

PROIECT NR.06/2025

**ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE FARMACIE ȘI CABINETE
MEDICALE**

ALBA IULIA, STR.FRANCISCA, NR. 4B

BENEFICIAR:

TRIFAN VASILE și TRIFAN PARASCHIVA

PROIECTANT GENERAL:

S.C. FLESchIN CONSULT S.R.L.
Alba Iulia, str. Calea Motilor, nr. 75B

Colectiv de elaborare:

arh. Zsolt Freund-Fleschin
arh. Zsolt Freund-Fleschin
arh. stg. Miruna **Bărăitaru**

sef proiect
urbanism

ing. Emanuel Maxim
ing. Minerva Parfene

studiul topografic
edilitare

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Borderou PUD
3. Memoriu justificativ
4. Anexe:
 - Certificat de urbanism
 - Extras CF

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|--|---------------|--------|
| 1. Plan încadrare în zonă | scara 1/10000 | pl. 0 |
| 2. Plan încadrare în zonă extras din PUG | scara 1/10000 | pl. 0* |
| 2. Situația existentă | scara 1/500 | pl. 1 |
| 3. Reglementări urbanistice detaliate | scara 1/500 | pl. 2 |
| 4. Reglementari echipări edilitare | scara 1/500 | pl. 3 |
| 5. Proprietate asupra terenurilor | scara 1/500 | pl. 4 |
| 6. Volumetrie | | pl. 5 |

Intocmit,
arh. stg. Miruna Bărăiaru

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere

a. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **ELABORARE P.U.D PENTRU CONSTRUIRE FARMACIE ȘI CABINETE MEDICALE** -Alba Iulia, str. Francisca, nr.4B, jud. Alba

Beneficiar: TRIFAN VASILE și TRIFAN PARASCHIVA
Alba Iulia, Str. Andrei Mureșanu, nr 41, jud.Alba

Proiectantul general:
S.C. FLESCHIN CONSULT S.R.L.
Alba Iulia, str. Calea Moților, nr. 75B

Data elaborării documentației: MARTIE 2025

b. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program:

1. Denumirea lucrării:

ELABORARE P.U.D PENTRU CONSTRUIRE FARMACIE ȘI CABINETE MEDICALE

2. Obiectul lucrării:

Amplasamentul se afla în localitatea Alba Iulia, pe str. Francisca, nr.4B, în intravilanul localității, teren pe care se propune construirea unei farmacii și a unor cabinete medicale. Construcția va avea un regim de înălțime P+1E.

3. Amplasament: Folosinta actuala este:curti-constructii, 3832 mp

- Constructii industriale si edilitare C1-Restaurant Terasa Viilor P din 1970, Sc=Sd=780mp
- constructii anexe:C2,C3,C4,C5,C6,C7,C8

Terenul pe care se propune noua constructie are o suprafata totala de 3.832,20 mp și se învecinează cu:

- la nord cu domeniul public al Municipiului Alba Iulia - drum
- la nord-vest cu domeniul public al Municipiului Alba Iulia - drum
- la sud-vest cu domeniul public al Municipiului Alba Iulia - ștrand
- la sud-est cu domeniul public al Municipiului Alba Iulia – CF 41437, CAD 10466

c. Surse documentare

- Ridicare topografica a terenului studiat;
- PUG Alba Iulia

2. Încadrarea în zonă:

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism V3,PLAN URBANISTIC ZONAL, EXTINDERE PERIMETRU INTRAVILAN ALBA IULIA, ZONA SEIGAU SCHIT SI ZONA TERASA VIILOR PODEI. Amplasamentul se află în Alba Iulia, pe strada Francisca, nr 4B.

Pe terenul studiat exista constructia **C1-Restaurant Terasa Viilor, in regim de inaltime P din 1970, avand Sc=Sd=780mp, constructiile anexe se vor desfiinta.**

Ridicarea topografica aferentă terenului studiat prezintă condiții favorabile pentru investiția propusă, terenul fiind relativ plat.

Regimul de înălțime maxim admis în V3, este P, P+1, iar POT maxim = 25% si CUT maxim = 0,50 mpAdc / mpAteren. Terenul dispune de toate utilitățile urbane (energie electrică, rețea gaz metan, rețea apă potabilă și canalizare), din acest motiv, branșamentele la utilități se vor realiza din rețele existente în zona.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu PUD.

