

5. Raport de specialitate

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

Documentatia a fost intocmita de: **SC 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 – 1023 mp.

Funciunea aprobata: conform PUZ aprobat, UTR = MA3 – Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri.

Funciunea 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. Situatia propusa: retragere min 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.

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

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 48.22 m x 14.06 m;

2. regim de inaltime: D+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. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie – se propun 15 locuri de parcare pentru pacienti si 11 pentru angajati (1 loc de parcare / 4 angajati + suplimentar 10%)

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

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

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.06.2018, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

MENTIONAM FAPTUL CA IN DOCUMENTATIA PUZ APROBATA PRIN HCL NR. 241, ART. 13/22.06.2018 INTRE PLANSĂ U03 REGLEMENTARI URBANISTICE SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PROIECTULUI A FOST O NECONCORDANTA, IN SENSUL CA PLANSĂ NU A FOST GRAFIC CORELATA CU RLU. IN ACEST SENS S-A PROCEDAT SPRE A INDREPTA ACEASTA NECONCORDANTA, FIIND CORECT REPREZENTATA IN NOUA PLANSĂ DE REGLEMENTARI.

Alba Iulia, 08.09.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Obiectiv: Elaborare PUZ – Modificare reglementări urbanistice, în vederea construirii unei policlinici medicale

Calea Moșilor Nr. 61, Alba Iulia

Beneficiar: Optic Medical Line s.r.l.

B-dul. Revoluției 1989 Nr. 2F

Proiectant: S.C. Biroul de Proiectare Străjan S.R.L.

Bd. Ferdinand Nr. 68, Alba Iulia, Jud. Alba

Având în vedere prevederile regulamentului local de urbanism privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului Biroul de Proiectare Străjan s.r.l. în calitate de proiectant al P.U.Z. aferent obiectivului de investiție menționat a identificat grupul țintă pentru informare și consultare a populației. Acesta a vizat proprietarii terenurilor imediat învecinate pe toate laturile zonei care a generat P.U.Z.

Astfel au fost identificați:

- **Lat. Est** Drum
- **Lat. Vest** Holhoș Teodor, Holhoș Andra Gabriela
- **Lat. Nord** Holhoș Teodor, Holhoș Andra Gabriela
- **Lat. Sud** Holhoș Teodor, Holhoș Andra Gabriela, Goia Cornel

Pentru publicul interesat.

S-a amplasat la loc vizibil unde urmează să se dezvolte P.U.Z un panou informativ ce conține toate datele planului urbanistic precum și termenul de consultare a populației.

Vecinii tangenți proprietății au fost informați direct privind intențiile de dezvoltare prin notificări.

Pentru consultare, obiecțiuni și lămuriri legate de dezvoltarea din zona s-a depus o documentație completă P.U.Z. în cadrul primăriei Alba Iulia respectiv serv. Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

Biroul de Proiectare Străjan s.r.l. în calitate de proiectant propunem Consiliului Local al municipiului Alba Iulia spre aprobare C.L. Alba, P.U.Z. pentru Elaborare PUZ – Modificare reglementări urbanistice, în vederea construirii unei policlinici medicale, Calea Moșilor Nr. 61, Alba Iulia.

Biroul de Proiectare Străjan s.r.l.





ELABORARE PUZ pentru
MODIFICARE REGLEMENTARI
URBANISTICE in VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI POLICLINICI
MEDICALE

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

Dr. HOLHOS Teodor
Jud. Alba, Municipiul Alba Iulia,
B-dul Revoluției 130C, nr. 2F;

PROIECTANT ARHITECTURA:
**S.C. BIROU PROIECTARE
STRAJAN S.R.L.**

B-dul Ferdinand, nr. 68, Alba Iulia
Jud. Alba; 51114
E-mail: galaxia@strajan.ro
CUI: M351991
RC 1755840

PROIECTANT INSTALAȚII:
S.C. INSTAdoc S.R.L.

COORDONATOR PROIECT:

SEF PROIECT:

PROIECTAT:

DESENAT:

URBANIST R.U.B.

Stampilă de semnătură:



Reglementari
Urbanistice

Scara: 1:200
Data: 08.2020

PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
TUDORASCU RAUL SEBASTIAN

ALBA IULIA 15.09.2020

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER