

PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU CABINETE MEDICALE LA PARTER

b-dul Ferdinand I, nr.78 C,

Alba Iulia, jud. ALBA

pr.nr.8/2023

BENEFICIAR:

BURIAN MARIUS ORESTE

PROIECTANT GENERAL:

S.C. BP FREUND S.R.L.

Alba Iulia, str. Calea Motilor nr. 75B

COLECTIV DE ELABORARE:

arh. Zsolt Freund-Fleschin
arh. Zsolt Freund-Fleschin
arh. Monica Freund-Fleschin
ing. Enache Radu
ing. Preda Paul
ing. Rasa Remus

sef proiect
urbanism
retele tehnico-edilitare
studiu geotehnic
studiu topo

A. PIESE SCRISE

Volumul I - MEMORIUL DE PREZENTARE

BORDEROU

- Foaie de capat*
- Borderoul PUZ*

I. MEMORIUL DE PREZENTARE

- Introducere**
 - (*Date de recunoastere a documentatiei*
 - (*Obiectul lucrarii*
 - (*Surse documentare*
- Stadiul actual al dezvoltarii**
 - (*Evolutia zonei*
 - (*Incadrarea in localitate*
 - (*Elemente ale cadrului natural*
 - (*Circulatia*
 - (*Ocuparea terenurilor*
 - (*Echipare edilitara*
 - (*Probleme de mediu*
 - (*Optiuni ale populatiei*
- Propuneri de dezvoltare urbanistica**
 - (*Concluzii ale studiilor de fundamentare*
 - (*Prevederi ale PUG*
 - (*Valorificarea cadrului natural*
 - (*Modernizarea circulatiei*
 - (*Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici*
 - (*Dezvoltarea echiparii edilitare*
 - (*Protectia mediului*
 - (*Obiective de utilitate publica*
- Concluzii, masuri in continuare**
- Anexe**

***Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ***

B. PIESE DESENATE

<input type="checkbox"/> Incadrare in teritoriu	scara 1/5000	pl. 0
<input type="checkbox"/> Situatia existenta si disfunctionalitati	scara 1/1000	pl. 1
<input type="checkbox"/> Reglementari urbanistice – zonificare	scara 1/1000	pl. 2
<input type="checkbox"/> Reglementari urbanistice – detaliate	scara 1/1000	pl. 2*
<input type="checkbox"/> Echiparea tehnico-edilitara	scara 1/1000	pl. 3
<input type="checkbox"/> Proprietatea asupra terenurilor	scara 1/1000	pl. 4

Sef arhitect,
arh. **Zsolt FREUND-FLESCHIN**

Intocmit,
arh. **Monica FREUND-FLESCHIN**



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Monica".

MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

a. *Date de recunoastere a documentatiei*

Denumirea lucrarii: **PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU CABINETE MEDICALE LA PARTER**

Amplasament: b-dul Ferdinand I, nr.78 C, Alba Iulia, jud. ALBA

- Beneficiar: BURIAN MARIUS ORESTE
- Proiectantul general: **SC BP FREUND SRL**
- Alba Iulia, str. Calea Motilor, nr. 75B jud. Alba*
- Data elaborarii: decembrie 2023

b. *Obiectul lucrarii*

- Solicitari ale temei program:*

1. DENUMIREA LUCRARI: **PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU CABINETE MEDICALE LA PARTER** b-dul Ferdinand I, nr.78 C, Alba Iulia, jud. ALBA

2. OBIECTUL LUCRARI: PUZ-ul propune studierea terenului inregistrat in CF nr. 81147 nr. top. 81147 si reglementarea acestuia in vederea realizarii unor locuinte colective cu cabinete medicale la nivelurile inferioare.

3. AMPLASAMENT: Suprafata studiata este in intravilanul mun. Alba Iulia, are o forma neregulata si se invecineaza la sud-vest cu domeniul public (b-dul Ferdinand I), la nord-vest cu o fasie de teren care deservește un canal colector principal (ce are o zona de protectie de 3m de la generatoare) , iar laturile de sud-vest si nord-est invecinandu-se cu proprietati private pe care exista constructii cu functii publice la primele niveluri.

4. DATE TEHNICE:

Documentatia se va intocmi conform normativelor in vigoare.

Documentatia va solutiona si problemele privind asigurarea cu utilitati a noilor obiective.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.

-in prezent, in incinta analizata nu exista constructii

-obiectivele propuse conform certificatului de urbanism: locuinte colective si cabinete medicale.

c. *Surse documentare:*

- tema de proiectare

- lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent PUZ:

- studiu geotehnic

- ridicare topografica a terenului studiat

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei:

Nu e cazul.

2. Stadiul actual al dezvoltarii

a. *Evolutia zonei*

- Date privind evolutia zonei*

Terenul studiat se afla in intravilanul mun. Alba Iulia, partea de sud-est, cu acces din DN1 .

