



MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

a. *Date de recunoastere a documentatiei*

- Denumirea lucrarii: **Elaborare PUZ Construire parcare supraetajata a Spitalului Judetean de Urgente Alba**
- Amplasament: *mun Alba Iulia, str Bulevardul Transilvaniei, fn, jud Alba, CF 116911*
- Beneficiar: Consiliul Judetean Alba
- Proiectantul general: **SC MKG arh design office SRL**
- Alba Iulia, str. Calarasilor nr 17, jud. Alba*
- Data elaborarii: martie 2022

b. *Obiectul lucrarii*

- Solicitari ale temei program:*
 1. DENUMIREA LUCRARII: **Elaborare PUZ Construire parcare supraetajata a Spitalului Judetean de Urgente Alba, mun Alba Iulia, str Bulevardul Transilvaniei, fn, jud Alba, CF 116911**

2. OBIECTUL LUCRARII: PUZ-ul propune schimbarea functiunii zonei din DA zona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in zona MA3 – subzone mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri, in scopul construirii unei parcare supraetajate (S+P+2E) a Spitalului Judetean de Urgente Alba, cu un nr de aproximativ 100 locuri de parcare.

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a zonei analizate

3. AMPLASAMENT: imobil identificat prin CF 116911, in suprafata de 2349mp

Suprafata studiata este in intravilanul localitatii Alba Iulia, fiind delimitata de:

- la nord – domeniu public – Spitalul Judetean Alba – DA zona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate
- la est - proprietate privata persoana fizica sau juridica (clinica medicala) – DA zona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate
- la sud – domeniu public – drum de acces, str Bulevardul Transilvaniei – CA - Zona cai de comunicatie rutiera
- la vest - proprietate privata persoana fizica sau juridica (imobil locuinte colective cu spatii comerciale la parter) - MA3 – subzone mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 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 vor fi detalierea modului de amplasare a unei parcare supraetajate

c. *Surse documentare:*

- prevederile PUG in vigoare, in curs de reactualizare.
- 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

2. Stadiul actual al dezvoltarii

a. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia. Zona se transforma prin dezvoltarea infrastructurii municipiului Alba Iulia, datorita implementarii obiectivului investitiei – parcare supraetajata

Folosinta actuala – teren curti constructii situat in intravilan.

In proximitatea amplasamentului s-au realizat in ultimii ani mai multe investitii in reabilitarea fondului construit.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Amplasament situat in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Sunt oferite conditii optime pentru implementarea obiectivului investitiei.

Potential de dezvoltare

Conditii de amplasament sunt favorabile, existand posibilitatea dezvoltarii retelei tehnico-edilitare si infrastructuri pentru facilitarea realizarii investitiei.

b. Incadrarea in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia, str Bulevardul Transilvaniei

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:

Nu sunt probleme din acest punct de vedere, terenul este relative plat, panza freatica nefiind la adancimea care sa afecteze sau sa conditioneze decisiv realizarea infrastructurii constructiilor.

d. Circulatia

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

Pentru obiectivul investitiei, este propusa reamenajarea acceselor auto. Astfel, se propun doua accese auto in cladire (unul pentru riverani, iar al doilea pentru cadrele medicale si pentru apartinatorii pacientilor) si o iesire. In cadrul sitului mai avem alte 2 accese auto, unul pentru a facilita accesul la parcare clinicii medicale (cu un profil de 5m) si unul pentru autospeciale (cu un profil de 4m).

Constructia propusa va avea facilitat accesul autospeciialelor integral pe 3 laturi si partial pe ce-a de-a patra.

Aleile pietonale vor avea zone cu latimea de minim 1,50m, care sa permita intoarcerea persoanelor imobilizate in scaune cu rotile

e. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiat

Terenul studiat are folosinta actuala de curti constructii, apartinand domeniului public (Judetul Alba), in intravilan.

Relationari intre functiuni

Zona are caracter mixt (servicii si locuinte colective si individuale), investita propusa incadrandu-se in functiunile din proximitatea sitului.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul nu este ocupat cu constructii.

MA3 –zona mixta in afara ariei protejate - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri

POT propus = 70% - din POT max propus= 70%

CUT propus = 2 - din CUT max propus= 2

- Aspecte calitative ale fondului construit invecinat*

Fondul construit existent in proximitatea amplasamentului este caracterizat de servicii si locuinte individuale si colective.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine*

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

- Principalele disfunctionalitati*

- Nu exista delimitarea functionala a terenului.

