

S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.
Adresa: Str, Gladiolelor, nr. 7, bloc 7ABC scara B, etaj 2, ap. 29, Alba Iulia, jud. Alba
Registrul Comertului: J1 / 1376 / 2019
CUI: 41436989
Telefon: 0741 / 752 859

MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV AVIZ DE OPORTUNITATE



1. DATE GENERALE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului HOLHOS TEODOR si HOLHOS ANDRA GABRIELA.

- **Denumire obiectiv:** ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE IN ZONA MIXTA - MA3 IN VEDEREA EXTINDERII PE VERTICALA IMOBIL C1 LA P+4
- **Beneficiar:** HOLHOS TEODOR si HOLHOS ANDRA GABRIELA
- **Amplasament:** ALBA IULIA, STRADA B. REVOLUTIEI 1989 NR. 2F
CF 117898, CF 117898-C1
- **Proiectant general:** SC JOY.ARHITECTURA SRL
- **Colectiv de proiectare :**
Sef proiect PUZ - Arh. Mihai Madalin JOLDES
Proiectant specialitate - Urb. Marius OPRUTA
- **FAZA:** PUZ - Aviz de Oportunitate
- **Nr. Proiect:** JOY.91 / 2024
- **Data elaborare:** august 2024

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Luând în considerare cererea beneficiarului Teodor Holhos si Andra Gabriela Holhos, pe terenul aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia avand CF 117898, se doreste extinderea pe verticala a cladirii existente avand CF 117898-C1 cu inca 2 niveluri, de la un regim de inaltime Dp+P+2 la Dp+P+4.

Actualmente in cladirea existenta isi desfasoara activitatea clinica de oftalmologie Dr Holhos apartinand beneficiarilor. Cladirea adaposteste spatiile de servicii medicale (consult oftalmologic, chirurgie oftalmologica, vanzare ochelari, etc) aferente clinicii dar si birourile administrative ale retelei de oftalmologie Dr Holhos.

In contextul in care incepand cu anul 2025 reseaua Dr Holhos va avea o cladire noua in Alba Iulia, strada Calea Moșilor, Nr 61, o parte din activitatea desfasurata in cladirea ce face obiectul prezentului proiect se va muta in noul spital aflat in executie.

Parterul cladirii existente va ramane cu destinatie de servicii medicale, iar nivelurile superioare vor adaposti apartamente in regim hotelier, cate 2 pe fiecare nivel. Rezulta astfel un total de 8 apartamente in regim hotelier ce vor fi folosite exclusiv de pacientii noului spital. In acest sens, renumitul chirurg dr. Holhos doreste sa puna la dispozitia pacientilor si apartinatorilor viitorului spital pe care il construiesc in Alba Iulia spatii de cazare astfel incat acestia sa nu fie nevoiti sa caute cazare in hoteluri. Pacientii care vor veni la spital din alte localitati vor putea beneficia de cazare in viitoarea cladire extinsa, cu titlu gratuit, pe perioada de stationare-internare.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1067 / 03.07.2023, terenul este incadrat conform P.U.G. in UTR MA3 – ZONA MIXTA SITUATA INAFARA ARIEI PROTEJATE, Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri.

Regimul de inaltime propus Sp+P+4 duce la corelarea pe inaltime a fronturilor strazii B. Revolutiei 1989 intrucat pe latura de vest a strazii regimul de inaltime dominant este P+4 dat de imobilele de locuinte colective ce alcatuiesc frontal stradal vestic. In schimb, frontul stradal estic al strazii B. Revolutiei 1989 (din care face parte amplasamentul studiat) este neregulat, cu regim de inaltime de la P+M la S+P+3+M. Prin corelarea pe inaltime a celor 2 fronturi stradale se obtine o coerenta fireasca din punct de Vedere urbanistic si un dialog placut in parcurgerea strazii intre latura de est si vest.

Amplasamentul studiat nu face obiectul unui alt PUZ elaborat anterior.

Concomitent cu documentatia de fata se intocmesc studii de teren (studiu topo si studiu geotehnic).

