gmail.com
web www.urbansynapse.com



URBAN SYNAPSE
birou de proiectare urbanism



Memoriu Justificativ

pentru Planul Urbanistic de Detaliu

Construire centru de zi servicii medicale și împrejurime

Strada Porumbelului nr. 2, municipiul Alba Iulia, județul Alba

1. Introducere

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului

Plan Urbanistic de Detaliu

Construire centru de zi servicii medicale și împrejurime, strada Porumbelului nr. 2, Alba Iulia, Județul Alba

Inițiator (beneficiar)

Lazăr Violeta și Lazăr Ovidiu George

Elaborator (proiectant)

URBAN SYNAPSE SRL

Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 18, Municipiul Blaj, județul Alba

CUI RO 29930206, J01/215/2016

Tel. 0752 180 390, 0726 786 246

urb. Alexandru Ioan DAMIAN

urb. Laura DAMIAN

Data elaborării

August 2019

2. Obiectul lucrării

Documentația s-a realizat la cererea beneficiarului, care, conform certificatului de urbanism nr. 1346 din 12.08.2019, eliberat de Primăria municipiului Alba Iulia, are obligația de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul în studiu.

Obiectul prezentului plan este de a defini, din punct de vedere al reglementărilor urbanistice, cadrul în care se va înscrie construirea unui centru de zi, servicii medicale și împrejurime în municipiul Alba Iulia, Strada Porumbelului, nr. 2.



Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa următoare, și anume elaborarea Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construcție (DTAC), în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1346 din 12.08.2019.

2. Încadrarea în zonă

1. Concluzii din documentații deja elaborate

Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus

Terenul pe care se dorește realizarea investiției este situat în intravilanul localității Alba Iulia, în zona de vest a acesteia, pe strada Porumbelului, la nr. 2.

Acesta are o formă neregulată, fiind în prezent lipsit de construcții.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat

Nu este cazul.

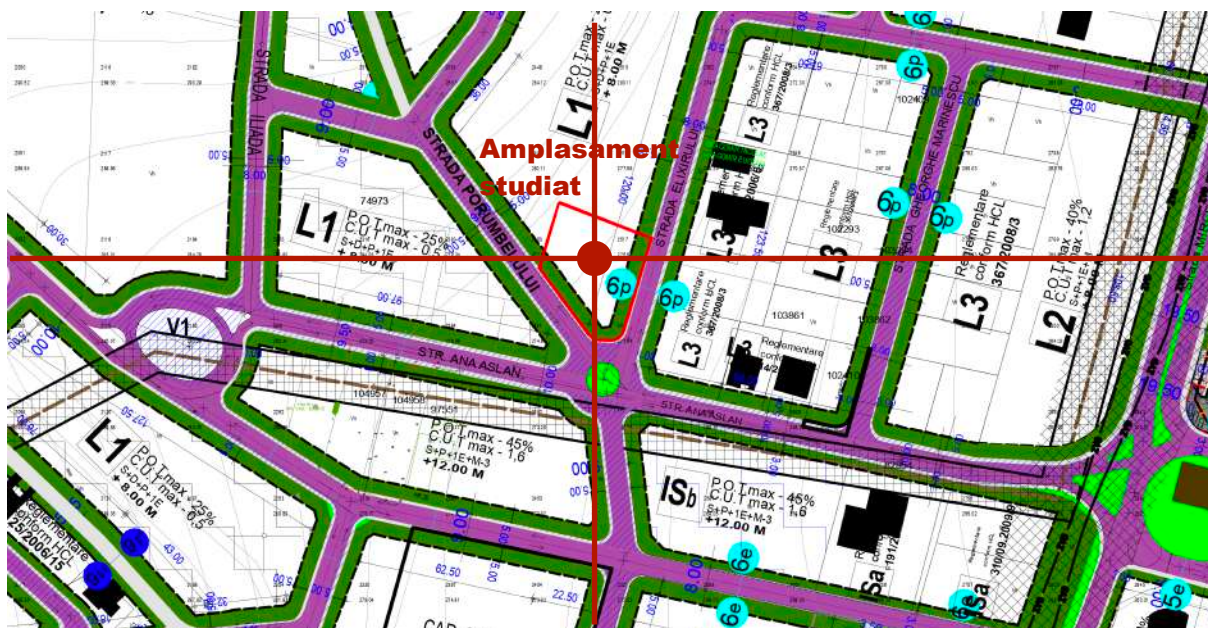
Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

Zona în care este situată parcela este reglementată prin *PUG Alba Iulia* ca zonă cu funcțiuni de locuire **L3 (Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1, și P+1+M)**.





Zona este de asemenea reglementată prin PUZ aprobat cu HCL 195 art. 8 din 28.06.2013 "Extindere perimetru intravilan Alba Iulia - Zona Șeigău - Schit", ca zonă **L** (zonă rezidențială cu clădiri de tip urban pentru locuințe joase), subzonă **L1 (zona locuințelor individuale propuse - cu confort sporit)**, cu regim de înălțime de maxim **S+P+1E**, POT maxim **25%** dar nu mai mult de 400 mp, CUT maxim **0.5**, dar nu mai mult de 800 mp, Scd. Se admit în zonă cu detalierea reglementărilor prin PUD funcțiuni complementare locuirii: servicii profesionale și personale (cabinete medicale, centre de zi etc.)



Străzile de acces (Porumbelului, Elixirului) sunt reglementate de PUZ aprobat cu HCL 195 art. 8 din 28.06.2013 "Extindere perimetru intravilan Alba Iulia - Zona Șeigău - Schit".

2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Se vor prezenta și comenta concluziile studiilor elaborate concomitent cu PUD, precum și condiționările impuse de acestea.

Nu este cazul.