Exista documentatie depusa pentru desfiintare constructii existente de la C2-C8.

Studiul geo aferent terenului studiat, prevede conditii de teren favorabile realizarii investitiei propuse prin conditii de fundare cu Pconv 300kPa.

3. Situatia existentă:

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul studiat are acces auto și pietonal din strada Francisca.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Terenul are o suprafata totală de 3832 mp din care este ocupat de constructia existenta si mentinuta a restaurantului in suprafata de 780,0mp. Terenul se învecinează pe toate laturile cu domeniul public al municipiului Alba Iulia.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Folosinta actuala este:curti-constructii, 3832 mp

- Constructii industriale si ediliare C1-Restaurant Terasa Viilor P din 1970, Sc=Sd=780mp

constructii anexe:C2,C3,C4,C5,C6,C7,C8 ce urmeaza a se desfiinta in suprafata de 618,3mp

Suprafata existenta pe amplasament dupa desfiintare constructii este de 780,0 mp.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

V3-subzona spatiilor pentru agrement si sport

Fondul construit existent pe latura de Nord și Nord-Vest este alcătuit din Clinica Medicală (proprietate privată a ONCO GYN) D+P+2E+M și Amethyst Radioterapia (proprietate privată) D+P în imediata proximitate, dar și din locuințe familiale cu regim de înălțime predominant P+E, aspectul fiind unul modern, actual, specific acestui gen de construcții în mediul urban.

Destinația clădirilor:

Pe terenul studiat există o construcție – Restaurant Terasa Viilor destinată alimentației publice, iar în imediata sa proximitate se află spații care intră în categoria Instituțiilor și Serviciilor publice - ISb - Clinica Medicală (proprietate privată a ONCO GYN) și Amethyst Radioterapia (proprietate privată), pe latura de Nord, iar pe latura de Nord-Vest se află locuințe, aflate în subzone L1.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Terenul studiat este domeniul privat particular conform nr. CF nr. 79708 nr. topo./cadastral 79708-C1 având suprafața totală de 3.832 mp. Folosința actuală a terenului: curți construcții 3832mp; construcții industriale și edilitare C1- Restaurant Terasa Viilor P, din 1970 având 780mp; construcții anexe în curs de demolare - C2,C3,C4,...C7,C8 conform C.U. nr 21/ 24.02.2025

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:

Conditiiile geotehnice ale terenului: argile nisipoase si/sau argile prafoase, cu carbonati (venule sau concretiuni marunte), cafenii-galbui la brun-roscate, plastic vartoase.;

Adancimea de fundare: -2,00m; -1,60m; -1,35m; -0,925m; -0,75m de la cota ± 0.00 ;

Valoarea presiunii conventionale de baza (specifica pentru latimi de fundare $B=1.00m$ si adancimi de fundare $D=2.00m$): $P_{conv}=300$ kPa.

Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora:

Pe terenul studiat nu sunt accidente de teren. Constructiile anexe existente care prezinta o structura nesigura se vor desfiinta.

Terenul prezintă curbe de nivel și va necesita lucrări de sistematizare verticală punctuale.

Parametrii seismici caracteristici zonei:

$a_g=0,10g$ si $T_c=0,7sec$

Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare, etc.):

Pe terenul studiat, în urma desfiintarii anexelor, va mai rămâne Restaurantul Terasa Viilor – 780,20 mp, aflat într-o stare bună, cu o structură în cadre din beton armat și zidărie de cărămidă și o înălțime maximă de +10m.

Echiparea existentă:

Terenul dispune de toate utilitățile urbane (energie electrică, rețea gaz metan și rețea apă potabilă și canalizare), din acest motiv, bransamentele la utilități bransamentele la utilități se vor realiza din rețele existente in zona.

4. Reglementări:

Obiectivele noi solicitate prin tema-program:

Pe terenul studiat se dorește realizarea unei farmacii și a unor cabinete medicale - având regimul de înălțime P+1E. Sunt prevăzute 3 locuri de parcare în incinta studiată. În incintă se vor amenaja zone verzi însumând, în total, o suprafața de cca 2.412mp în care se va planta, preponderent, vegetație joasă, dar și arbori și arbuști, pe perimetrul împrejuririi.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construcția se va dezvolta pe o suprafață care nu depășește procentul de ocupare de 25% al terenului, împreună cu cea existentă – Restaurantul Terasa Viilor. Regimul de înălțime propus este de P+1E, admis prin PUG-UL aprobat, pentru zona V3-Subzona spațiilor pentru agreement și sport.