3. PROPUNERI

3.1. Indici de control

SITUATIA EXISTENTA

EXISTENT AUTORIZAT Spartial + P + 2	
SUPRAFATA TEREN	500
ARIE CONSTRUITA SUBSOL	88.33
ARIE CONSTRUITA PARTER (POT)	250
ARIE CONSTRUITA PARTER (CUT)	218
ARIE CONSTRUITA ETAJ 1	250
ARIE CONSTRUITA ETAJ 2	243.5
ARIA CONSTRUITA (POT)	250
ARIA DESFASURATA (CUT)	799.83
POT existent	50
POT maxim admis prin PUG	70
CUT existent	1.59966
CUT maxim admis prin PUG	2

Regim de inaltime maxim admis prin PUG = P+3.

Regim de inaltime existent = Sp+P+2.

Hmax cornisa existent = +9.50 m.

Hmax existent = +12.00 m.

Regim de inaltime existent pe latura de est a strazii B. Revolutiei 1989 = P+M -> S+P+3+M

Regim de inaltime existent pe latura de vest a strazii B. Revolutiei 1989 = P+4

Locuri de parcare pe amplasament – 6 locuri

PROPUS Spartial + P + 4	
SUPRAFATA TEREN	500
ARIE CONSTRUITA SUBSOL	88.33
ARIE CONSTRUITA PARTER (POT)	237
ARIE CONSTRUITA PARTER (CUT)	218
ARIE CONSTRUITA ETAJ 1	237
ARIE CONSTRUITA ETAJ 2	237
ARIE CONSTRUITA ETAJ 3	237
ARIE CONSTRUITA ETAJ 4	180
ARIA CONSTRUITA (POT)	237
ARIA DESFASURATA (CUT)	1197.33
POT propus	47.4
POT maxim admis	70
CUT propus	2.39466
CUT propus majorat prin PUZ cu 20%	2.4

Regim de inaltime propus prin PUZ = Sp+P+4.

Hmax propus = +16.00 m.

Locuri de parcare propuse pe amplasament – 10 locuri in sistem puzzle.

3.2. Echiparea tehnico edilitarea

Cladirea existenta este deja bransata la toate retelele tehnico-edilitare din zona studiata (alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala, alimentare cu energie electrica si gaze naturale). Eventualele mariri de capacitate necesare vor fi suportate de catre beneficiar.

3.3. Functiuni si sistem constructiv

Actualmente in cladirea existenta isi desfasoara activitatea clinica de oftalmologie Dr Holhos apartinand beneficiarilor. Cladirea adaposteste spatiile de servicii medicale (consult oftalmologic, chirurgie oftalmologica, vanzare ochelari, etc) aferente clinicii dar si birourile administrative ale retelei de oftalmologie Dr Holhos.

In contextul in care incepand cu anul 2025 reseaua Dr Holhos va avea o cladire noua in Alba Iulia, strada Calea Moșilor, Nr 61, o parte din activitatea desfasurata in cladirea ce face obiectul prezentului proiect se va muta in noul spital aflat in executie.

Parterul cladirii existente va ramane cu destinatie de servicii medicale, iar nivelurile superioare vor adaposti apartamente in regim hotelier, cate 2 pe fiecare nivel. Rezulta astfel un total de 8 apartamente in regim hotelier ce vor fi folosite exclusiv de pacientii noului spital. In acest sens, renumitul chirurg dr. Holhos doreste sa puna la dispozitia pacientilor si apartinatorilor viitorului spital pe care il construiește in Alba Iulia spatii de cazare astfel incat acestia sa nu fie nevoiti sa caute cazare in hoteluri. Pacientii care vor veni la spital din alte localitati vor putea beneficia de cazare in viitoarea cladire extinsa, cu titlu gratuit, pe perioada de stationare-internare.