3. Situația existentă



Conform certificatului de Urbanism 1346 din 12.08.2019

Regimul juridic – conform CU

Identificare imobil: plan de încadrare în zonă, plan de amplasament și delimitare a imobilului vizat de OCPI, extras CF nr. 108622, nr. topo/cad. 108622, având categoria de folosință vie, în suprafață de 1.208 mp.

Imobil: categoria de folosință vie în suprafață de 1.208 mp este situat, conform PUG avizat și aprobat, în intravilanul municipiului Alba Iulia.

Drept de proprietate: proprietate privată a persoanelor fizice

Sarcini/servituți: Nu sunt

Regimul economic – conform CU

- ▶ **Folosința actuală:** vie în suprafață de 1.208 mp.
- ▶ **Destinația** stabilită prin documentațiile de urbanism: conform PUZ aprobat, UTR L (zonă rezidențială cu clădiri de tip urban pentru locuințe joase), subzonă L1 (zona locuințelor individuale propuse - cu confort sporit)
- ▶ **Dimensiune parcele**
 - Suprafața minimă a parcelei - 1000 mp, pentru clădiri amplasate izolat



- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, raport între front și adâncime minim 1/1, maxim 1/5
- Front la stradă de minim 18 m pentru clădiri izolate
- ▶ **Funcțiuni permise:**
 - principale - locuințe: locuințe individuale în regim de construire izolat, iar secundar (funcțiuni complementare) - cu condiționări.
 - Se admit în zonă cu detalierea reglementărilor prin PUD funcțiuni complementare locuirii: servicii profesionale și personale (cabinete medicale, centre de zi etc.), a căror dimensiune nu depășește suprafața construită desfășurată echivalentă unei locuințe, nu perturbă vecinătățile prin generarea de noxe (zgomot, mirosuri, trafic), nu necesită mai mult de 5 locuri de parcare pentru autoturisme și nu utilizează terenul liber pentru depozitare și producție
- ▶ Cerințe generale de **spații de parcare**, specific funcțiilor: construcții de sănătate - câte un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori
- ▶ **Reglementări fiscale:** conform certificatului de atestare fiscală nr. 982544 eliberat de Primăria municipiului Alba Iulia la data de 01.08.2019 - zona D de impozitare - coeficientul de corecție prevăzut de Legea nr. 351/2001 este de 2,10 și se aplică la regularizarea taxei de autorizare.
- ▶ Conform prevederilor art. 23 alin. (3) din L.50/1991 terenul intravilan destinat construirii va fi scos din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire.
- ▶ În vederea actualizării valorii de impunere, puteți opta la scoaterea din circuitul agricol doar a unei părți din terenul detinut. Pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.

Regimul tehnic – conform CU

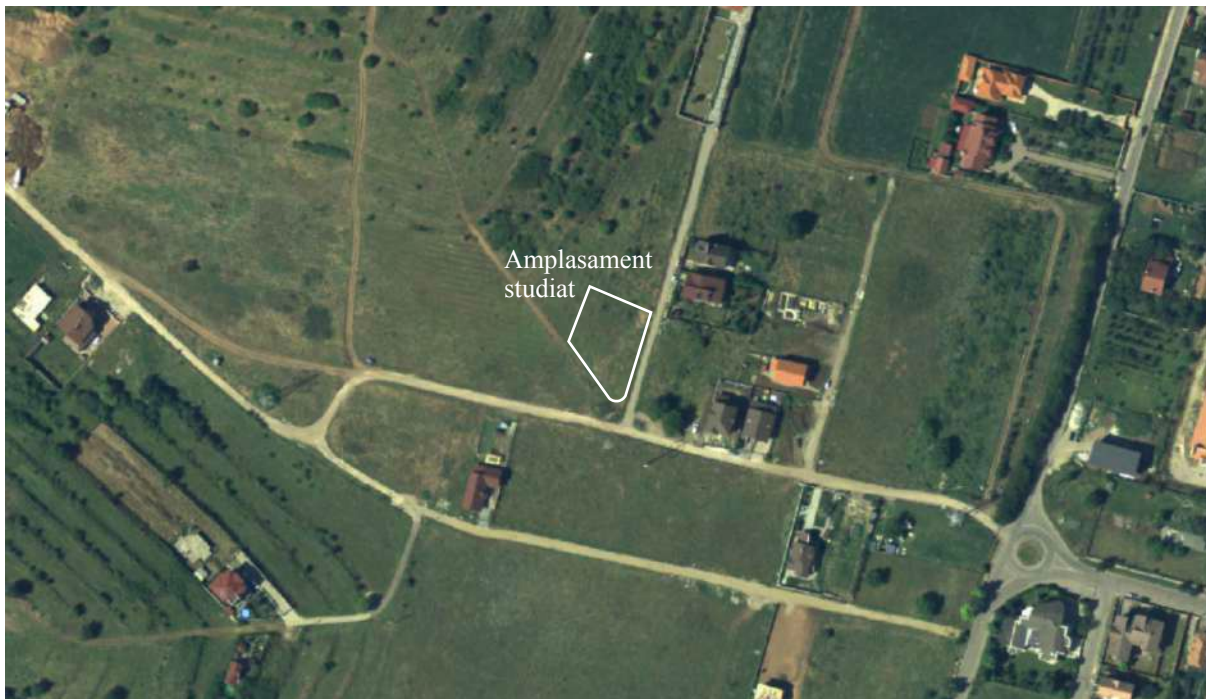
- ▶ POT maxim = 25%, nu mai mult de 400 mp (Sconstruită)
- ▶ CUT maxim = 0.5
- ▶ Regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente - la strada Elixirului cu profil de 8.00 m și la strada Porumbelului cu profil de 9m.
- ▶ Regimul de aliniere a construcțiilor față de stradă - retragere de minim 5 m de la aliniament pentru ambele strazi.
- ▶ Retragerile față de proprietățile vecine - conf. Regulament local de urbanism al PUZ aprobat cu HCL 195/2013, art 8.
- ▶ Reguli de amplasare a construcției în interiorul parcelei, conform Regulament de Urbanism al PUZ:
 - cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 1/2 din inaltimea la cornisa dar nu mai puțin de 2,0 m fata de limita cu orientare nefavorabila si minim 3,00 m fata de limita laterala opusa. In mod exceptional se admite retragerea constructiilor catre limita cu orientare nefavorabila la 1,0 m de hotar daca pe aceasta fatada nu exista ferestre cu vedere si daca intre constructiile de pe parcelele adiacente se asigura o distanta egala cu minim inaltimea la streasina a cladirii celei mai inalte.
 - constructia principala se va retrage cu minim Hmax. fata de limita posterioara a parcelei iar aliniamentul posterior pentru cladirea principala se va situa la maxim 30 m de aliniament.
 - Hmax. descris la alineatele prezentului articol este Hmax. cornisa/streasina.
 - Inaltimea maxima a constructiilor - S+D+ P+M sau S+P+E; Hmax. la cornisa /streasina = 8m de la cota terenului natural
 - Mansarda semnifica spatii utile in volumul unui acoperis normal, ocupand maxim 60% din suprafata construita a nivelului imediat inferior.
 - Este interzisa falsa mansardare.
 - Subsolul nu se considera spatiu locuibil si nu se introduce in CUT daca planseul sau superior se afla la maxim 1,00 m peste cota terenului natural;
 - Pe terenurile in panta constructiile vor urma panta terenului cu ruperi de nivel astfel incat inaltimea constructiei masurata de la cota terenului natural sa nu prezinte fata de Hmax diferente mai mari de 1/2 etaj.
 - Circulatii, accese, parcaje necesare - accesul se face din strada Porumbelului, parcarile se vor amenaja in incinta proprie.
 - Parcajele publice aflate in raza a 100,0 m pot fi luate in considerare numai pentru vizitatori sau clienti, nu si pentru locatari sau salariatii. Pentru locatari si salariatii parcare se va realiza in toate cazurile exclusiv in incinta proprie.
 - Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înaltime; Parcajele subterane nu pot depasi cu mai mult de 20% suprafata la sol a constructiei.