Capacitatea, suprafața desfășurată:

Suprafața construită propusă a noii cladiri este de 141,00mp și aria desfășurată propusă noii cladiri este de 297,00mp. Împreună cu Restaurantul Terasa Viilor, va fi, în total, o suprafață construită de 925mp și o arie desfășurată de 1.077mp.

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.):

Distanțele minime față de vecinătăți vor fi:

- minim 5,00m la nord cu domeniul public al Municipiului Alba Iulia - drum
- 15,70m la nord-vest cu domeniul public al Municipiului Alba Iulia - drum

- 2,60m la sud-vest de clădirea existentă pe teren-Restaurantul Terasa Viilor (în partea dinspre limita sud-vestică reprezentată de ştrandul Municipiului Alba Iulia
- Intre 12,30m – 15,45m la sud-est cu domeniul public al Municipiului Alba Iulia – CF 41437, CAD 10466

Accesul auto şi pietonal la amplasament se va face de pe alea cu conectivitate cu strada Francisca conf. Planşa nr.2 Reglementări urbanistice.

Integrarea şi amenajarea noilor construcţii şi armonizarea cu cele existente din proximitate:

Construcţia propusă se va armoniza, ca plastică arhitecturală, cu construcţiile destinate serviciilor publice din vecinătate, păstrând raportul compoziţional al acestora.

Principii de intervenţie asupra construcţiilor existente:

Se va realiza o pergola care va asigura legătura dintre construcţia nou propusă – Farmacie şi cabinete medicale- şi clădirea existentă-Restaurantul Terasa Viilor.

Modalităţi de organizare şi rezolvare a circulaţiei carosabile şi pietonale:

Accesul auto si pietonal se va realiza de pe alee cu conectivitate cu strada Francisca prin intermediul aleilor existente conf. Planşa nr.2 Reglementări urbanistice. Este asigurat şi accesul autospecialelor, în caz de incendiu.

Suprafeţele carosabile (destinate manevrelor de întoarcere şi parcării) şi pietonale din incintă vor fi amenajate cu dale de beton. Se vor amenaja 3 locuri de parcare şi 0 garaje.

Principii şi modalităţi de integrare şi valorificare a cadrului natural şi de adaptare a soluţiilor de organizare la relieful zonei:

Nu sunt probleme deosebite în ceea ce priveşte realizarea construcţiei propuse, terenul având minore diferenţe de nivel, în deosebi, în zona amplasării construcţiei.

Condiţii de instituire a regimului de zonă protejată şi condiţionări impuse de acesta:

Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special – ZONA TRANSGAZ PROTECŢIE (200m) .

Soluţii pentru reabilitarea ecologică şi diminuarea poluării (dupa caz):

Nu sunt suprafeţe supuse unor riscuri naturale, în acest sens, nu sunt prevăzute niciun fel de măsuri de reabilitare a terenurilor. Deşeurile menajere se vor depozita într-o zonă special amenajată conform normelor în vigoare şi se vor îndepărta periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate cu o firmă abilitată în domeniu. Deşeurile medicale vor fi depozitate şi preluate separat.

Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz):

Terenul face parte dintr-o zonă care are, deja, obiective publice existente în vecinătatea sa.

Soluţii pentru reabilitarea şi dezvoltarea spaţiilor verzi:

Se vor amenaja spaţiile verzi care să deservească atât funcţionării Farmaciei şi cabinetelor medicale, cât şi Restaurantului Terasa Viilor.

