



PROIECT NR. 1/2024

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE PUD - INFIINTARE CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE ADULTE CU DIZABILITATI "ORIZONTURI" ALBA IULIA

Strada Lalelelor, nr. 60C, mun. Alba Iulia, jud. Alba

BENEFICIARI: Municipiul Alba Iulia

**PROIECTANT: Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei
Municipiului Alba Iulia**

Data: APRILIE 2024

Exemplar nr. **1**



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
3. MEMORIU JUSTIFICATIV

B. PIESE DESENATE

- A1. PLAN DE INCADRARE 1:10000; 1:2000
- A2. PLAN DE SITUATIE EXISTENT 1: 500
- A3. PLANSA REGLEMENTARI 1:500
- A4. PLANSA REGLEMENTĂRI EDILITARE 1:500
- A5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ 1:500
- A6. POSIBILITATE MOBILARE
- A7. ILUSTRARE VOLUMETRICĂ
- A8. ILUSTRARE VOLUMETRICĂ

INTOCMIT

- urb. Alexandru Ioan Damian
- urb. CHISMORIE Almond Edgar David
- arh. MAN Karina
- arh. RĂDAC Florin
- arh. CHIORAN Bogdan





MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **Denumire proiect: ELABORARE PUD - INFIINTARE CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE ADULTE CU DIZABILITATI "ORIZONTURI" ALBA IULIA**
- **Adresa obiectiv: Alba Iulia, str. Lalelelor, nr. 60C, jud. Alba**
- **Proiect numar: 1/2024**
- **Beneficiar: Municipiul Alba Iulia**
- **Proiectant: Direcția Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism din cadrul Primăriei Alba Iulia**
- **Data elaborării: Aprilie 2024**

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prin tema de proiectare întocmită de către beneficiar, se dorește:

Construirii unui centru de zi pentru persoane adulte cu dizabilitate, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata și spate și a indicatorilor de urbanism POT și CUT.

Construcția propusă va avea regim de înălțime P, și va fi amplasată pe o parcelă de colț la intersecția străzilor Lalelelor și Pinului, la limita zonei de protecție a magistralei de apă.

Terenul pe care se dorește construirea centrului se află în proprietatea **Municipiului Alba Iulia, C.F. nr. 119240, topo 119240, S = 1500 mp**, imobil provenit din dezmembrarea imobilului înscris în CF 74575 și se află în intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Lalelelor, nr.60C.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a crește calitatea și diversificarea serviciilor oferite persoanelor cu dizabilitate prin construirea unui centru de zi pentru persoane adulte cu dizabilitate pe terenul aflat în discuție și prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare ale acestuia în teren. Regimul de înălțime propus pentru construcție este P, iar suprafața construită este de 415m².

Se vor studia accese, circulații în incintă, parcuri, aliniamente laterale, etc

P.U.D. va elabora un regulament urbanistic care va fi respectat la elaborarea DTAC.

2. INCADRARE IN ZONA:

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Mun. Alba Iulia, str.Lalelelor, nr. 60C

Conform PUZ aprobat cu HCL 195/2013 - Plan Urbanistic Zonal extindere perimetru intravilan Alba Iulia zona Seigau Schit și zona Terasa Viilor Podei: Ds- dotari sociale. Conform PUG aprobat cu HCL 158/2014: UTR = DA - zona institutiilor, serviciilor și echipamentelor publice dispersate.

Conform planului de încadrare în zona se evidențiază poziția amplasamentului în intravilanul Mun. Alba Iulia.

Conform datelor preluate din documentația topografică suprafața de teren (1500 mp) are situate în zona nord - vestica a mun. Alba Iulia, cu acces din str. Lalelelor care are un profil existent variabil de aproximativ 13.00 m



Terenul studiat are categoria de folosinta: curti constructii.

Retele existente in zona:

- Energie electrica
- Retea apa potabila
- Retea canalizare
- Retea gaz
- Magistrala de apa

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Nu exista documentatii de urbanism care se desfasoara concomitent cu PUD.

3. SITUATIA EXISTENTA

a) AMPLASAMENT: Alba Iulia, str. Lalelelor, nr. 60C

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Accesul se face din strada Lalelelor cu un profil stradal de 13.00 m (drum modernizat), reglementat urbanistic prin PUZ aprobat cu HCL 195/2013. Parcela are acces si la strada Pinului, fiind o parcela de colt.

Sa efectuat o ridicare topografica pentru delimitarea terenului, a terenurilor invecinate si a accesului pe parcela.

3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI:

Terenul studiat este liber de constructii si are o forma poligonala.