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

- Lipsa echiparii edilitare.

- Nu este rezolvata preluarea apelor pluviale din zona studiata.

f. Echipare edilitara

- Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii*

- **retea de apa**: se va extinde retea de apa existenta in zona pentru a facilita bransamentul celor trei tronsoane de locuinte colective.

- **retea de canalizare**: se va extinde retea de canalizare existenta in zona pentru a facilita racordul celor trei tronsoane de locuinte colective si preluarea apelor pluviale din zonele carosabile si pietonale.

- **retele de transport energie electrica**: se va extinde retea electrica de medie tensiune existenta in zona pentru a facilita bransamentul celor trei tronsoane de locuinte colective.

- **retele de telecomunicatii**: se vor extinde retelele de telecomunicatii existente in zona pentru a facilita bransamentul celor trei tronsoane de locuinte colective

- **alimentare cu gaze naturale**: nu este cazul

- Principalele disfunctionalitati*

- lipsa dotarilor edilitare in cadrul sitului analizat

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 vecinatea zonei nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind in zona mixta.

Pe amplasamentul studiat se propune construirea unei parcuri supraetajate

Zona nu este afectata riscurilor naturale nici de alunecari de teren.

Zona studiata nu este zona de sit istoric sau valori de patrimoniu.

- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.*

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

h. Optiuni ale populatiei

- Optiuni ale populatiei*

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor din PUZ pentru consultare publica, expunerea panourilor informative la teren, consultarea vecinilor directi au evidentiat intentia de valorificare superioara a terenurilor din zona prin realizarea investitiei.

- Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei*

Se propune dezvoltarea zonei.

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 prevederilor PUG existent, precum si a tendintelor de dezvoltare urbana manifestate in zona, se estimeaza ca posibila *construirea unei parcuri supraetajate*, cu conditia asigurarii infrastructurii in mod unitar.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

a. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentatia respecta si completeaza caracterul zonei (zona mixta – dominate de servicii si locuinte colective si individuale).

Documentatiile topo si geo fundamenteaza propunerile prezentei documentatii.

Fata de datele existente, ca o concluzie generala consideram ca prevederile PUZ sunt corespunzatoare cerintelor de dezvoltare durabila a localitatii, reprezentand un bun fundament al reglementarii cadrului general al functionarii atat al localitatii cat si al unitatii functionale analizate.

b. Prevederi ale PUG

Investitia propusa este in conformitate cu prevederile PUG-ului actual, astfel incat pe imobilul studiat, se va putea realiza *construirea unei parcuri supraetajate*.

Complementar zonei dominante se constituie zonele cai de comunicatii rutiere.

c. Valorificarea cadrului natural

Se propune construirea unei parcuri supraetajate (*pentru cadrele medicale si pentru apartinatorii pacientilor si pentru riverani*), ceea ce va conduce la amenajarea intregului sit (prin amenajarea spatiilor verzi, realizarea de alei carosabile si pietonale) si dezvoltarea infrastructurii municipiului Alba Iulia

d. Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun

Pentru obiectivul investitiei, este propusa reamenajarea acceselor auto. Astfel, se propun doua accese auto in cladire (unul pentru riverani, iar al doilea pentru cadrele medicale si pentru apartinatorii pacientilor) si o iesire. In cadrul sitului mai avem alte 2 accese auto, unul pentru a facilita accesul la parcare clinicii medicale (cu un profil de 5m) si unul pentru autospeciale (cu un profil de 4m).

Constructia propusa va avea facilitat accesul autospeciialelor integral pe 3 laturi si partial pe ce-a de-a patra.

Aleile pietonale vor avea zone cu latimea de minim 1,50m, care sa permita intoarcerea persoanelor imobilizate in scaune cu rotile.

Sistemul rutier propus se poate realiza in etape succesive, este cel mai indicat din punct de vedere ecologic, permitand totodata interventii facile la lucrarile tehnico-edilitare.

