

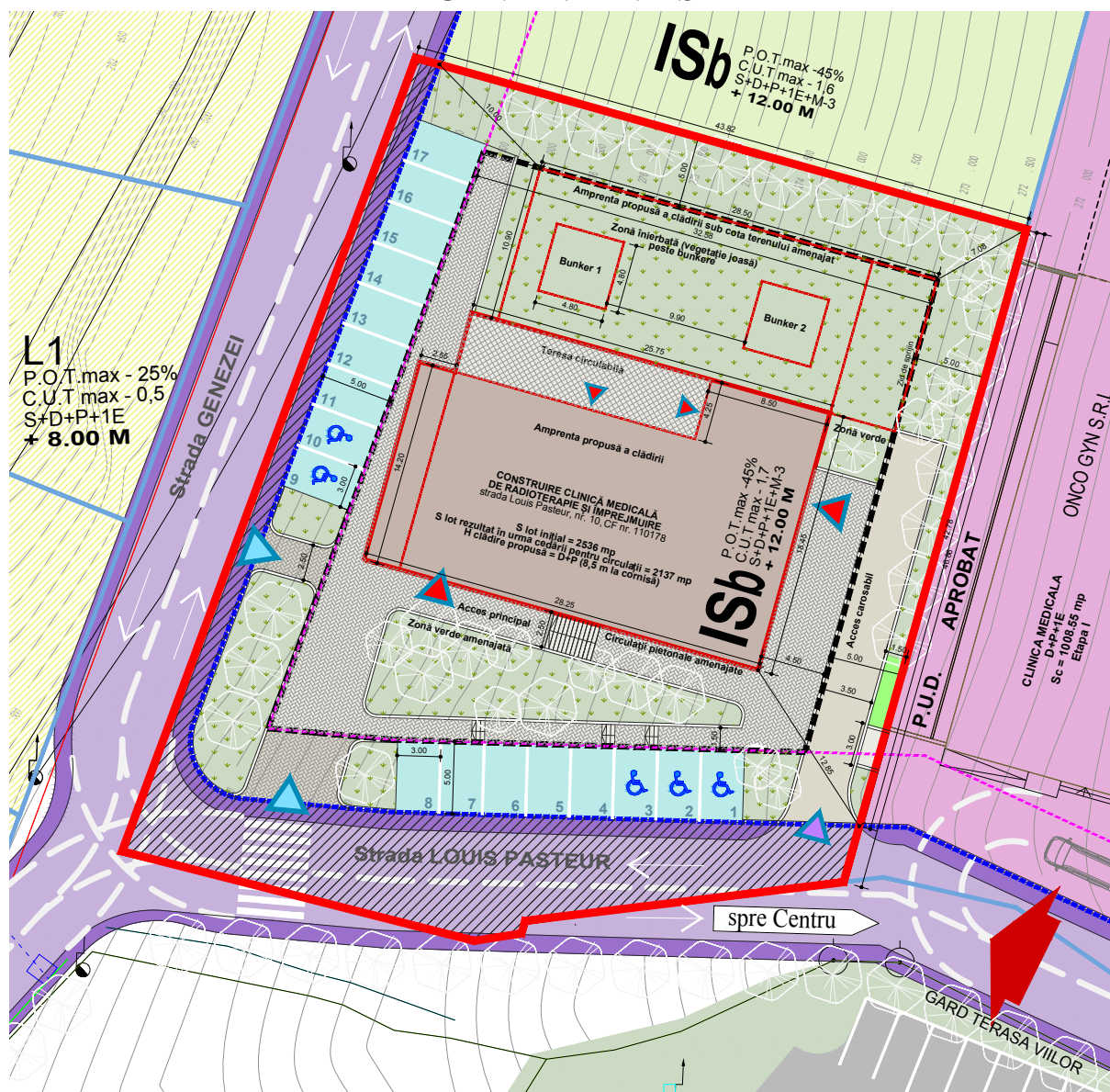


## Plan Urbanistic de Detaliu

### Construire clinică medicală de radioterapie și împrejurime

Str. Louis Pasteur nr. 10  
Municipiul Alba Iulia, județul Alba

Titularul și Beneficiarul investiției:  
**PHOENIX VERRA SRL**



Alba Iulia  
octombrie 2019



**URBAN SYNAPSE SRL**  
**J1/215/2012 CUI RO29930206**  
tel. 0752 180 390, 0726 786,246  
e-mail [urbansynapse@gmail.com](mailto:urbansynapse@gmail.com)  
web [www.urbansynapse.com](http://www.urbansynapse.com)



URBAN SYNAPSE  
birou de proiectare urbanism



## FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII: Plan Urbanistic de Detaliu  
*Construire clinică medicală de radioterapie și împrejmuire*

AMPLASAMENT: Municipiul Alba Iulia, județul Alba  
Strada Louis Pasteur, nr. 10  
CF 110178

TITULARUL  
INVESTIȚIEI: **PHOENIX VERVA SRL**  
Strada Iugoslaviei nr. 27, Cluj-Napoca, județul Cluj

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

*urb. Alexandru Ioan DAMIAN*

*urb. Laura DAMIAN*

NUMĂR PROIECT: 07 / 2019

NUMĂR CONTRACT: 05 / 2019

DATA ELABORĂRII: octombrie 2019



**URBAN SYNAPSE SRL**  
**J1/215/2012 CUI RO29930206**  
tel. 0752 180 390, 0726 786,246  
e-mail [urbansynapse@gmail.com](mailto:urbansynapse@gmail.com)  
web [www.urbansynapse.com](http://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      | 1:200 |
| 6. 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](mailto:urbansynapse@gmail.com)  
web [www.urbansynapse.com](http://www.urbansynapse.com)



URBAN SYNAPSE  
birou de proiectare urbanism



## CUPRINS

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 1. Introducere        | 9  |
| 2. Încadrare în zonă  | 10 |
| 3. Situația existentă | 13 |
| 4. Reglementări       | 21 |
| 5. Concluzii          | 29 |



**URBAN SYNAPSE SRL**  
**J1/215/2012 CUI RO29930206**  
tel. 0752 180 390, 0726 786,246  
e-mail [urbansynapse@gmail.com](mailto:urbansynapse@gmail.com)  
web [www.urbansynapse.com](http://www.urbansynapse.com)



URBAN SYNAPSE  
birou de proiectare urbanism



## Memoriu Justificativ

### pentru Planul Urbanistic de Detaliu

## Construire clinică medicală de radioterapie și împrejmuire

Strada Louis Pasteur nr. 10, municipiul Alba Iulia, județul Alba

## 1. Introducere

### 1. Date de recunoaștere a documentației

#### Denumirea proiectului

Plan Urbanistic de Detaliu

**Construire clinică medicală de radioterapie și împrejmuire**, strada Louis Pasteur nr. 10, Alba Iulia, Județul Alba

#### Inițiator (beneficiar)

**PHOENIX VERVA SRL**

Strada Iugoslaviei nr. 27, Cluj-Napoca, județul Cluj

#### 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

octombrie 2019

## 2. Obiectul lucrării

Documentația s-a realizat la cererea beneficiarului, care, conform certificatului de urbanism nr. 1375 din 21.08.2019, 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 unei clinici medicale de radioterapie și împrejmuire în municipiul Alba Iulia, Strada Louis Pasteur, nr. 10.