- limita proprietate N (Domeniul public al municipiului Alba Iulia) = 32.09 m
- limita proprietate S (strada Lalelelor) = 49.16 m
- limita proprietate V (strada Pinului) = 31.59 m
- limita proprietate E (Domeniul public al municipiului Alba Iulia) = 37.95 m

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE/LIBERE:

Suprafata libera = 1 500 mp. Terenul studiat este liber de constructii.

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC:

Predominant zona de locuinte individuale izolate, dar si zona dotari sociale.

Aspect relativ nestructurat.

3.5 DESTINATIA CLADIRILOR:

In zona = locuinte individuale si anexe aferente; DOTARI SOCIALE – CĂMINUL PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE.

3.6 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE:

In zona: Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice.

Parcela studiata:

Terenul este in proprietatea Municipiului Alba Iulia, C.F. nr. 119240, topo 119240, S = 1500 mp, imobil provenit din dezmembrarea imobilului inregistrat in CF 74575 si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Lalelelor, nr.60C.

Folosinta actuala a terenului: curti constructii.



3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE:

Municipiul Alba Iulia, inclusiv perimetrul cercetat, se situeaza in limita sud-vestica a marii unitati geotectonice denumita Depresiunea Transilvaniei. Aceasta a luat nastere in timpul miscarilor tectonice in faza lamarica ca urmare a prabusirii fundamentului din interiorul arcului carpatic. In timpul neozoicului bazinul functiuneaza ca o zona de subsidenta care permite acumularea unei serii sedimentare groase cu o constitutie litologica relativ uniforma. Subasmentul de suprafata este constituit din depozite neogen superioare (argile marnoase, nisipuri gresifcate). Perioada cuaternara isi aduce aportul prin depunerea discordanta a sedimentelor aluvio-deluvio-proluviale cu o granuloclasare verticala de la bolovanisuri si pietrisuri pana la prafuri si argile la partea superioara a depozitelor de terasa.

Conform „Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri” – P100-1/2013, amplasamentul construcției se caracterizează prin accelerația terenului $a_g=0,10g$ si perioada de colț $T_c=0,7s$.

Zonarea valorii de vârf a accelerației terenului s-a luat în funcție de intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) $IMR=225$ ani.

Strat de fundare : argila prafoasa cafenie – roscata plastic vartoasa

Adancimea minima de fundare : fundare directa

Df min = -1.00 - -1.10 m de la cota terenului natural actual, ce asigura adancimea minima de inghet conform STAS si o incastrare minima de 0.20 m i terenul de fundare recomandat.

Amplasamentul prezintă risc geotehnic redus și se încadrează în categoria geotehnică 1.

Apa subterana nu a fost intalnita pe adancimea investigatiilor efectuate.

Pentru stratul de **argila prafoasa cafenie – roscata plastic vartoasa** se considera presiunea convențională de bază de **Pconv. = 300 kPa**.

3.8 ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI HRUBE SI UMPLUTURI) CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA:

Nu s-au evidentiat in urma cercetarilor facute la fata locului.

3.9 ADANCIMEA APEI SUBTERANE:

Principalul curs de apa din zona este raul Mures cu afluent Ampoi, rau care curge drenand toate apele din regiune.

Apa subterana sub forma de panza freatica captiva poate fi interceptata la adancimi variable de la cca 6.50m la peste 7.00 m in stratele detritoce grosiere de bolovanis cu pietris.

3.10 PARAMETRII SEISMICI:

Conform normativului P100/2005, privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se inscrie d.p.d.v. al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori $a_g = 0.10$ si $T_c=0.7$ sec.

3.11 ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT:

Constructii de locuit (locuinte individuale) așezate alinat la retragerea impusă de magistrala de apă potabilă, gabaritul construcțiilor este relativ uniform, locuințe au dimensiune generoasă, media regimului de înălțime fiind P+1. În vecinătate există o unitate aparținând de MAPN, cu clădiri tip hale/garaje cu regimul de înălțime P și h aproximativă de 6m

3.12 ECHIPARE EXISTENTA:



In zona exista:

- Retea de energie electrica
- Retea gaz
- Retea apa potabila si canalizare
- Magistrala de apa

4. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA:

Terenul studiat este liber de constructii si are categoria de folosinta curti constructii.

Beneficiarul doreste edificarea unui centru de zi pentru persoane adulte cu dizabilitati cu regim de inaltime P, amenajarea unei zone exterioare de "Gradina terapeutica" si amenajarea unei zone exterioare "Zona loisir". Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noului imobil in teren fata de limite laterale, limita spate si retragere strada.