- Echipare cu utilitati: apa, canal, gaz
- ▶ Împrejmuirea va respecta strict dimensiunile lotului, conform PUZ aprobat:
 - împrejmuirea la strada va fi transparenta cu $H_{max}=2,20m$ si minim 1.50 m inaltime cu soclu opac cu $H_{max}=0,40m$, si va putea fi dublată de gard viu;
 - intre proprietati $H_{max}=2,50 m$, si va fi opacă sau transparentă cu soclul opac maxim 1,00 metru, dublată de gard viu sau material translucid. Pentru stabilirea unui aliniament continuu la strada, proiectantul va analiza si prezenta la autorizare aliniamentul imprejmuirilor existente pe tot frontul strazii;
- ▶ Spații libere și spații plantate
 - Spatiile libere vizibile din circulatia publica se vor trata ca gradini de fatada;
 - spatiile neconstruite si neocupate de constructii, accese sau trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori de talie mare - 1 pom pt fiecare 50 mp teren liber;
 - pentru mentinerea microclimatului si pentru a evita mineralizarea terenului, suprafata mineralizata nu va putea depasi 35% din suprafata incintei, incluzand locuinta propriu zisa, garajul, chioscul, magazia, eventual piscina descoperita, terasele, aleile si platformele.
- ▶ Documentația se va elabora în baza ordinului (MS) nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, completat cu ordinul (MS) nr. 994/2018 pentru modificarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin ordinul 119/2014 și cu respectarea avizului direcției de sănătate publică Alba.
- ▶ Pentru amplasarea și conformarea construcției în interiorul parcelei se va întocmi PUD, inclusiv volumetrie.
- ▶ Conform Ordin 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 3: În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi la faza PUD studiu de însorire care să confirme faptul că este asigurată însorirea pe o durată de minim 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.

Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul are acces direct pe latura de estică la Strada Elixirului și pe latura sudică la strada Porumbelului.



Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Parcela are o suprafață de 1.208 mp și formă neregulată, și cu laturi de:

- 32.08 m la est
- 10.68 m la sud



- 29.27 m la sud-vest
- 24.32 m la vest
- 35.15 m la nord

Vecinătățile terenului sunt:

- La est: domeniu public – Strada Elixirului
- La sud: domeniu public – Strada Porumbelului
- La sud-vest: domeniu public – Strada Porumbelului
- La vest: proprietate privată
- La nord: proprietate privată

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul este liber de construcții.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere urbanistic, zona nu are un caracter special, făcând parte dintr-un parcelar nou creat, prin proiecte independente de urbanism, amplasate în țesutul urban existent.

Țesutul urban dominant este alcătuit dintr-un sistem parcelar destructurat, ocupat preponderent cu locuințe și pe alocuri cu funcțiuni complementare.

În ceea ce privește arhitectura, construcțiile din arealul de studiu nu prezintă valoare arhitectural-ambientală, majoritatea dintre acestea fiind realizate în ultimii 10 ani.



Foto teren în studiu



- presiunea conventională calculată în conformitate cu prevederile Normativ NP 112/2014, anexa D, pentru fundafii cu latimea talpii $B = 1,00\text{m}$ și adâncimea de fundare $D_f = -2,00\text{m}$ de la nivelul terenului natural : p_{conv} (de baza) = 280 — 300 kPa

Pentru alte latimi ale talpii sau alte adâncimi de fundare, presiunea conventională va fi corectată în conformitate cu anexa D.