Sistem constructiv cladire existenta:

- fundatii beton armat
- structura in cadre beton armat
- plansee beton armat
- pereti interiori si exteriori zidarie din BCA
- acoperis tip sarpanata din lemn
- invelitoare din tigla ceramica
- izolatii exterioare din polistiren expandat

Sistem constructiv niveluri suplimentare:

- structura in cadre beton armat
- plansee beton armat
- pereti interiori si exteriori zidarie din BCA
- acoperis tip terasa
- invelitoare inierbata
- izolatii exterioare din vata minerala bazaltica

3.4. Amenajari exterioare si sistematizare verticala

In vederea organizarii functionale, pe terenul din jurul cladirii se vor asigura acces din strada bulevardul Revolutiei 1989, alei pietonale si carosabile, parcuri in sistem tip puzzle, spatii verzi amenajate.

Terenul prezinta o diferenta de nivel pe directia est-vest de aprox. 50 cm, adica terenul coboara dinspre strada Revolutiei spre extremitatea opusa.

3.5. Accese, circulatii carosabile si pietonale

Din strada bulevardul Revolutiei 1989 se accede pe proprietate prin intermediul unui acces carosabil de 3.05 m latime prevazut cu poarta actionata prin telecomanda.

Accesul in cladire se face direct din spatiul public, respectiv din trotuarul bulevardului Revolutiei 1989.

3.6. Parcaje, garaje

In vederea asigurarii locurilor de parcare necesare a fost intocmit tabelul de mai jos, pe baza legislatiei in vigoare, respectiv conform HG 525 / 96.

Pentru spatiul de servicii medicale de la parter sunt asigurate 2 locuri de parcare.

Pentru apartamentele in regim hotelier sunt asigurate 8 locuri de parcare, cate unul pentru fiecare unitate de locuit.

Cele 10 locuri de parcare sunt rezolvate exclusiv pe terenul in cauza, prin intermediul unui sistem automatizat de tip

puzzle, produs al SKY PARK SYSTEMS, sef proiect ing. Doru Stoica. Este cel mai popular sistem de parcare electric independent intrucat fiecare masina parcată pe acest sistem poate intra și iesi în mod independent din parcare. Cele 10 locuri de parcare sunt rezolvate printr-un sistem puzzle cu 3 niveluri supraetajate. Registrul de pe sol si cel de deasupra cuprind cate locuri de parcare, iar al treilea registru cate 4 locuri de parcare. Locurile de parcare beneficiaza de elevatoare care permit urcarea si coborarea autovehiculelor, respectiv de sine de rulare care permit permutarea pe directie orizontala.

NECESAR LOCURI DE PARCARE		
FUNCTIUNE	LOCURI DE PARCARE	ACT NORMATIV
SPATIU SERVICII MEDICALE PARTER	2 LOCURI	<i>1 loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% conform HG 525 / 96 . Personal 3 angajati. 1 loc pentru angajati, 1 loc pentru pacienti</i>
APARTAMENTE IN REGIM HOTELIER (8 UNITATI) EXTENSIE A SPITALULUI DR HOLHOS	8 LOCURI	<i>1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare conform HG 525 / 96 1 loc parcare / 10 locuri de cazare 25 locuri de cazare => 2.5 locuri parcare => 3 locuri parcare 4 loc parcare / 10 locuri de cazare 25 locuri de cazare => 10 locuri parcare Necesarul este cuprins intre 3-10 locuri de parcare. Consideram necesar si suficient 8 locuri de parcare, cate unul pentru fiecare unitate de cazare</i>
TOTAL	10 LOCURI	

LOCURI CAZARE

ETAJ 1	
AP 3 CAMERE	4
AP 3 CAMERE	3
ETAJ 2	
AP 3 CAMERE	4
AP 3 CAMERE	3
ETAJ 3	
AP 3 CAMERE	4
AP 3 CAMERE	3
ETAJ 4	
AP 2 CAMERE	2
AP 2 CAMERE	2
TOTAL	25

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Construcția propusă, prin funcțiunile adaptate, nu constituie un factor poluant în ceea ce privește poluarea mediului (apă, aer, zgomot, noxe etc.)

3.8. CONCLUZII

Prin obiectivul propus în cadrul zonei studiate, se propune o rezolvare urbanistică și edilitară adecvată amplasamentului ce va conduce la îmbunătățirea fondului construit și spațiilor adiacente.

COLECTIV DE ELABORARE :

arh.urb. Marius OPRUȚA

arh. Mihai JOLDES