Constructia va avea:

- a. dimensiuni de aproximativ 21.34 m x 22.64 m,
- b. regim de inaltime: P
- c. infrastructura cladirii propuse va fi compusa din fundatii din beton, elevatii din beton armat si placa din beton armat pe sol, iar suprastructura cladirii propuse se va realiza din din lemn te tip timberframe

4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

- UTR pentru zona studiata –DA – zona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate
- functiuni principale: - spații pentru instituții. servicii publice administrație (servicii tehnice) și echipamente publice din rețeaua de învățământ, sănătate, asistență socială, recreare (cluburi pentru tineret) si sport
 - spatii pentru un campus de invatamant superior, auditoriu academic, servicii universitare, biblioteca-mEDIATECA, camine, restaurante, birouri si ateliere de intretinere, spatii sociale si medicale pentru studenti, spatii acoperite si descoperite pentru sport si loisir, locuinte pentru profesori si profesori-vizitatori, club profesori, comert, servicii personale, parcaje;
 - spatii pentru campus școlar

Functional obiectivul propus se incadreaza in prevederile PUG aprobat cu HCL 158/ 2014, mentionandu-se utilizarile permise, respectiv:

- spații pentru servicii publice (asistență socială)
- regim de inaltime P
- POT max. Adm. = 30%

Amplasarea fata de aliniament:

- Constructia propusa se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu **5.00 m, respectiv 10.46m** cu respectarea zonei de protectie a magistralei de apa. Distanța dintre cladirea nou propusa si limita de prprietate catre strada Pinului 5.08m si respectiv este de 13.93 m fata de strada Lalelelor.

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.



Construcția propusă:

- fata de limita de proprietate catre **Est** (Domeniul Public al Municipiului Alba Iulia) construcția este retrasă cu **11.22 m**.

- fata de limita de proprietate catre **Nord** (Domeniul Public al Municipiului Alba Iulia) construcția este retrasă cu **2.00 m**

Se vor respecta prevederile Cod Civil legate de vizibilitatea catre parcelele vecine și de scurgerile pluviale în incinta parcelei.

Construcțiile care se vor executa pe parcela studiată vor respecta normele în vigoare:

- Cod Civil
- Reglementări sanitare privind sănătatea populației.
- Reglementări privind protecția mediului

4.3 CAPACITATE, SUPRAFAȚA DESFAȘURATA

Construcții existente:

Parcela pe care se propune centrul de zi este liberă de construcții.

Pentru construcția propusă:

S construită propusă = 422m², S desfășurată propusă = 422m²,

S construită la parcela inițială = 4251 m², S desfășurată la parcela inițială = 14691 m²

POT propus = 28.13 %, POT propus la parcela inițială = 27.82 %, POT max. adm. = 30%

CUT propus = 0.28, CUT propus la parcela inițială = 0.96, CUT max. adm. = 1.2

4.4 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANȚE FATA DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE SI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR, ETC)

Obiectivul propus se va încadra în stilul zonei, neintrând în contradicție cu caracterul acesteia, prin respectarea următoarelor principii :

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatică deschisă și accente în culori nesaturate.
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile; se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- se vor utiliza finisaje de calitate
- construcțiile anexe vizibile din spațiul public vor fi tratate arhitectural în aceeași manieră precum construcțiile principale și se vor integra compozițional în ansamblu.

Accesul:

Accesul la construcția propusă se va face din strada Lalelelor, atât pietonal cât și auto prin intermediul platformelor și aleilor propuse conf. Plansa A2 Reglementări Urbanistice.

4.5 INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE

Construcția nouă se va integra în caracterul general al zonei. Construcțiile învecinate având un aspect clasic din punct de vedere arhitectural, se urmărește crearea unui imobil de calitate superioară, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate și exprimarea funcțiilor interioare în aspectul exterior. Construcțiile anexe vizibile din spațiul public vor fi tratate arhitectural în aceeași manieră precum construcțiile principale și se vor integra compozițional în ansamblu. Se interzice folosirea asbocimentului



și a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor și anexelor, finisajelor în culori saturate, nearmonizate cu cele ale cladirilor învecinate.

4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE

Pe terenul studiat nu există construcții.

4.7 . MODALITAȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pietonal și cel carosabil este asigurat direct din strada Lalelelor.

Pentru realizarea numărului de parcuri auto necesare se va folosi o zonă din vecinătate, pe proprietatea Domeniului Public al Municipiului Alba Iulia, cu acces pe latura estică a parcelei studiate, conform planșa Reglementari Urbanistice.

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei în afara circulațiilor publice. Suprafața platformelor, aleilor auto este de 335 mp și pietonale este de 295 mp conf. Planșa Reglementari Urbanistice.

4.8 . PRINCIPII ȘI MODALITAȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Nu este cazul.

Amenajarea incintei va folosi caracteristicile terenului prin crearea unor alei de acces.