Adâncimea apei subterane

Apa subterană, cantonată în pachetul aluvionar grosier din baza depozitelor de lunca sau de terasă, are caracter de panză freatică cu nivel liber. Nivelul apei subterane este strâns legat de regimul pluviometric local și de variațiile de nivel și de debit ale raului Ampoi. În zona de versant apă subterană poate fi interceptată la zona de contact dintre depozitele deluviale și fundamentul de suprafață terțiar alimentată din apele de infiltrație.

Parametrii seismici caracteristici zonei (zonă, grad K_s , T_c)

Conform prevederilor Codului P100-1/2013 privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se înscrie din punct de vedere al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu valori $a_g = 0,10g$ și $T_c = 0,7\text{sec}$.

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054/77 adâncimea de îngheț este de 0,80-0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Condiții climatologice de amplasament

Având în vedere evoluția prețurilor la energie și caracterul activităților ce se vor desfășura în clădire, izolarea termică se va face pentru condițiile climatice ușor mai defavorabile decât cele conforme cu încadrarea în zona climatică I.

Proiectul tehnic va fi dimensionat pentru următoarele condiții climatice : - vânt – valoarea presiunii dinamice $q_b = 0,70\text{ kPa}$
- zăpadă – greutate maximă 250 kg/m^2
- temperatura – zona II, temperaturi până la -15 grade

Acțiunea zăpezii

Conform CR-1-1-3/2012 - Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol, pentru un interval mediu de recurență $IMR = 50\text{ ani}$, $s_{0,k} = 2,50\text{ kN / mp}$.

Acțiunea vântului

Conform CR-1-1-4/2012 - Cod de proiectare; acțiunea vântului, valoarea caracteristică a presiunii de referință determinată din viteza de referință mediata pe 10 minute și având intervalul mediu de recurență $IMR = 50\text{ ani}$ este de $0,7\text{ kPa}$, iar categoria terenului se va considera a fi de tip III (zone cu densitate redusă a construcțiilor).

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

Țesutul urban dominant este alcătuit dintr-un sistem parcellar destructurat, cu parcele de forme variate, dispuse de-a lungul unui sistem organic de circulații carosabile, generat de formele de relief din zonă, ocupat preponderent cu funcțiuni de locuire, și de asemenea cu funcțiuni complementare locuirii.

În ceea ce privește arhitectura, construcțiile din arealul de studiu nu prezintă valoare arhitectural-ambientală, majoritatea dintre acestea fiind realizate în ultimii 10 ani. Regimul de înălțime preponderent în zonă este de P+M / P+1.

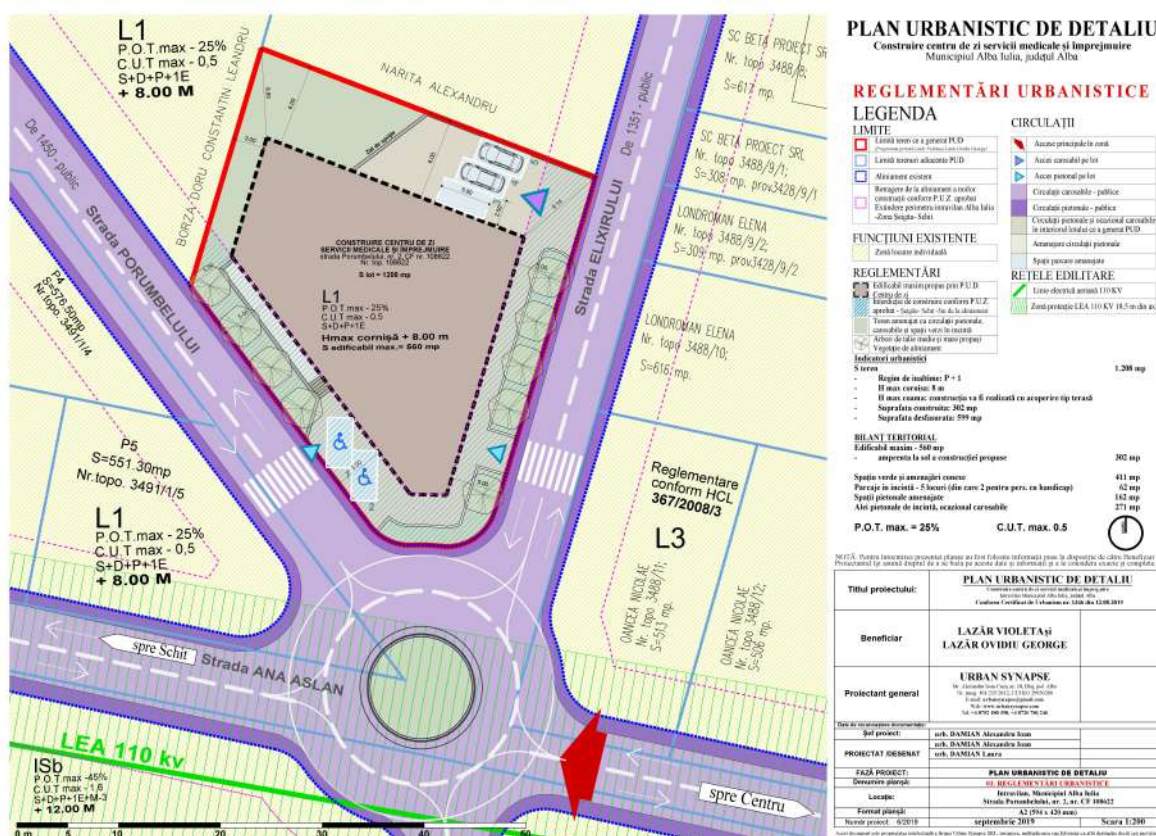
Echiparea edilitară existentă

În zonă există următoarele rețele edilitare:

- energie electrică
- alimentare cu apă
- canalizare
- alimentare cu gaz

4. Reglementări

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condițiile de realizare a construcțiilor, privind:



Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Se dorește construirea unui centru de zi cu profil medical.