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. 1375 din 21.08.2019, eliberat de Primăria municipiului Alba Iulia, și contractul de servicii nr. 5 din 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 Louis Pasteur, la nr. 10.

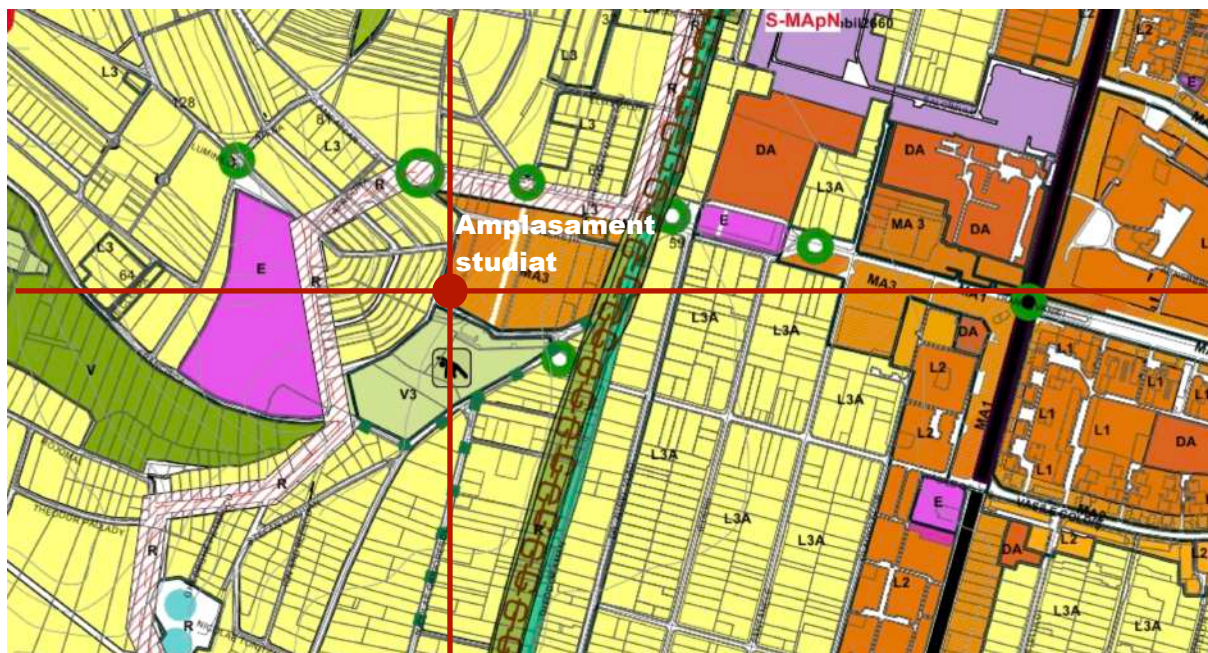
Acesta are o formă neregulată, fiind în prezent lipsit de construcții.

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

Nu este cazul.

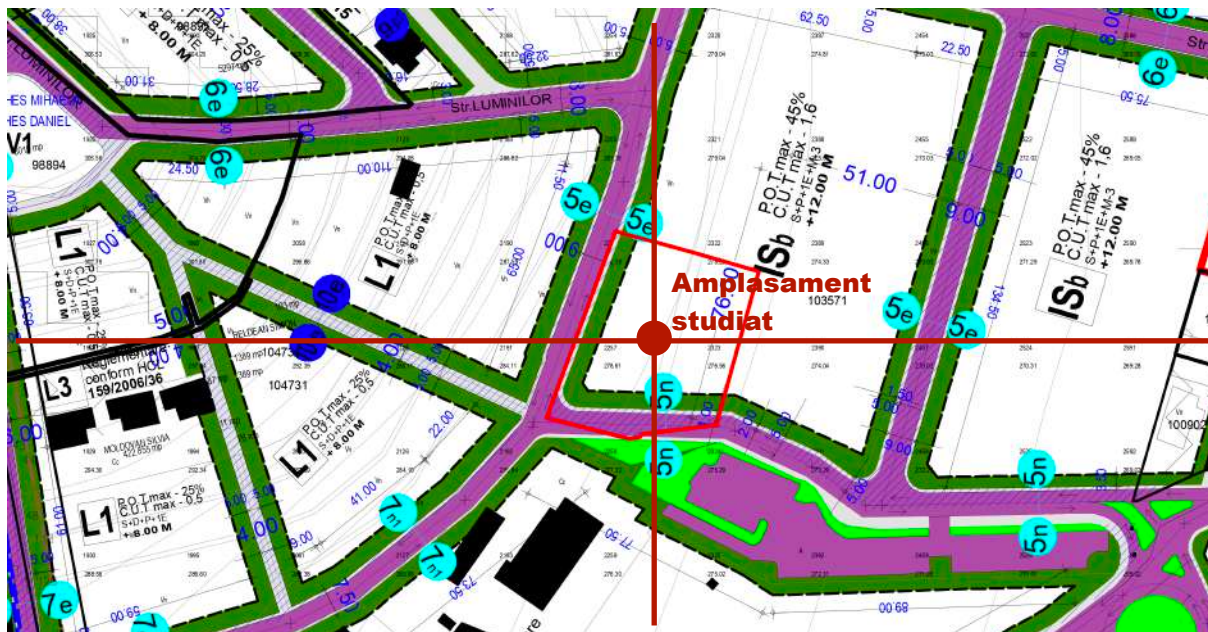
Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

Zona în care este situată parcela este reglementată prin *PUG Alba Iulia* ca zonă cu funcțiuni mixte **MA3 (subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual)**.