Profiluri transversale caracteristice:

Terenul, care prezintă diferențe de nivel în incinta sa, are deschidere către o alee ce se leagă cu strada Francisca cu dublu sens, cat si strada Luis Pasteur care deservește și celorlaltor instituții de sanatate și servicii private – Clinica medicala și Amethyst Radioterapia. Profilul transversal cuprinde atât spații verzi, aleea, cât și parcare. În conformitate cu PUG-ul aprobat prin HCL 158/2014, terenul va fi delimitat de străzi pe 3 laturi, față de care trebuie să respecte retragerile de protecție obligatorie, dintre care, doar unul este existent momentan.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Construcția se va adapta terenului, accesul în Farmacie realizându-se prin propunerea de scări și rampe, de la cota terenului sistematizat, în timp ce, accesul spre Cabinetele Medicale va fi unul care se va realiza prin intermediul unei rampe, facilitând, astfel, circulația pe verticală..

Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor):

Construcția propusă va menține condiționările urbanistice impuse atât prin PUG-ul aprobat pentru terenul studiat, cât și de PUZ-ul aprobat prin HCL 195 din 28/6/2013, articolul 8 – în care sunt impuse retragerile de 5m, de protecție, față de drumurile propuse. Este propus un regim de înălțime P+1E.

Înălțimea maximă la cornișă va fi: 7,00m.

Distanțele minime față de limite:

- minim 5,00m la nord cu domeniul public al Municipiului Alba Iulia - drum
- 15,70m la nord-vest cu domeniul public al Municipiului Alba Iulia - drum
- 2,60m la sud-vest de clădirea existentă pe teren-Restaurantul Terasa Viilor (în partea dinspre limita sud-vestică reprezentată de ștrandul Municipiului Alba Iulia, față de care se află la o distanță de aproximativ 60m.
- Intre 12,30m – 15,45m la sud-est cu domeniul public al Municipiului Alba Iulia – CF 41437, CAD 10466

Procentul de ocupare a terenurilor:

POT existent= 36,49%(Construcția Restaurantul Terasa Viilor si anexe existente)
POT propus =20,36% dupa desfiintare anexe

POT propus= 24,03% (Construcția propusă și Restaurantul Terasa Viilor)
POT max. admis= 25%.

Coeficientul de utilizare a terenurilor:

C.U.T.existent = 0,36 mpAdc/mpTeren (Construcția Restaurantul TerasaViilor si anexe existente) .

CUT propus=0,20 dupa desfiintare anexe

C.U.T.propus = 0,28 mpAdc/mpTeren (Construcția propusă și Restaurantul Terasa Viilor)

C.U.T. Max. admis = 0,50 mpAdc/mpTeren;

Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri):

Alimentare cu energie electrică:

- se va realiza prin branşare la reţeaua existentă

Alimentare cu apa:

- se va realiza prin branşare la reţeaua existentă

Canalizare:

-se va realiza prin branşare la reţeaua existentă

Gaze naturale:

-se va realiza prin branşare la reţeaua existentă

Telecomunicatii:

-se va realiza prin bransare la reţeaua existentă

Bilanţ teritorial, în limita amplasamentului studiat :

BILANŢ TERITORIAL	EXISTENT (construcţiile în curs de demolare + Restaurantul Terasa Viilor)		MENŢINUT		PROPUŞ		REZULTAT (M+P)	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
S _{teren}	3.832	100%	3.832	100%	3.832	100%	3.832	100%
S _{constr./acces şi balcoane}	1.398,5	36,35%	780	20,36%	141,00	3,67%	925,00	24,03%
S _{desfaşurată construcţii}	1.398,5		780		297,00		1.077	
S _{alei,trotuare,platforme}	1.540		340		155,00		495	12,91%
S _{zona verde}	894		2.712		3.494,6		2.412	62,94%
Locuri de parcare la sol	3		0		3		3	
POT	36,49%		20,36%		3,67%		24,03%	
CUT	0,36		0,20		0,07		0,28	

5. Concluzii:

- *Consecinţele realizării obiectivelor propuse:*

Obiectivul propus spre realizare a unei Farmacii şi cabinet medicale, având ca regim de înălţime P+1E.

- *Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.-lui:*

Beneficiarul va obtine autorizaţia de construire conform prevederilor legale în vigoare.

- *Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluţiei:*

Obiectivul propus prin PUD, prin funcţiunea de farmacie şi cabinete medicale se integrează în contextual existent, format din spaţii pentru alimentaţie publică şi de instituţii şi servicii publice.

Sef proiect

arh.Zsolt Freund-Fleschin

Întocmit:

arh. stg. Miruna Băraitaru