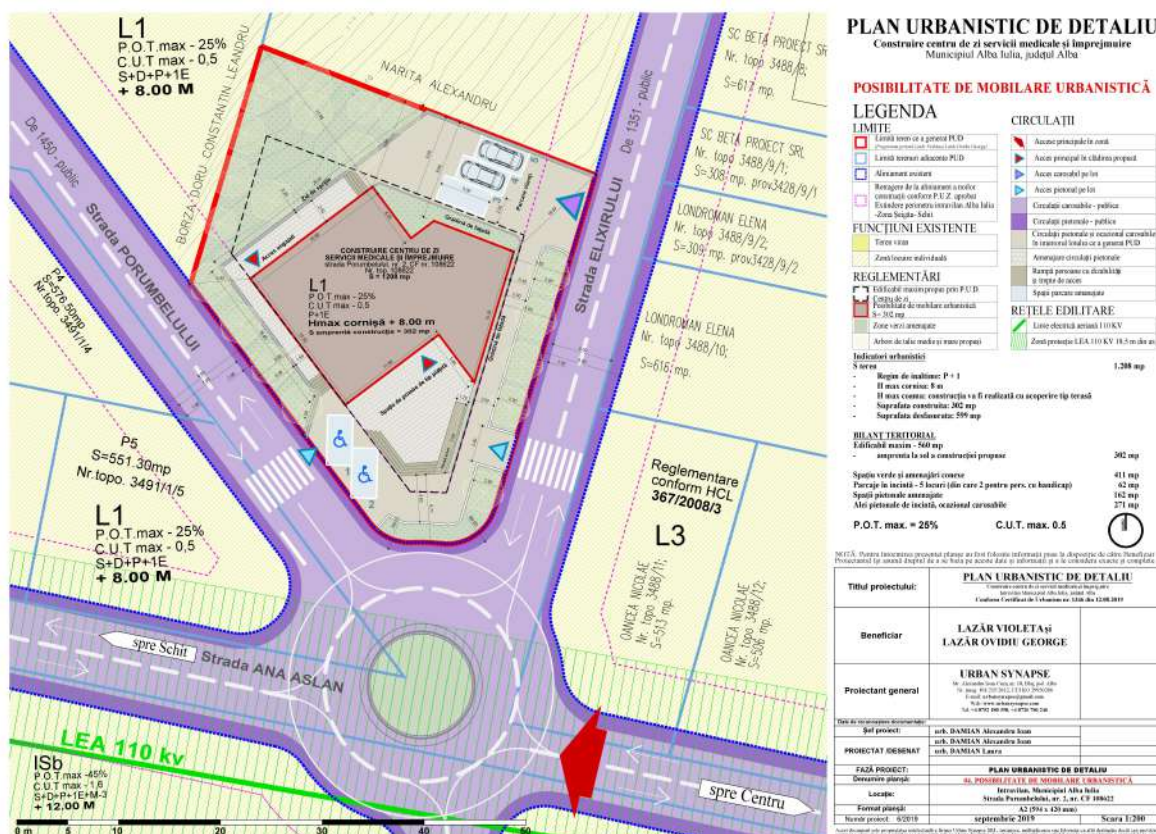
Acesta va fi destinat activităților de tip medical, de consultare, diagnosticare, tratament, showroom produse specializate, intervenții chirurgicale minore, și alte activități compatibile cu caracterul funcțiunii dominante de centru de zi. Suprafețele utile ale sălilor, cabinetelor și spațiilor pentru desfășurarea activităților propuse vor fi dimensionate conform

normelor de igienă și sănătatea populației și conform unui proiect de arhitectură avizat și aprobat conform legii.

Pentru creșterea calitatii vieții si îndeplinirea cerintelor de functionare ale orașului, realizarea unor astfel de funcțiuni trebuie încurajată și facilitată.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Construcția va fi amplasată astfel încât să asigure condițiile necesare pentru desfășurarea activităților propuse și să deservească optim nevoile beneficiarului și clienților, fiind în concordanță cu tema de proiectare.



Noua clădire va fi amplasată central, fiind **retrasă** de la limitele parcelei astfel:

- La est: minim 5 m
- La sud: minim 5 m
- La sud-vest: minim 5 m
- La vest: minim 5.0 m
- La nord: minim 8.0 m

Prin proiect se propune **un singur corp de clădire**, care va avea un regim de înălțime de Parter + Etaj, cu o înălțime la cornișă de maxim 8 m.

Construcția va avea o amprentă la sol de maxim 302 mp (POT max 25%). În partea de sud-est a construcției, se va realiza o teșitură care să marcheze o arhitectură specifică parcelei de colț.



Documentația de arhitectură întocmită în paralel cu prezentul PUD cuprinde soluții tehnice de arhitectură pentru amplasarea și executarea centrului de zi.