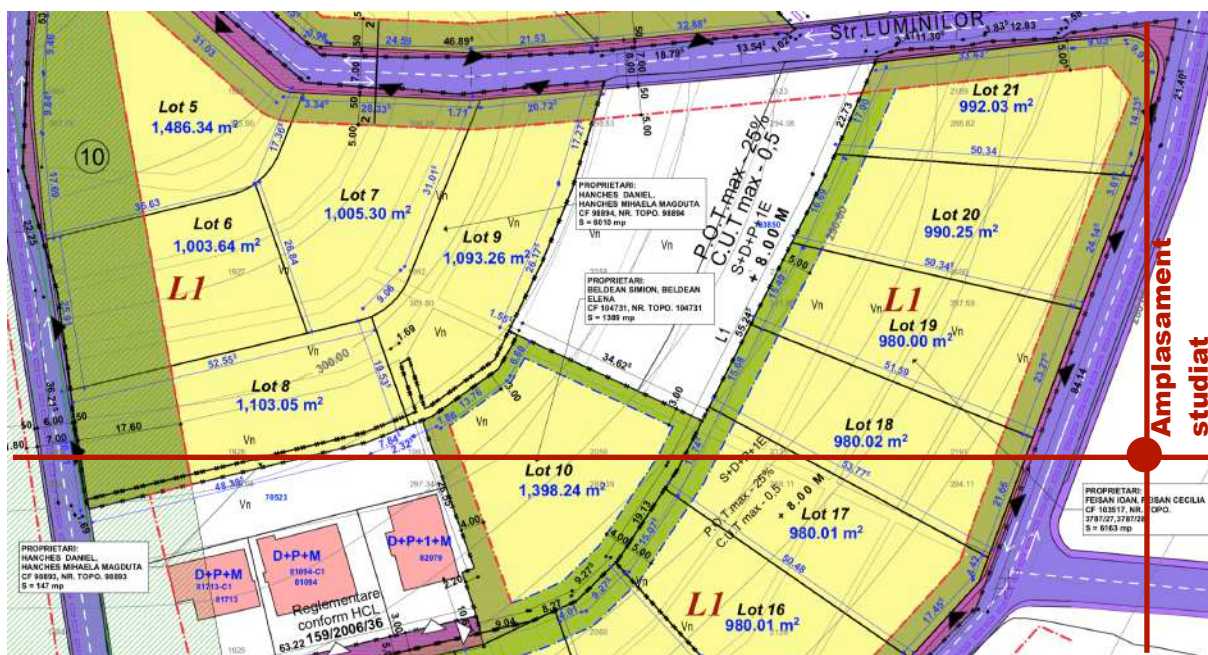




Zona este de asemenea reglementată prin PUZ aprobat cu HCL 195 art. 8 din 28.06.2013 "Extindere perimetru intravilan Alba Iulia - Zona Șeigău - Schit", ca zonă ISb (zonă mixtă de instituții și servicii).



Strada de acces este reglementată de PUZ pentru construire "Locuințe individuale - modificare reglementări urbanistice (trama stradală) la PUZ aprobat cu HCL 195 art. 8 din 28.06.2013."





Strada de acces este de asemenea detaliată în PUD aprobat "Construire clinică medicală", dispus la est, pe limita de proprietate cu parcela studiată, beneficiar SC Onco Gyn



SRL.

## 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 1375 din 21.08.2019**

#### Regimul juridic – conform CU

Amplasamentul: se afla in intravilanul municipiului ALBA IULIA

Natura proprietatii: proprietatea privata a persoanei juridice

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

Până la solicitarea autorizației de construire:

- se vor crea parcele distincte pentru dezvoltarea străzii Louis Pasteur și a străzii Genezei, conform reglementărilor din PUZ-ul aprobat cu HCL 195 art. 8/2013



- Se va opera în cartea funciară schimbarea categoriei de folosință întru parcelele nou create, din arabil în drum

### Regimul economic – conform CU

Folosinta actuala: arabil - 2536 mp

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUG aprobat, UTR =ISb zona mixta, institutii si servicii

Utilizari admise cu conditionari: -in baza unui PUD care sa detalieze reglementarile: - echipamente publice specifice zonei rezidentiale: cresa, gradinita, after school cu capacitate mare, scoala generala, policlinica/grup de cabinete medicale, clubul copiilor, clubul persoanelor varstnice, alte dotari sociale, lacasuri de cult etc., comert cu amanuntul

Reglementari fiscale - conform certificatului de atestare fiscala nr 88135 eliberat de Primaria municipiului Alba Iulia la data de 19.08.2019 - zona D de impozitare - coeficientul de corectie prevazut de Legea nr.351/2001 este de 2,10 si se aplica 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 autorizatia de construire. In vederea actualizarii valorii de impunere, puteti opta la scoaterea din circuitul agricol doar a unei parti din terenul detinut. Pentru indeplinirea acestei proceduri, autorizatia de construire va fi insotita de documentatia tehnica cadastrala.

### Regimul tehnic – conform CU

P.O.T. = 45%;

CUT=1,6

Regimul de aliniere a terenului este - la strada Louis Pasteur si la strada Genezei ambele cu profil de 9,00 m

Regimul de aliniere a constructiei - retragere min 5 m la ambele strazi

Retragerile fata de proprietatile vecine cf. Regulament local de urbanism al PUZ aprobat se recomanda sa se amplaseze, de regula, in regim izolat, retragerile fata de limitele laterale vor fi de minim jumatate din inaltimea la corniga, dar nu mai putin de 5.00 m; retragerile se vor putea reduce pana la 1/4 din inaltime in baza unui PUD care va include desfasurari de fronturi si, in cazul in care sunt implicate functiuni protejate, si pe baza unui studiu de insorire.

Retragerea cladirilor principale fata de limita posterioara va fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 m; -pentru anexe se admite amplasarea pe limita laterala sau posterioara daca inaltimea maxima nu depaseste inaltimea imprejmuirii, se asigura panta spre incinta proprie si se respecta normele PSI; in cazul anexelor cu inaltime mai mare (dar cu regim Parter) se admite amplasarea la 2,0 m de limita laterala/posterioara; - se va respecta Cod Civil si Pompieri;

Constructiile nu vor depasi 25,0 m adancime.

Inaltimea maxima a constructiilor - (S)+P+2E+3R (etaj 3 retras fata de primele 2) sau (S+)D+P+2+M, cu 12,0 metri la streasina sau atic de la cota terenului natural, (unde mansarda semnifica spatii utile in volumul unui acoperis normal, ocupand maxim 60% din suprafata construita a nivelului imediat inferior, iar etajul retras semnifica un nivel cu inaltime normala



retras pe contur in interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 m si tangentei la 45 grd la acest arc; pentru parcelele de colt se admite un accent de un nivel/etaj in plus pe 1/3 din desfasurarea pe ambele strazi a fatadei

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 si nu depaseste cu mai mult de 25% suprafata construita;

Ppăe 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 Hmaxim diferente mai mari de 1/2 etaj (1,5 m).

**ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR** - Cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei și se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; - anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; - se interzice folosirea, azbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor si anexelor; - se interzice utilizarea acoperisurilor cu invelitori in culori stridente - se interzice utilizarea culorilor stridente pentru mai mult de 20% din suprafata fiecarei fatade - Se recomanda utilizarea materialelor si finisajelor in culori naturale si pastelate.

**CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA** -Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice, daca acestea exista; -Pana la executarea retelelor publice de apa-canal se admit solutii individuale cu avizul Agentiei de Protectia Mediului si cu asigurarea posibilitatii de racordare la retele de indata ce acestea se vor executa; In lipsa retelei de distributie gaze naturale se admit solutii alternative de preparare a apei calde si incalzire (cu energie electrica, gaze lichefiate, lemn, carbuni, peleti etc) - se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice in reseaua de canalizare pluviala - prin tuburi ingropate sau rigole acoperite pentru protectie; - toate cablurile si conductele de alimentare si toate bransamentele vor fi realizate ingropat; - se interzice dispunerea aparatelor de racit aerul si a antenelor TV-satelit pe fatade sau in locuri vizibile din circulatiile publice. - se recomanda utilizarea energiei solare ca sursa suplimentara de energie (panouri solare, panouri fotovoltaice)

Echipare cu utilitati: energie electrica, apa

Circulatii, accese, parcaje necesare - accesul se face din strada Louis Pasteur, parcajele se vor amenaja in incinta proprie

Se admite Parcarea/Stationarea autovehiculelor numai in interiorul parcelei proprietate; stationarea vehiculelor clientilor este permisa in interiorul parcelelor sau, in mod exceptional, intr-un parcaj de folosinta publica organizat la maxim 250 m de amplasament.

**SPATII LIBERE SI SPATII 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 excesiva a terenului, suprafata construita si dalata nu va putea depasi 60% din suprafata incintei;

Se recomanda organizarea parcajelor cu dale ecologice Spatiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafata incintelor cu alta destinatie decat locuinta.

**IMPREJMUIRI** Gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m din care soclul opac - h max=0.40 m si vor putea fi dublate de gard viu sau de panouri



translucide; Se recomanda ca in cazul spatiilor comerciale, de alimentatie publica si a altor functiuni cu acces public sa se utilizeze elemente simbolice de demarcatie spre drumul public (gardulete decorative joase, gard viu, terasa ridicata cu maxim 15 cm deasupra nivelului trotuarului etc. Gardurile spre limitele separative vor avea inaltime maxime de 2.80 metri si vor putea fi opace sau transparente cu soclu opac si dublura de gard viu sau panouri translucide.

Pentru amplasarea și conformarea construcției în interiorul parcelei se va întocmi PUD, inclusiv volumetrie.

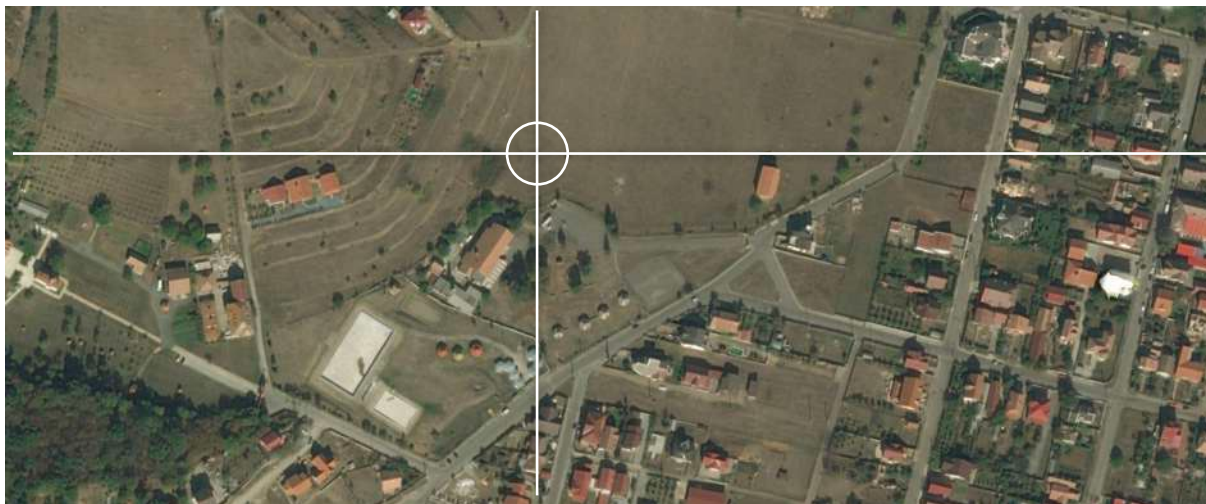
Documentația se va elabora în baza Ordinului (MS) NR.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, completat de Ordinul (MS) NR. 994/2018 pentru modificarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul 119/2014 și cu respectarea avizului direcției de Sănătate Publică Alba.

Până la solicitarea autorizației de construire:

- se vor crea parcele distincte pentru dezvoltarea străzii Louis Pasteur și a străzii Genezei, conform reglementărilor din PUZ-ul aprobat cu HCL 195 art. 8/2013
- Se va opera în cartea funciară schimbarea categoriei de folosință pentru parcelele nou create, din arabil în drum

### Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul are acces direct pe latura sudică la strada Louis Pasteur și pe latura vestică la strada Genezei.



### Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

- Suprafața terenului: 2.536,00 mp
  - Formă de poligon neregulat
- |             |          |
|-------------|----------|
| <b>nord</b> | 43,857 m |
| <b>est</b>  | 46,860 m |
| <b>sud</b>  | 51,519 m |
| <b>vest</b> | 58,473 m |



- Relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și / sau căi de acces posibile;

|             |                                                    |
|-------------|----------------------------------------------------|
| <b>nord</b> | DAN IOANA                                          |
| <b>est</b>  | S.C. ONCO GYN S.R.L.                               |
| <b>sud</b>  | strada LOUIS PASTEUR                               |
| <b>vest</b> | DRUM PUBLIC (conform PUZ aprobat) - Strada GENEZEI |

### 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.



### Destinația clădirilor

Se dorește construirea unei clinici de radioterapie cu împrejmuirea aferentă.