Organizarea circulatiei pietonale

Incinta va beneficia de alei pietonale, care sa asigure circulatia oamenilor in siguranta

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:

MA3 –zona mixta in afara ariei protejate - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri

BILANT TERITORIAL – TABEL:

BILANT TERITORIAL									
DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPOS		COMPARATIV		P.O.T.max %	C.U.T.max	REGIM INALTIME MAX
	MP	%	MP	%	MP	%			
SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA	2349,00	100,00%							
SUPRAFATA INTRAVILAN	2349,00	100,00%	2349,00	100,00%	0,00	0,00%			
CA zona cai de comunicatie rutiera	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%			
DA zona institutiilor, serviciilor și echipamentelor publice dispersate	1214,00	51,68%	0,00	0,00%	1135,00	48,32%	30,00%	stabilit prin PUZ	
MA3 zonă mixtă situată în afara ariei protejate	1135,00	48,32%	2349,00	100,00%	-1214,00	-51,68%	70,00%	2,0	P+3 12,50m de la CTS
L1 zonă rezidențială	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%			
L3A zonă locuite joase neprotejate	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%			
V zonă spațiilor plantate	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%			

 Principali indici urbanistici ai PUZ

Suprafata studiata: 37 667,00 mp

Suprafata proprietate privata analizata: 2 249,00 mp

L1- zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban

POT propus = 70% - din POT max propus= 70%

CUT propus = 2 - din CUT max propus= 2

f. Dezvoltarea echiparii edilitare
 Alimentarea cu apa potabila - Retele de canalizare

Alimentarea cu apa a zonei studiate se va face prin extindea rețelei de apa existenta in zona pentru a facilita bransarea obiectivului propus

Canalizarea zonei va fi rezolvata prin extindea rețelei de canalizare existenta in zona pentru a facilita re acordul obiectivului propus.

 Alimentare cu energie electrica

Se va extinde rețeaua electrica de medie tensiune existenta in zona pentru a facilita bransarea celor trei tronsoane de locuinte colective

 Telecomunicatii

Se vor extinde rețelele de telecomunicatii existente in zona pentru a facilita bransarea obiectivului propus

 Asigurarea necesarului de energie termica

Nu este cazul

 Alimentare cu gaze naturale

Nu este cazul

Gospodarie comunala

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

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 prelua de canalizare existenta in zona.

 Organizarea sistemelor de spatii verzi

In cadrul incintei se vor pastra suprafete verzi care urmaeaza sa fie amenajata peisagistic.

h. Obiective de utilitate publica
 Obiective de utilitate publica, denumirea lucrarii, categorii de interes, suprafata sau lungimea lucrarii
 Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Planșa 4 - Proprietatea și circulația terenurilor - identifică tipul de proprietate.

S-au identificat următoarele tipuri de proprietate:

- a) terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.
- b) terenuri aflate în proprietate publică de interes local și județean

4. Concluzii, măsuri în continuare

Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.

Conform prevederilor PUG în vigoare, zona studiată este cuprinsă în intravilan, UAT **MA3 – zona mixtă în afara ariei protejate - subzona mixtă** cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri

Prin PUZ-ul prezentat se propune *construirea unei parcuri supraetajate*

Realizarea zonelor funcționale:

MA3 – zona mixtă în afara ariei protejate - subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri

Categorii principale de intervenții

Îmbunătățirea infrastructurii municipiului prin realizarea unei parcuri supraetajate care să deservească riveranii, cadrele medicale, pacienții și aparținătorii pacienților

Priorități de intervenție

Ca primă prioritate de intervenție apare necesitatea realizării infrastructurii zonei funcționale.

a) sistemul rutier:

- consolidarea sistemului rutier în etape succesive.

b) sistemul de rețele utilitare:

- realizarea rețelelor subterane înaintea consolidării sistemului rutier în situl analizat.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restricții

Pentru realizarea concretă a propunerilor făcute este necesară o abordare etapizată, pe faze care să permită realizarea scopului propus.

Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare

Asigurarea infrastructurii, într-un sistem unitar, găsirea modalităților celor mai adecvate de finanțare a acestor lucrări de folosință comună.

Etape viitoare, actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții

Se are în vedere dezvoltarea unitară a infrastructurii municipiului.

Se respectă prevederile normative privind însoțirea minimă a construcțiilor învecinate, adică cel puțin o oră și jumătate în timpul solstițiului de iarnă.

Sunt respectate normele de siguranță la foc, privind distanța dintre clădiri atât în incintă cât și față de vecinătăți.

5. Anexe

Se prezintă în anexa următoarele:

- Referat geotehnic

Șef proiect,
arh. Zsolt FREUND-FLEŠCHIN



Intocmit,
arh. Karina MAN