Construcția va cuprinde următoarele tipuri de spații interioare:

Parter:

- 3 cabinete de consultații cu 3 sali de tratament atașate
- sala de așteptare
- cabinet medici
- oficiu pentru personal
- baie pacienți + pers handicap
- baie personal
- camera pt prescriere si adaptare lentile contact
- plus lift
- casa scarii

Etaj:

- 2 sali de operatii
- sala de așteptare
- cabinet medici
- baie
- sterilizare
- oficiu asistente
- salon preanestezie
- salon postanestezie
- salon cu 2 paturi
- filtru medici
- filtru pacienți

Capacitatea, suprafața desfășurată

Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:

S teren	1.208 mp
- Regim de inaltime: P + 1 - H max cornisa: 8 m - H max coama: construcția va fi realizată cu acoperire tip terasă - Suprafata construita: 302 mp - Suprafata desfasurata: 599 mm	



BILANȚ TERITORIAL

Edificabil maxim - 560 mp

- amprenta la sol a construcției propuse **302 mp**

Spațiu verde și amenajări conexe 411 mp

Parcaje în incintă - 5 locuri (din care 2 pentru pers. cu handicap) 62 mp

Spații pietonale amenajate 162 mp

Alei pietonale de incintă, ocazional carosabile 271 mp

TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.D. 1.208 mp

Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:

S teren	- 1208 mp
S construcție	- 302 mp
S pietonale amenajate	- 162 mp
S construită totală	- 302 mp
S desfășurată	- 604 mp
H max cornișă:	- 8 m
H max coamă:	- nu e cazul

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

Noua construcție va avea o volumetrie simplă, cu accente discrete în fațade.

Construcția se va adapta la terenul cu declivitate, având o parte îngropată.

Distanța propusă față de construcțiile de pe loturile vecine: pe parcelele învecinate nu există în prezent construcții.

Accesul auto și accesul pietonal pe parcelă se vor realiza direct din Str. Porumbelului și strada Elixirului.

Două spații de parcare vor fi accesibile din Str. Porumbelului iar alte 3 din Str. Elixirului.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se va putea realiza direct din Str. Porumbelului / Elixirului.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

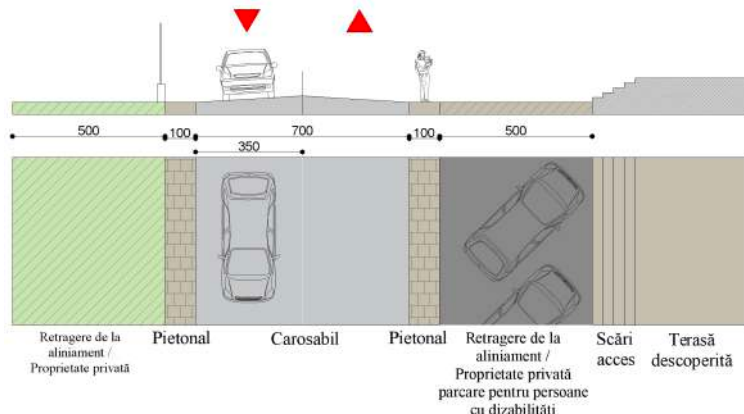
Având în vedere poziția parcelei, declivitatea terenului și deschiderea parcelei la două străzi, se propune ca accesul ocazional carosabil să se facă din Str. Elixirului. De asemenea, pentru două dintre locurile de parcare (cele pentru persoane cu dizabilități) se va face direct din str. Porumbelului.

Accesul pietonal principal se va realiza din zona de intersecție a str. Porumbelului cu str. Elixirului, dispusă la sud-est. Zona de acces de la parter va fi protejată de nivelul superior, care va acoperi zona de terasă de acces în clădire. De asemenea, tot de la sud-est se va realiza accesul prin intermediul rampei pentru persoane cu dizabilități.

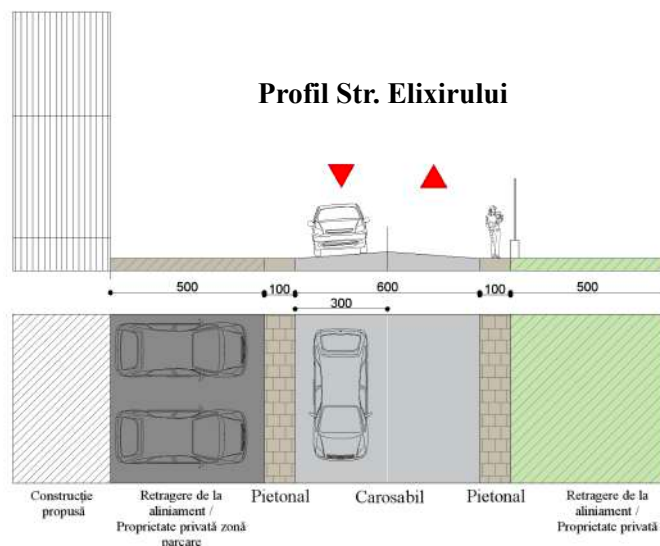
Accesul personalului în clădire se va face de pe fațata nord-vestică, prin intermediul unei alei dispuse în jurul întregii clădiri.

Profile transversale caracteristice

Profil St. Porumbelului



Profil Str. Elixirului



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

Terenul este amplasat în intravilan, într-o zonă cu densitate scăzută și nu prezintă caracteristici deosebite sau valoroase în ceea ce privește cadrul natural.

Terenul are o declivitate cu diferență de nivel de ~7m, astfel, construcția propusă va trebui să se adapteze la panta terenului.

Prin propunere se va delimita o suprafață de 411 mp de spații verzi care să deservească parcela. Acestea vor reprezenta aproximativ 34% din suprafața totală a parcelei.

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)

Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de apariția unei construcții noi în zonă.

Funcțiunea propusă **nu reprezintă o sursă de poluare**, constând într-o sală de educație fizică școlară.

Intervențiile propuse prin PUD nu periclitează în nici un fel arealul, producerea unor riscuri naturale fiind inexistente.

Apele uzate vor fi evacuate către rețeaua centralizată de canalizare existentă în zonă.