Acesta va fi destinat activităților de tip medical, de consultare, diagnosticare, tratament și alte activități compatibile cu caracterul funcțiunii dominante de clinică de radioterapie. Suprafețele utile ale spațiilor interioare 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.

## Pagina 18 din 29



Pentru valori care diferă de condițiile de baza  $D_f = -2.00$  m și  $B = 1.00$  m, se vor aplica corecții de lățime (CB) și adâncime (CD) conform NP-112-2014 -Anexa D punctele D.2 și D2.2. pentru determinarea presiunii convenționale de calcul  $p_{conv}$ .

La calculul terenului de fundare, pentru dimensionarea fundațiilor se va lua capacitatea portantă respectiv calculul la starea limită ultimă, conform NP-112-2014 Anexa F - subcapitolul F.1 Calculul capacității portante în condiții nedrenate, conform relației D.1 SR EN 1997-1:

$$R_d = A'(\pi+2)c_u; d_{bc} s_c i_c + q \quad (F.1.)$$

Sau calculul capacității portante în condiții drenate se poate face cu relația [D.2 SR EN 1997-1]:

$$R_d = A'(c'd N_c b_c s_c i_c + q' N_q b_q s_q i_q + 0,5 \gamma' B' N_\gamma b_\gamma s_\gamma i_\gamma) \quad (F.2.)$$

Alegerea modului de calcul o va face proiectantul conform SR EN 1997.

Pentru fundarea unei structuri independente se recomandă folosirea fundațiilor de suprafață (fundații izolate / continue / radier general) adaptate la sistemul suprastructural. Se va folosi un beton minim C 16/20 -beton armat. Săpăturile se vor lăsa descoperite un timp cât mai scurt, materialul excavat nu se va depozita la marginea săpăturilor.

Datorită eterogenității terenului de fundare se vor face verificări de compatibilitate a tasărilor.

Pentru a elimina efectul contractilității pământului se vor adopta măsuri de conformare și amenajare al terenului recomandate de NP 126-2010.

Se recomandă adoptarea unor măsuri constructive speciale ce se stabilesc de proiectant. Aceste măsuri constructive sunt necesare pentru asigurarea rezistenței și stabilității construcției și exploatării normale a construcției:

- a. Lățimea minimă a fundației va fi  $B > 0.5$  m;
- b. În cazul în care talpa fundației este dispusă la cote diferite de fundare se vor executa fundații în trepte cu respectarea următoarelor condiții: racordarea între cotele de fundare diferite să se realizeze în trepte, linia de pantă a treptelor să respecte condiția  $tg \delta \leq 0.65$ , înălțimea treptelor se limitează la 0.50 m în terenuri puțin coezive, respectiv 0.70 m în terenuri coezive sau compactate, cota superioară a blocului de fundație se păstrează la același nivel pe cel puțin întreaga lungime a zonei de racordare.
- c. Conductele purtătoare de apă ce ies din clădire, vor fi prevăzute cu racorduri elastice etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor. Este indicat ca în interiorul clădirilor, conductele să fie montate aparent;
- d. Se recomandă realizarea de trotuare etanșe în jurul clădirilor, cu lățimea minimă de 1.00m.
- e. Evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior. Se impune realizarea unui sistem de colectare (canal drenant) a apelor provenite din precipitații și conducerea lor în aval printr-un sistem de canalizare;
- f. Se recomandă evitarea plantării sau menținerii de arbori, pomi, arbuști la o distanță mai mică de 3-5m de clădire;
- g. Centuri de ba, continue pe întreaga lungime a fundației la exterior și interior, amplasate la partea superioară a fundației care să mărească rigiditatea construcției ( $h >$



25cm , 4 (6)Φ12 OB 37+etr. Φ 6/20).De asemeni se vor prevedea stalpisorii si centuri de beton armat in suprapstructura;

h. Proiectul tehnic sa cuprinda masuri speciale ce trebuie luate in timpul executiei:

- amplasamentul sa fie curatat si nivelat inainte de inceperea sapaturilor, astfel ca sa nu se permita stagnarea apelor meteorice .

- turnarea fundatiilor sa se faca imediat dupa terminarea sapaturilor, pentru a nu se modifica umiditatea terenului de fundare .

i. In cazul subsolurilor/demisolurilor, se recomanda ca in afara hidroizolatiei verticale si orizontale, sa se prevada drenuri perimetrale cu descarcare gravitacionala;

j. Golurile ramase in jurul fundatiei si elevatiei vor fii bine umplute cu pamant compactat (D>95%) imediat dupa decofrarea elevatiei.

k. Ultimul strat de pământ (20cm) se va săpa imediat înaintea turnării betonului în fundații pe masura posibilitatii executiei fundatiilor pe zona respectiva. La sapaturi mai mari de 2.00 m ,se va asigura sprijinirea malurilor. Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătură se va depozita la minim 1.00m de marginea săpăturii

l. Anexele clădirilor vor fi fundate la aceeași adâncime de fundare cu construcția.

m. Toate lucrările circuitului zero (săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor) se vor executa fără întrerupere și într-un timp cât mai scurt posibil ;

n. Secționarea clădirii cu tronsoane de max. 30m, prin rosturi de tasare;

### Adâncimea apei subterane

Nu a fost interceptată apă subterană în forajele executate. In perioadele cu precipitații abundente este posibilă apariția apelor de infiltrație la orice nivel.

### Parametrii seismici caracteristici zonei (zonă, grad Ks, Tc)

Valoarea de varf ale acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure în intervalul mediu de recurenta IMR=100ani , ag= 0.10g și valoarea perioadei de colt, Tc=0.7sec conform P100/1-2013.

### Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț este de 0.80-0.90 m conform NP 112-2014 Anexa C -valorile de referință pentru adâncimea de îngheț sunt indicate în STAS 6054/77.

### 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, servicii, 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, P+2.