Folosinta actuala – pășune 786mp, situat in intravilan.

In proximitatea amplasamentului in lungul DN1 exista mai multe clădiri cu regim de inaltime

pana la P+9, care au functiuni publice la nivelurile inferioare, de tipul serviciilor.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata este amplasata intre canalul colector ape pluviale si DN1. Terenul bordeaza una din zonele de acces importante in oras si este un teren viran . Viitoarea constructie va completa si armoniza frontul stradal existent.

Potential de dezvoltare

Conditiiile de amplasament sunt favorabile, terenul fiind accesibil dintr-un drum amenajat. Exista premisele realizarii unei constructii care sa respecte distantele necesare fata de vecinatati pentru a se respecta normele sanitare de însorire.

b. Incadrarea in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul se afla in intravilanul actual al PUG Alba Iulia.

c. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale:

Terenul studiat are o platforma relativ orizontala langa drumul de acces, unde se propune realizarea investitiei. In partea din spate se afla canalul colector care poate fi canalizat. Intre parcela si trotuar exista o zona verde publica amplă care se propune a se anenaja peisagistic.

d. Circulatia

Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei, a circulatiei rutiere:

Accesul auto si cel pietonal in incinta se realizeaza pe latura de sud-est, din drum - domeniu public, b-dul Ferdinand I.

e. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Terenul studiat are folosinta actuala de teren păsune, apartinind domeniului privat particular, în intravilan.

Relationari intre functiuni

Terenurile invecinate sunt terenuri ocupate cu locuinte colective si functiuni publice-servicii.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul nu este ocupat cu constructii.

Aspecte calitative ale fondului construit invecinat

Cea mai apropiata constructie , se afla la 0,65m, fiind un garaj pentru autovehicule medii.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura.

Principalele disfunctionalitati

- Lipsa unei bune delimitari a zonelor de circulatie pentru vehicule, pietoni si parcaje in cadrul sitului analizat.

f. Echipare edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii

- **reseaua de apa:** exista.

- **reseaua de canalizare:** exista.

- **retele de transport energie electrica:** exista

- **retele de telecomunicatii:** exista

- **alimentare cu gaze naturale:** exista.

Principalele disfunctionalitati

- exista bransamente doar pentru o parte din utilitati

g. Probleme de mediu

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt suprafete supuse unor riscuri naturale, in acest sens nu sunt prevazute nici un fel de

masuri de reabilitare a terenului.

Extras din Raportul privind studiul de impact asupra mediului pentru promovarea planului urbanistic general si amenajare a teritoriului:

Zona studiata si vecinatarea zonei nu prezinta surse de poluare pentru mediu.

Pe amplasamentul studiat se propun locuinte care nu intra in conflict din punct de vedere al functionalitatii, cu cadrul natural.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora-sit arheologic conform PUG aprobat.

h. Optiuni ale populatiei

Optiuni ale populatiei

Consultarea populatiei – procedura in curs de derulare.

Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politici proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Se propune dezvoltarea zonei rezidentiale cu functiuni complementare.

i. Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ:

In urma analizei situatiei existente si a cadrului natural parcela studiata se preteaza pentru construirea unor locuinte colective si cabinete medicale la primele niveluri cu posibilitatea introducerii lor in circuitul turistic , amenajarea peisagistica a unor spatii verzi in imediata vecinatate a acestora, amenajarea unei parcuri si a unor dotari necesare pentru gospodaria comuna.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

a. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentatiile topo si geo fundamenteaza propunerile prezentei documentatii, terenul introdus in intravilan fiind relativ plat, amplu, fara probleme de alunecari de teren.

b. Prevederi ale PUG

Conform PUG terenul se afla in UTR=ZMA- Zona mixta situată in afara ariei protejate.

c. Valorificarea cadrului natural

Se propune amenajarea spatiilor verzi publice invecinate (cu plante decorative si gazon pentru a creste nivelul de confort al zonei) si drenarea apelor de suprafata si a celor subterane in zonele verzi.

d. Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun

Accesul auto si cel pietonal in incinta se realizeaza pe latura de sud-est dintr-un drum national care este prevazut cu 4 benzi de circulatie. Se propune realizarea unui circulatii auto cu sens unic in incintă.

Se vor prevedea locuri de parcare pentru 8 autoturisme la sol , dintre care 4 locuri sunt pentru functiunea de cabinete medicale si pentru vizitatori. Pentru aleile si parcajele amenajate se propune un sistem rutier usor, nerigid, format din balast compactat si dale din beton . Sistemul rutier propus se poate realiza in etape succesive, este cel mai indicat din punct de vedere ecologic.