Atât în cadrul lucrărilor de construire a obiectivului cât și în faza de exploatare, **nu sunt folosite** sau depozitate materiale care să prezinte risc de **poluare a solului**. Materialele folosite în faza de construcție, considerate surse potențiale de poluare a solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.

Parcela va dispune de o platformă destinată **colectării selective a deșeurilor menajere**, dimensionate conform normelor. În funcție de natura deșeurilor generate prin activitatea desfășurată, se vor asigura spații amenajate corespunzător pentru fiecare tip de



deșeu special, conform normelor în vigoare. Deșeurile vor fi periodic colectate pe baza unui contract al beneficiarului cu o societate specializată care deservește zona.

Este necesar ca spațiile exterioare semi-publique să fie dotate cu coșuri de gunoi pentru colectare selectivă.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental și vibrațiile. Funcțiunea propusă **nu este generatoare de zgomot/vibrații** și nu necesită planuri de acțiune speciale.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Suprafața redusă a parcelei limitează amenajarea sau dezvoltarea de spații verzi de mari dimensiuni.

Conform propunerii, parcela va fi ocupată în procent de aproximativ 34% de spații verzi amenajate. Pe această suprafață vor fi plantați arbori și arbuști, dispuși pe toate suprafețele verzi propuse, care vor participa la ameliorarea climatului zonei.

Lucrări necesare de sistematizare verticală

Se vor face conform proiectului tehnic de arhitectură, care va adapta noua construcție la condițiile de relief.

Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, Procentul de Ocupare a Terenurilor - POT)

Noua clădire va fi amplasată în interiorul edificabilului maxim propus prin P.U.D., astfel retragerile edificabilului de la limitele parcelei sunt:

- La est: minim 5 m
- La sud: minim 5 m
- La sud-vest: minim 5 m
- La vest: minim 5.0 m
- La nord: minim 8.0 m

Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:

S teren	– 1208 mp
S construcție	– 302 mp
S pietonale amenajate	– 162 mp
S construită totală	– 302 mp
S desfășurată	– 604 mp
H max cornișă:	– 8 m
H max coamă:	– nu e cazul

POT reglementat PUG	– 25%
POT propus	– 25%

Coeficientul de Utilizare a Terenurilor (CUT)

CUT existent	– 0.5
CUT maxim propus	– 0.5

Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.

În zonă există următoarele rețele edilitare:

- energie electrică
- alimentare cu apă
- canalizare
- alimentare cu gaz

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețelele edilitare existente în zonă.

Soluțiile de racordare la rețelele edilitare vor trebui să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

Racordul la rețelele edilitare din zonă se va face prin grija și cu cheltuiala beneficiarului/proprietarului, conform proiectelor tehnice de specialitate.

Se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

BILANȚ TERITORIAL

Edificabil maxim - 560 mp

- amprenta la sol a construcției propuse	302 mp
--	--------

Spațiu verde și amenajări conexe	411 mp
----------------------------------	--------

Parcaje în incintă - 5 locuri (din care 2 pentru pers. cu handicap)	62 mp
---	-------

Spații pietonale amenajate	162 mp
----------------------------	--------

Alei pietonale de incintă, ocazional carosabile	271 mp
---	--------

TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.D.	1.208 mp
--	-----------------

5. Concluzii

Investiția propusă va avea un impact pozitiv asupra zonei, realizându-se pe lotul studiat un centru de zi cu caracter medical, care va aduce plus valoare zonei și va avea un impact pozitiv asupra locuitorilor orașului, crescând calitatea vieții. De asemenea, se va realiza un nou volum construit pe o parcelă liberă, care va completa țesutul construit din zonă cu o construcție discretă din punct de vedere arhitectural, ce nu va intra în contrast sau în conflict cu zona din care face parte.

Ulterior definitivării proiectului de urbanism, se va realiza Documentația Tehnică de Autorizare a Construcției, pentru ca beneficiarul să poată realiza obiectivul propus.

Soluția aleasă pentru proiectul de față asigură funcționalitatea optimă a viitoarei investiții, și nu afectează teritoriul învecinat, fiind o propunere discretă și neinvazivă din punct de vedere urbanistic, arhitectural, funcțional și estetic.

5. Raport de specialitate

LAZAR VIOLETA si sotul LAZAR OVIDIU GEORGE solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUD – CONSTRUIRE CENTRU DE ZI SERVICII MEDICALE SI IMPREJMUIRE, ALBA IULIA, STR. PORUMBELULUI, NR. 2

Documentatia a fost intocmita de: SC URBAN SYNAPSE SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune construirea centru de zi, servicii medicale si imprejmuire.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.
Natura proprietatii: proprietate privata a persoanelor fizice.
Imobilul nu este inclus in lista monumentelor istorice si in zona de protectie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: vie = 1208mp

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: UTR = L zona rezidentiala cu cladiri de tip urban, subzona L1 zona locuinte individuale cu confort sporit

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de alinieri a terenului fata de strada: la str. Porumbelului si str. Elixirului

Regim de alinieri a constructiilor fata de strada: la 5m fata de str. Porumbelului si str. Elixirului, conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice, cod civil si pompieri.

Regim de inaltime propus: P+1

POT propus = 25%

CUT propus = 0.5

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul pietonal se va realiza din str. Porumbelului si str. Elixirului. Se vor amenaja un numar de minim 5 locuri de parcare.

Echiparea tehnico-edilitara: Constructia se va bransa la toate utilitatile existente 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 15.10.2019, s-a primit aviz FAVORABIL fara conditii.