4.9 . CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONARI IMPUSE DE ACESTA

Nu este cazul, terenul studiat nu se află în zona protejată.

4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICĂ ȘI DIMENSIONAREA POLUARII

Activitățile propuse să se desfășoare pe parcelă, nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile menajere se vor depozita pe o platformă special amenajată conform normelor în vigoare și se vor îndepărta periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate cu o firmă abilitată în domeniu. Dacă nu se poate asigura distanța minimă conf. OMS 119/2014 actualizat, platforma se va separa cu o împrejmuire opacă sau gard viu de cca. 1.50 m înălțime.

Suprafața spațiilor verzi va fi de 567 mp din totalul terenului de 1500.00 mp.

Pe terenurile în pantă se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori sau de pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și de grădina terapeutică vor fi înierbate și plantate cu un arbori, arbuști sau pomi fructiferi.

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Construcția în sine este un obiectiv de utilitate publică, fiind o funcțiune socială, și este amplasată în cadrul incintei Căminului pentru persoane vârstnice a Municipiului Alba Iulia, obiectiv de utilitate publică, prin funcțiunea socială.

4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Suprafața spațiilor verzi va fi de 567.00 mp din totalul terenului de 1500.00 mp. În plus de acestea va fi amenajată o zonă de grădina terapeutică pe o suprafață de aproximativ 141 mp.



Pe terenurile in panta se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori sau de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se mentin reglementarile aprobate pentru strada Lalelelor si Pinului, si se preia situatia existenta conform Planului de Mobilitate Urbană Durabilă.

4.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

SISTEMATIZARE:

Sistematizare verticala locuință:

- Cota ± 0.00 a centrului va fi considerata cota $+0.45$ m fata de CTS-ul propus intrarea principala si $+0.15$ m fata de CTS in zona de acces pe terasa aflata in spatele constructiei.
- Se va proceda la o sistematizare locala pentru amenajarea platformei partiale.
- Apele pluviale se vor scurge printr-o rigola deschisa pe spatiu verde.

4.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI INALȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR)

Centrul de zi propus va fi construit in regim de construire izolat avand regim de inaltime propus **P si H max. 5.50m.**

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR:

Amplasarea fata de aliniament:

- Constructia propusa se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada Pinului si strada Lalelelor) cu **5.0 m si 13.93 m.**

Retragerile construcției fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Centru de zi pentru persoane adulte cu dizabilități:

- fata de limita de proprietate catre **Eest** (Domeniul Public al Muniipiului Alba Iulia) constructia este retrasa cu **11.22 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Nord** (Domeniul Public al Muniipiului Alba Iulia) constructia este retrasa cu **2.00 m**

POT propus = 28.13%,

POT propus la parcela initiala = 27.82%,

POT max. adm. = 40%

4.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus= **0.28**

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. la parcela initiala = **0.96**

Conform Certificalului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de **1.20**

4.17 ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE, RETELE, RACORDURI)



Construcția propusă va funcționa cu următoarele utilități:

1. Energie electrică – bransament la rețea.
2. Apă potabilă – bransament la rețea.
3. Încalzirea centralizată cu pompe de caldura.
4. Canalizarea apelor menajere – bransament la rețea locală de canalizare .

4.18 BILANȚ TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafața studiată din care:	1500	100
2	Suprafața construită centru de zi	422	28.13
3	Suprafața construită la parcela inițială	4251	27.82
4	Suprafața desfasurată centru de zi	422	-
5	Suprafața desfasurată la parcela inițială	14691	-
6	Suprafața alei și platforme în incintă	295	19.66
7	Zona verde	567	37.80
8	P.O.T. prop	-----	28.13%
9	P.O.T. prop la parcela inițială	-----	27.82
10	C.U.T. prop	-----	0.28
11		-----	0.96
12	P.O.T. max. adm.	-----	30.00%
13	C.U.T. max. adm.	-----	1.20

5. CONCLUZII

Obiectivele propuse spre realizare sunt: construirea unui centru de zi pentru persoane cu dizabilități cu regim de înălțime P, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, față și spate și a POT și CUT.

- Construcția nouă propusă va fi realizată pe o structură alcătuită din fundații continue din beton monolit, elevații din beton simplu și beton armat, structura de lemn tip timberframe, acoperiș tip terasă necirculabilă cu învelitoare carton bitumat.

Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele învecinate și pluvialele în incintă

- Nu constituie factor poluant.

Intocmit:

urb. Alexandru Ioan Damian

urb. CHISMORIE Almond Edgar David

arh. MAN Karina

arh. RĂDAC Florin

arh. CHIORAN Bogdan