### Echiparea edilitară existentă

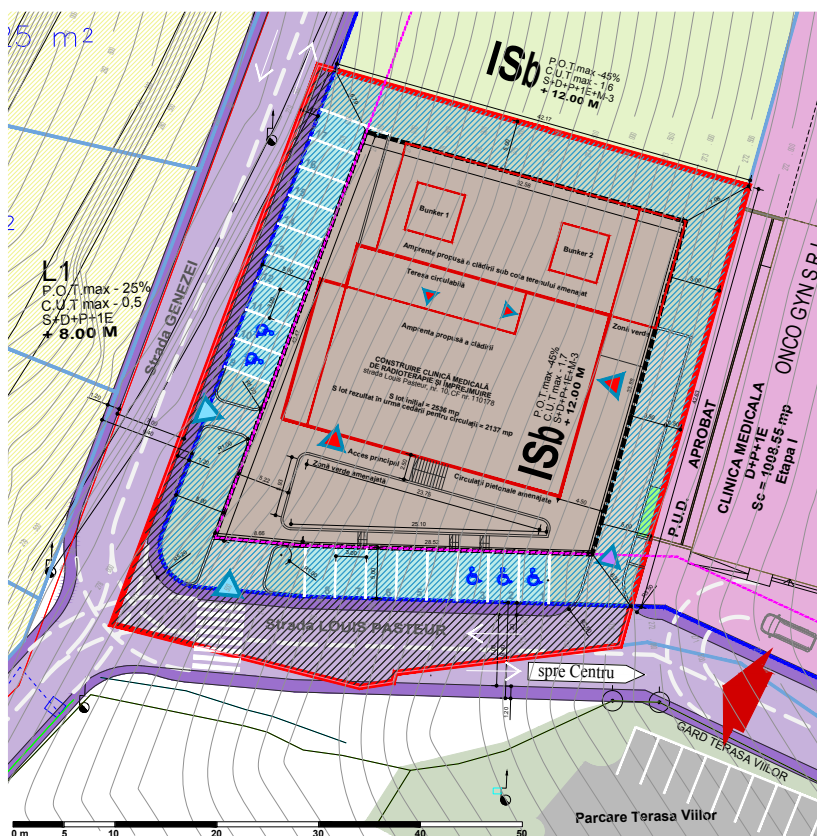
În zonă există următoarele rețele edilitare:



- energie electrică
- alimentare cu apă
- canalizare
- alimentare cu gaz
- Branșamentele la rețele se vor realiza din Strada Francisca.

## 4. Reglementări

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



Plansă Reglementări Urbanistice

### PLAN URBANISTIC DE DETALIU Construire clinică medicală de radioterapie și împrejmuire Municipiul Alba Iulia, județul Alba

#### REGLEMENTĂRI URBANISTICE

##### LEGENDA

###### LIMITE

- Limita teren ce a generat P.U.D.
- Limita terenurilor adiacente P.U.D.
- Alimentare propusă
- Reșing de la alimentarea a tuturor construcțiilor conform P.U.Z. aprobat
- Extindere perimetru intravilan Alba Iulia
- Zone Școli, Școli

###### REGLEMENTĂRI

- Indicativul maxim propus prin P.U.D.
- Limită maximă de înălțime
- Prohibiție de modificare urbanistică
- Indicativ de construire conform P.U.Z. aprobat - Școli, Școli - Școli de la alimentare
- Terminii de construire în conformitate cu planul de ocupare și utilizare a terenurilor
- Terminii de construire în conformitate cu planul de ocupare și utilizare a terenurilor
- Terminii de construire în conformitate cu planul de ocupare și utilizare a terenurilor

###### CIRCULAȚII

- Acces principal în zonă
- Acces carosabil pe lot
- Acces principal pe lot
- Acces principal în clădirea propusă
- Circulații carosabile - publice
- Circulații pietonale - publice
- Circulații pietonale și ocazionale carosabile în interiorul terenului ce a generat P.U.D.
- Spații pentru amănunțit

###### FUNCȚIUNI EXISTENTE

- Plan Urbanistic de Detaliu aprobat
- Plan urbanistic de detaliu aprobat
- Plan urbanistic de detaliu aprobat
- Plan urbanistic de detaliu aprobat

|                                                |                         |
|------------------------------------------------|-------------------------|
| BIANȚ TERITORIAL PROPOZIT CONFORM P.U.D.       |                         |
| TERENURI ALTE NIMN CONFORM P.U.D.              | 1311 mp                 |
| - suprafața în total a construcțiilor propuse  | 1311 mp                 |
| - spații verzi și pietonale                    | 478 mp                  |
| SPATIU VERDE AMENAJAT                          | 484 mp                  |
| PARKARE ÎN INCINTĂ - 17 locuri                 | 255 mp                  |
| SPATIU PIETONAL / OCAZIONAL CAROSABIL AMENAJAT | 167 mp                  |
| Teren care va fi cedat domeniului public       | 399 mp                  |
| SPATIU CAROSABIL CAROSABIL PIETONAL PUBLIC     | 399 mp                  |
| TOTAL SUPRAFAȚĂ TERENURI AGENATE P.U.D.        | 2.526 mp                |
| P.O.T. max. admisă = 45%                       | C.U.T. max. admisă 1.57 |
| P.O.T. reglementat prin P.U.D. = 39%           | C.U.T. reglementat 0.97 |

NOTA: Pentru înțelegerea proiectului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, se recomandă consultarea planului de ocupare și utilizare a terenurilor și a planului de ocupare și utilizare a terenurilor.

|                                                    |                 |
|----------------------------------------------------|-----------------|
| Titlu proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU          |                 |
| Beneficiar: S.C. PHOENIX VERRA S.R.L.              |                 |
| Proiectant de specialitate urbanism: URBAN SYNAPSE |                 |
| Șef proiect: arh. DAMIAN Alexandru Ioan            |                 |
| PROIECTAT DESEMAT: arh. DAMIAN Alexandru Ioan      |                 |
| FAZA PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALIU           |                 |
| Desemnat planșă: 01. REGULAMENT URBANISTIC         |                 |
| Locație: Strada Louis Pasteur, nr. 10, Alba Iulia  |                 |
| Format planșă: A3 (297 x 420 mm)                   |                 |
| Număr proiect: 2019                                | septembrie 2019 |
|                                                    | Scara 1:200     |

## Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Se dorește construirea unei clinici de radioterapie cu împrejmuirea aferentă.

Acesta va fi destinat activităților de tip medical, de consultare, diagnosticare, tratament și alte activități compatibile cu caracterul funcțiunii dominante de clinică de radioterapie. Suprafețele utile ale spațiilor interioare 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.

## 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, fiind în concordanță cu tema de proiectare:



a) destinație și funcțiuni;

- **Obiectivul de investiție presupune construirea unei clinici de radioterapie și înprejmuirea aferentă**

**NIVEL I cota – 4,00 m demisol**

- **circulația pe verticală** compusă din o scară în două rampe și un ascensor
- **zona de așteptare** a pacienților cu acces la grupurile sanitare pe sexe și grup sanitar pentru persoane cu dizabilități locomotorii
- **zona Bunkere** (2 în oglindă) cu 2 acceleratoare ELEKTA de 6 MV și 10 MV fiecare accelerator
- **camere de comandă** pentru fiecare accelerator
- **zona de pregătire a pacienților** câte 2 încăperi pentru fiecare accelerator
- **hol distribuție** cu ieșire directă spre exterior pentru introducerea tuturor echipamentelor și în caz de necesitate
- **spațiu pentru computer tomograf** cu camera echipamente C.T. și camera comandă C.T.
- **birou medic radiolog** în imediata vecinătate a spațiului destinat C.T. și acceleratoare
- **birou fizicieni** la același nivel cu acceleratoarele
- **vestiare și grupuri sanitare** pe sexe pentru personalul medical și de specialitate
- **cameră server**
- **centrala termică** cu ieșire directă spre exterior
- **depozite** materiale curățenie, deșeuri medicale, deșeuri menajere etc.