Alba Iulia, 16.10.2019

Verificat,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

a) Modalități de informare a publicului

Inițiatorul PUD-ului a contactat personal și prin e-mail vecinii direcți ai parcelei studiate și le-a prezentat intențiile de inițiere a Planului Urbanistic de Detaliu, precum și schimbările sau propunerile ce vor fi studiate.

Inițiatorul proiectului și proiectantul au stabilit o dată înainte de avizare, care s-a comunicat tuturor vecinilor interesați. Dacă este cazul, aceștia putând să-și exprime rezervele, observațiile sau să sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse până la data respectivă.

Informațiile necesare legate de proiect au fost comunicate prin e-mail tuturor vecinilor interesați, aceștia putând să-și exprime acordul/dezacordul în legătură cu documentația, răspunzând prin e-mail fie proiectantului, fie beneficiarului.

Terenul pe care se realizează investiția are 2 parcele construibile (libere de construcții) ca vecini.

Aceștia nu s-au exprimat în legătură cu acordul / dezacordul față de proiect.

Numărul de persoane (vecini) care au participat la acest proces a fost de: 2

Inițiatorii proiectului: Violeta Lazăr, Ovidiu-George Lazăr

Vecini interesați:

1. Borza Doru Constantin Leandru
2. Narița Alexandru

b) Propuneri și observații exprimate de public în urma procesului de informare

În urma informării pe baza notificărilor, a tuturor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile cu terenul care a generat P.U.D.-ul, s-a constatat că vecinii direcți nu sunt interesați de proiect, nerăspunzând la mail, nici la notificarea elaborării PUD, nici pentru a da declarația în care să își exprime părerea pro/contra elaborării PUD. Proiectantul i-a contactat pe toți vecinii terenului studiat via e-mail și panoul de informare a publicului a fost pus pe teren timp de 30 zile, între 09.09.2019 și 08.10.2019.

DATA 08.10.2019

INIȚIATOR PROIECT

Violeta Lazăr

Ovidiu-George Lazăr

PROIECTANT

URBAN SYNAPSE SRL





PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Construire centru de zi servicii medicale și împrejurime
Municipiul Alba Iulia, județul Alba

POSSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ

LEGENDA

LIMITE

- Limita teren ce a generat PUD
- Limita terenului adiacent PUD
- Aliniament existent
- Retragere de la aliniament a noilor construcții conform P.U.Z. aprobat.
- Extindere patrimoniului intravilan Alba Iulia - Zona Ștefănescu

FUNCȚIUNI EXISTENTE

- Teren viran
- Zonă locuie individuală

REGLEMENTĂRI

- Edificabil maxim propus prin P.U.D.
- Centru de zi
- Prohibiție de mobilare urbanistică
- S: 302 mp
- Zonă verzi amenajate
- Arbori de talie medie și mare propuși

CIRCULAȚII

- Accese principale în zonă
- Acces principal în clădirea propusă
- Acces carosabil pe lot
- Acces pietonal pe lot
- Circulații carosabile - publice
- Circulații pietonale - publice
- Circulații pietonale și ocazionale carosabile în interiorul lotului ce a generat PUD
- Amenajare circulații pietonale
- Rampuri persoane cu dizabilități și trepte de acces
- Spații parcare amenajate

REȚELE EDILITARE

- Linie electrice aeriană 110 KV
- Zonă protecție LEA 110 KV 18,5 m din ax

Indicatori urbanistici

- S teren 1.208 mp
- Regim de înălțime: P + 1
- H max cornişă: 8 m
- H max coșmar: construcția va fi realizată cu acoperire tip terasă
- Suprafața construită: 302 mp
- Suprafața desfurată: 599 mp

BILANT TERITORIAL

- Edificabil maxim - 560 mp
- amprenta la sol a construcției propuse 302 mp
- Spațiu verde și amenajări conexe 411 mp
- Parcarea în incintă - 5 locuri (din care 2 pentru pers. cu handicap) 62 mp
- Spații pietonale amenajate 162 mp
- Alei pietonale de incintă, ocazionale carosabile 271 mp

P.O.T. max. = 25%

C.U.T. max. 0.5



NOTĂ: Pentru întocmirea prezentei planșe au fost folosite informații puse la dispoziție de către Beneficiar. Proiectantul își asumă dreptul de a se baza pe aceste date și informații și a le considera exacte și complete.

Titlul proiectului:		PLAN URBANISTIC DE DETALIU Construire centru de zi servicii medicale și împrejurime Intravilan Municipiul Alba Iulia, județul Alba Conform Certificat de Urbanism nr. 1346 din 12.08.2019	
Beneficiar		LAZĂR VIOLETAȘI LAZĂR OVIDIU GEORGE	
Proiectant general		URBAN SYNAPSE Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 15, Blaj, jud. Alba Nr. înreg. 104/248/2012, C.I. 180/2003/026 E-mail: urban.synapse@gmail.com Web: www.urban.synapse.com Tel: +4 0752 180 298, +4 0726 796 346	
Lista de recuperare documentare:			
Șef proiect:		urb. DAMIAN Alexandru Ioan	
PROIECTAT /DESENAT		urb. DAMIAN Alexandru Ioan urb. DAMIAN Laura	
FAZA PROIECT:		PLAN URBANISTIC DE DETALIU	
Denumire planșă:		04. POSSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ	
Locație:		Intravilan, Municipiul Alba Iulia Strada Porumbelului, nr. 2, nr. CF 106622	
Format planșă:		A2 (594 x 420 mm)	
Număr proiect: 6/2019		septembrie 2019	
		Scara 1:200	

Acest document este proprietatea intelectuală a firmei Urban Synapse SRL. Orice reproducere sau utilizare a altă documentație decât cea produsă în contextul proiectului este strict interzisă. Acest document este valabil numai în contextul proiectului de urbanism și al planșei de proiectare.