Organizarea circulatiei pietonale

In incinta vor circula un numar redus de masini, motiv pentru care circulatia pietonala se rezuma la trotuarul din jurul cladirii.

e. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea urmatoarelor zone:

ZMA2 – Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+10 niveluri

BILANT TERITORIAL – TABEL:

BILANT TERITORIAL										
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUS		COMPARATIV		P.O.T. max	C.U.T. max	REGIM INALTIME
		MP	%	MP	%	MP	%	%		MIN / MAX
	SUPRAFATA INTRAVILAN	13200.00	100.00%	13200.00	100.00%	0.00	0.00%			
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA	786.00	100.00%	786.00	100.00%	0.00	0.00%			
	MA2- Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+10 niveluri	786.00	5.95%	786.00	5.95%	0.00	0.00%	40%	2.50	P+3+R
MA2-C	SUBZONA CONSTRUCTIILOR	0.00	0.00%	302.00	38.42%	-	-			
MA2-c	SUBZONA CIRCULATIILOR PIETONALE, AUTO SI PARCAJELOR	0.00	0.00%	434.00	55.22%	-	-			
MA2-zv	SUBZONA SPATIILOR VERZI	786.00	100.00%	50.00	6.36%	736.00	93.64%			

Principalii indici urbanistici ai PUZ

Suprafata studziata: 786 mp

Suprafata proprietate privata analizata: 786,00 mp

ZMA2 – Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+10 niveluri

POT max = 40%

CUT max =2,5

f. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa potabila - Retele de canalizare

Alimentarea cu apa a zonei studiate se va face din reseaua publică.

Canalizarea zonei va fi rezolvata prin racordarea la reseaua publică.

Alimentare cu energie electrica

Se propune un sistem independent cu panouri fotovoltaice, cat si racordarea la reseaua publică.

Telecomunicatii

Se vor folosi retele mobile de telecomunicatii.

Asigurarea necesarului de energie termica

Energia termica pentru incalzirea spatiilor interioare si prepararea apei calde va fi produsa cu ajutorul unor pompe de caldura.

Alimentare cu gaze naturale

Exista retea in zona.

• *Gospodarie comunala*

Colectarea si evacuarea deseurilor se va face prin serviciile de utilitate publica ale localitatii cu respectarea normelor de protectie sanitara.

g. Protectia mediului

Diminuarea surselor de poluare

Nu s-au identificat surse de poluare existente, cu exceptia circulatiei auto. La nivel local se are in vedere pastrarea unui procent mare ocupat de suprafetele verzi.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate se vor deversa in canalizarea publică.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In cadrul incintei se vor pastra suprafete verzi care urmează sa fie amenajate peisagistic.

h. Obiective de utilitate publica

Obiective de utilitate publica, denumirea lucrarii, categorii de interes, suprafata sau lungimea lucrarii

Intre aliniament si trotuarul amenajat in lungul b-dului Ferdinand I exista o suprafata de spatiu public de 200mp care se va amenaja cu dale din beton pentru a facilita accesul in parcela , cat si cu gazon si plante ornamentale , cheltuieli care revin beneficiarului.

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Plansa 4 -Proprietatea si circulatia terenurilor - identifica tipul de proprietate.

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

- a) terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.
- b) terenuri aflate in proprietate publica de interes local

4. Concluzii, masuri in continuare

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.

Conform prevederilor PUG in vigoare, zona studiata este cuprinsa in intravilan. Prin PUZ-ul prezentat se propune pastarea zonei functionale existente , cat si a reglementarilor aferente.

Realizarea zonelor functionale:

MA2 – Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+10 niveluri

Categorii principale de interventii

Inventitia de baza consta in realizarea unor cabinete medicale la primele niveluri, cu posibilitatea extinderii clinicii medicale in timp si la nivelurile superioare prin schimb de destinatie, cu conditia ca nivelurile destinate publicului sa fie compacte si unitare ca functiune. Se propun si 4 apartamente la ultimele niveluri.

Prioritati de interventie

Ca prima prioritate de interventie apare necesitatea realizarii infrastructurii zonei functionale.

a) sistemul rutier:

- consolidarea sistemului rutier in etape succesive.

b) sistemul de retele utilitare:

- realizarea retelelor subterane inaintea consolidarii sistemului rutier in situl analizat.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii

Pentru realizarea concreta a propunerilor facute este necesara o abordare etapizata, pe faze care sa permita realizarea scopului propus.

Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare

Asigurarea infrastructurii, intr-un sistem unitar, gasirea modalitatilor celor mai adecvate de finantare a acestor lucrari de folosinta comuna.

Etape viitoare, actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii

Se are in vedere dezvoltarea unitara a infrastructurii zonei.

Se vor respecta prevederile normative privind insorirea minima a locuintelor propuse cat si a constructiilor invecinate, adica cel putin o ora si jumătate in timpul solstitiului de iarna.

Se vor respecta normele de siguranta la foc, privind distanta dintre cladiri atat in incinta cat si

fata de vecinatati.

5. Anexe

Se prezinta in anexa urmatoarele:

- Referat geotehnic

Intocmit,
arh. Zsolt FREUND-FLESCHIN