**NIVEL II cota ± 0,00 m parter**

- **zona de primire și așteptare** a pacienților cu acces la grupurile sanitare pe sexe și grup sanitar pentru persoane cu dizabilități locomotorii
- **hol distribuție** cu acces spre circulația pe verticală și spre zona cabinetelor medicale
- **zona de recepție pacienți** cu acces direct spre arhivă
- **zona de administrație** compusă din secretariat și birouri manager
- **ieșire de urgență** în exterior pe latura de nord
- **cabinete medicale** în număr de 4 (*patru*) pentru medici oncologi
- **vestiare și grupuri sanitare** pe sexe pentru personalul medical și de specialitate
- **spațiu multifuncțional** zonă de relaxare / prezentări / întruniri
- **depozite** materiale curățenie, deșeuri medicale, deșeuri menajere etc.

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate:

#### **SUPRAFEȚE**

- **S construită la sol** = .511, 51 mp **amprenta la sol**  
*considerând peste bunkere zonă verde (S neconstruită)*
- **S construită la sol** = .832,74 mp **amprenta la sol**  
*considerând zona bunkere suprafață construită*
- **S construită nivel I** = .789,98 mp **demisol** (*fără chiler și grup electrogen*)
- **S construită nivel II** = .438,09 mp **parter**
- **S desfășurată total** = 1.228,07 mp **demisol + parter**
- **S utilă nivel I** = .570,58 mp **demisol**
- **S utilă nivel II** = .386,25 mp **parter**



### ÎNĂLȚIMI

|                         |          |                       |                  |
|-------------------------|----------|-----------------------|------------------|
| • zona bunkere          | + 5,35 m | de la cota pardoselii | - 4,00 m demisol |
| • zona demisol          | + 4,10 m | de la cota pardoselii | - 4,00 m demisol |
| • zona demisol + parter | + 8,20 m | de la cota pardoselii | - 4,00 m demisol |

### SISTEM DE ACOPERIRE

|                         |          |                                     |
|-------------------------|----------|-------------------------------------|
| • zona bunkere          | + 5,35 m | terasă înierbată și vegetație joasă |
| • zona demisol          | + 4,10 m | terasă circulabilă                  |
| • zona demisol + parter | + 8,20 m | terasă necirculabilă                |

c) nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare;

- nivel de echipare - conform standardelor în vigoare
- nivel de dotare **LISTA CU ECHIPAMENTE MEDICALE / FIȘA TEHNICĂ**
  - accelerator ELEKTA *fișa tehnică, producător etc.*
  - computer tomograf *fișa tehnică, producător etc.*
  - alte echipamente etc. *fișa tehnică, producător etc.*

d) număr estimat de utilizatori;

|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| • pacienți                        | 50 pacienți / accelerator / zi |
| • personal medical, din care:     | 11 specialiști                 |
| - medici                          | 3 persoane                     |
| - fizicieni                       | 2 persoane                     |
| - asistenți                       | 6 persoane                     |
| • personal paramedical, din care: | 3 persoane                     |
| - tehnic                          | 1 persoane                     |
| - gospodăresc                     | 1 persoane                     |
| - administrativ                   | 1 persoane                     |

### Capacitatea, suprafața desfășurată

Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:

**S teren** **2.536 mp**

- Regim de înălțime: D+P
- H max cornisa: 8.2 m
- H max coama: nu e cazul, clădirea fiind acoperită în sistem terasă.
- Suprafața construită: 833 mp
- Suprafața desfășurată: 1229 mp





## BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ CONFORM P.U.D.

EDIFICABIL MAXIM conform P.U.D.: 1311 mp

- amprenta la sol a construcției propuse 833 mp
- spații verzi și pietonale 478 mp

SPAȚIU VERDE AMENAJAT 404 mp

PARCAJE ÎN INCINTĂ - 17 locuri 255 mp

SPAȚII PIETONALE /  
OCAZIONAL CAROSABILE AMENAJATE 167 mp

Teren care va fi cedat domeniului public  
pentru circulații carosabile și pietonale publice 399 mp

**TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.D. 2.536 mp**

## 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:** minim 9 m.

**Accesul auto și accesul pietonal** pe parcelă se vor realiza direct din Str. Louis Pasteur, de asemenea fiind propus un acces pietonal și din strada Genezei.

Se vor asigura 17 locuri de parcare pe lot, din care 5 vor fi pentru persoane cu dizabilități.

**Accesul utilajelor de stingere a incendiilor** se va putea realiza direct din Str. Louis Pasteur și strada Genezei.

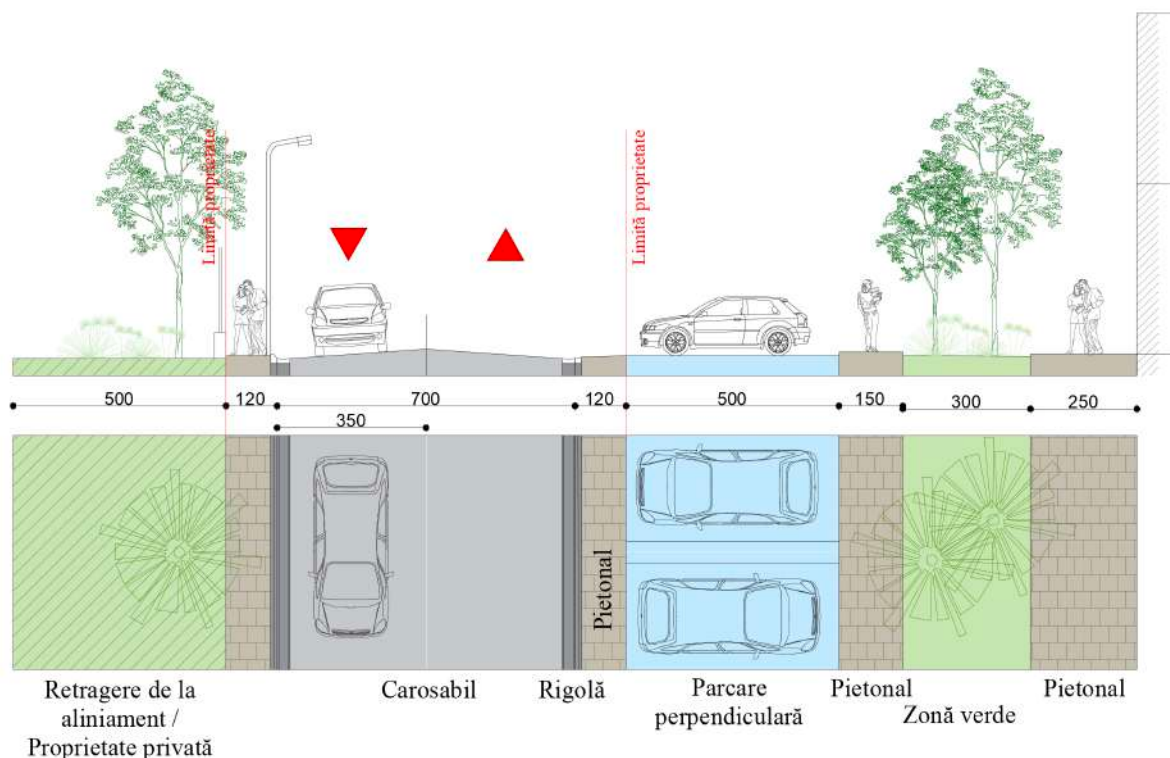
## Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Având în vedere poziția parcelei și relația acesteia cu străzile Louis Pasteur și Genezei, se propune realizarea unui acces carosabil direct din domeniu public și anume str. Louis Pasteur, cu lățime de 3,5 m, pe latura de E a parcelei. De asemenea, tot din str. Louis Pasteur se propune realizarea unui acces pietonal în colțul de S-V al lotului. În plus, un alt acces pietonal va fi realizat din str. Genezei.

Perimetral terenului pe care va fi realizată construcția se propune un trotuar cu lățime de 1,2 m, care va fi cedat domeniului public, împreună cu terenul destinat circulațiilor carosabile publice.

Pe toate laturile construcției propuse se vor realiza circulații pietonale.

## Profil transversal caracteristic



## 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 ~6m pe direcția est-vest, astfel, construcția propusă va trebui să se adapteze la panta terenului.

Prin propunere se va delimita o suprafață de 534 mp de spații verzi care să deservească parcela, și o terasă acoperită cu spații verzi în sistem *green roof*, în suprafață de 328 mp. Spațiile verzi la sol (fără a include terasa verde) vor reprezenta aproximativ 25% 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 clinică de radioterapie.

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-publice 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**

Conform propunerii, parcela va fi ocupată în procent de aproximativ 25% de spații verzi amenajate. Pe această suprafață vor fi plantați arbori și arbuști, care vor participa la ameliorarea climatului zonei. De asemenea, va fi amenajată și o terasă acoperită cu spații verzi în sistem *green roof*, în suprafață de 328 mp.

### **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 (alinieră 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 vest: minim 5 m
- La nord: minim 5 m
  
- **Regim de înălțime: D+P**
- **H max cornisa: 8.2 m**
- **H max coama: nu e cazul, clădirea fiind acoperită în sistem terasă.**
- **Suprafața construită: 833 mp**
- **Suprafața desfasurată: 1229 mp**

**POT maxim permis prin PUZ aprobat – 45%**

**POT propus prin PUD – 39%**

### **Coeficientul de Utilizare a Terenurilor (CUT)**

**CUT maxim permis prin PUZ aprobat – 1.70**

**CUT propus prin PUD – 0.57**



## 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

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| <b>S teren</b> | <b>2.536 mp</b> |
|----------------|-----------------|

- Regim de înălțime: D+P
- H max cornisa: 8.2 m
- H max coama: nu e cazul, clădirea fiind acoperită în sistem terasă.
- Suprafața construită: 833 mp
- Suprafața desfasurată: 1229 mp

### BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ CONFORM P.U.D.

|                                                   |         |
|---------------------------------------------------|---------|
| EDIFICABIL MAXIM conform P.U.D.:                  | 1311 mp |
| - amprenta la sol a construcției propuse          | 833 mp  |
| - spații verzi și pietonale                       | 478 mp  |
| SPAȚIU VERDE AMENAJAT                             | 404 mp  |
| PARCAJE ÎN INCINTĂ - 17 locuri                    | 255 mp  |
| SPAȚII PIETONALE /                                |         |
| OCAZIONAL CAROSABILE AMENAJATE                    | 167 mp  |
| Teren care va fi cedat domeniului public          |         |
| pentru circulații carosabile și pietonale publice | 399 mp  |

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.D.</b> | <b>2.536 mp</b> |
|--------------------------------------------------|-----------------|



## **6. Raport de specialitate**

**SC PHEONIX VERVA SRL** solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUD – CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA DE RADIOTERAPIE SI IMPREJMUIRE, ALBA IULIA, STR. LOUIS PASTEUR, NR. 10

Documentatia a fost intocmita de: SC URBAN SYNAPSE SRL

**OBIECTUL P.U.D.-ului:** Documentatia propune construirea centru medical de radioterapie si imprejmuire.

### **PROPUNERI – REGLEMENTARI**

#### **1. REGIMUL JURIDIC**

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

#### **2. REGIMUL ECONOMIC**

**Folosinta actuala:** arabil = 2536mp  
**Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism:** UTR = Isb zona mixta, institutii si servicii.

#### **3. REGIMUL TEHNIC**

**Regimul de construire propus:** izolat.  
**Regimul de aliniere a terenului fata de strada:** la str. Louis Pasteur si str. Genezei.  
**Regim de aliniere a constructiilor fata de strada:** 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. Louis Pasteur si str. Genezei. Se vor amenaja un numar de 17 locuri de parcare in incinta proprie.  
**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 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 în direct tuturor vecinilor interesați, aceștia putând să-și exprime acordul/dezacordul în legătură cu documentația.

Terenul pe care se realizează investiția are 2 parcele ca vecini.

Aceștia au fost de acord cu proiectul.

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

Inițiatorii proiectului: SC Phoenix Verva SRL

Vecini interesați:

1. Dan Ioana
2. Onco Gyn SRL

### 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 sunt de acord cu proiectul. Proiectantul i-a contactat direct pe toți vecinii terenului studiat 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

SC Phoenix Verva SRL

PROIECTANT

URBAN SYNAPSE SRL

*Dan Ioana*



