



**S.C. CINETIC STUDIO S.R.L.**

Str. Ion Lancranjan, nr.13, cod postal: 510218,  
mun. Alba-Iulia, jud Alba, Romania  
J 01 / 1172 / 2006, RO 19199045  
tel. 0723.668.195; e-mail: [razvan\\_bembea@yahoo.com](mailto:razvan_bembea@yahoo.com)

pr.Nr.4/2021



## PROIECT NR. 4/2021

### ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SPITAL

**Localitatea Alba Iulia, Extravilan, Str. Brandusei, F.N., jud. Alba**

**BENEFICIARI: SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA ALBA IULIA reprezentata prin  
MARZA SIMONA DIANA**

**PROIECTANT : SC CINETIC STUDIO SRL**



**COLECTIV DE ELABORARE:**

- **ARHITECTURA SI URBANISM : ARH. MIREA IULIAN ILIE  
ARH. BEMBEA RAZVAN**

Data: 2021

Exemplar nr. **2**



## **BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**

### **PIESE SCRISE**

#### **MEMORIU DE PREZENTARE**

1. INTRODUCERE
  - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
  - 1.2. Obiectul P.U.Z.
  - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
  - 2.1. Evolutia zonei
  - 2.2. Incadrarea in localitate
  - 2.3. Elemente ale cadrului natural
  - 2.4. Circulatia
  - 2.5. Ocuparea terenurilor
  - 2.6. Echiparea edilitara
  - 2.7. Probleme de mediu
  - 2.8. Obtiuni ale populatei
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
  - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
  - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
  - 3.3. Valorificarea cadrului natural
  - 3.4. Modernizarea circulatiei
  - 3.5. Zonificare functionala – reglementari
  - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
  - 3.7. Protectia mediului
  - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE

### **PIESE DESENATE**

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu                       | plansa 0  |
| 2. Incadrare in PUG                              | plansa 0' |
| 3. Situatiile existente si disfunctionalitati    | plansa 1  |
| 4. Reglementari urbanistice – zonificare         | plansa 2  |
| 5. Reglementari urbanistice – Mobilare           | plansa 2' |
| 6. Reglementari urbanistice – echipare edilitara | plansa 3  |
| 7. Proprietatea asupra terenurilor               | plansa 4  |

INTOCMIT,  
arh. MIREA IULIAN



## S.C. CINETIC STUDIO S.R.L.

Str. Ion Lancranjan, nr.13, cod postal: 510218,  
mun. Alba-Iulia, jud Alba, Romania  
J 01 / 1172 / 2006, RO 19199045  
tel. 0723.668.195; e-mail: [razvan\\_bembea@yahoo.com](mailto:razvan_bembea@yahoo.com)

pr.Nr.4/2021



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### □ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE :**

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL -INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SPITAL**

- **NR. PROIECT :** 4/2021

**BENEFICIAR : SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA ALBA IULIA reprezentata prin MARZA SIMONA DIANA**

**ADRESA OBIECTIV : Loc. Alba Iulia - Paclisa, EXTRAVILAN, Str. Brandusei ,F.N., jud. Alba**

- **FAZA :** PUZ

- **PROIECTANT GENERAL:**

**S. C. SC CINETIC STUDIO S.R.L.**

- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**

- **URBANISM** – arh. MIREA IULIAN  
- arh. BEMBEA RAZVAN

- **DATA ELABORARII:** 2021

#### □ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Zona studiata prin prezentul Plan Urbanistic Zonal in suprafata totala de 6842 mp este situat in extravilan, in partea sud-vestica a localitatii Alba Iulia - Paclisa pe partea dreapta a strazii Brandusei in directia de mers spre centrul Mun. Alba Iulia, fiind identificat prin **CF Nr. 82768, NR. TOPO. 82768.**

Din punct de vedere al regimului economic folosinta actuala a zonei studiate este de teren agricol- faneata in extravilan.

Prin prezentul P.U.Z. se doreste introducerea terenului in intravilan (trup intravilan), studierea suprafetei de teren de 6842 mp cu propunerea de reglementare urbanistica de schimbare UTR TAA – Terenuri agricole in **UTR DA - ZONA INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR ȘI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE cu Subzona DAs - institutii si servicii medicale**, in vederea construirii unui SPITAL sectie de boli infectioase si sectie Psihiatrie cronici.

#### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

Terenul studiat este amplasat in extravilanul perimerului constructibil al municipiului ALBA IULIA – Paclisa, si a fost reglementat prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014.

### ❑ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

#### Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului ALBA IULIA elaborat de S.C."Birou Proiectare Stajan "S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluiasi proiect;
- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine

#### Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

#### Date statistice

Terenul se invecineaza:

- **N** cu proprietati private identificate prin nr. CF. 112140 si CF112835;
  - **E** cu drum de exploatare 2748\145;
  - **S** cu drum de exploatare 2748\145;
  - **V** cu drumul de exploatare 2748\145 si proprietati private identificate prin CF 100847,CF 81220, CF 81215 – Foldvary Marius Ioan, Tit Valerica, Purcar Petru, Radu Maria
- Terenul este liber de orice constructie.

Terenul studiat in actualul PUZ este identificat prin :

**-parceta 1 :** C.F. 82768; Nr. Cad.82768, S = 6842 mp, si este in proprietatea DOMENIUL PUBLIC AL JUDETULUI ALBA cu drept de administrare in favoarea Spitalului Judetean de urgenta Alba Iulia conf. HCL 278/13.11.2020, avand categoria de folosinta faneata.  
Este parcela care a generat PUZ.

In urma obtinerii avizului de oportunitate s-a dispus extinderea zonei studiate/reglementate dupa cum urmeaza

**-parceta 2 :** C.F. 71447; Nr. Cad.71447, S = 1370 mp, si este in proprietatea privata a Primariei Municipiului Alba Iulia, avand categoria de folosinta faneata.

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

Zona studiata a fost cuprinsa si studiata in PUG Municipiului Alba Iulia aprobat cu HCL 158 din 2014. Zona fiind reglementata ca UTR TA – teren agricol in extravilan.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### ❑ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

#### Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in extremitatea sud-vestica a Mun. Alba Iulia - pe partea dreapta a strazii Brandusei sens de mers spre centrul orasului.

Conform P.U.G. Mun. Alba Iulia, in vigoare, suprafata de teren studiata are folosinta actuala de teren agricol - faneata in extravilan.

Limita perimetrului intravilan existent se afla la aproximativ 165 m fata de terenul studiat, si delimiteaza zona TA – terenuri agricole in extravilan de L3A – subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat, situate in afara ariilor protejate.

### **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Intreaga zona a suferit in ultimii 10 ani un amplu proces de edificare de noi constructii. Ca urmare a acestui fapt, au fost elaborate documentatii de urbanism care au reglementat local strazi nou create. Zona studiată are acces la strada Brandusei prin intermediul unui drum de acces cu profil 5.65 m care se propune spre modernizare la un profil de 17.40m.

#### **Potential de dezvoltare**

Terenul studiat aflandu-se la distanta de aproximativ 165 m fata de zona de locuinte UTR L3A cu P+1(M) are potential de dezvoltare ca zona **UTR DA - ZONA INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR ȘI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE** cu **Subzona DAs - institutii si servicii medicale, in vederea construirii unui SPITAL** sectie de boli infectioase si sectie Psihiatrie cronici.

## **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

### **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in extravilanul municipiului Alba Iulia – Paclisa, zona sud-vestica, cu acces din strada Brandusei prin intermediul unui drum de acces.

### **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.**

Reteaua de energie electrica, reseaua de apa si canalizare si reseaua de Gaz metan sunt prezente in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat in viitor.

In prezent retelele edilitare se afla la o distanta de aproximativ 200m - 250 m fata de amplasamentul studiat.

## **2.3. 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 este cu panta usoara de la vest la est.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures.

Zona climatica A, zona seismica D.

Conform PUG actual terenul studiat nu este situat in zona inundabila, dar este afectat foarte putin in partea de vest de zona de protectie a fermei de pasari TRANSAVIA aflata pe strada Brandusei conf . Plansa Nr 2. Reglementari urbanistice zonificare. Zona de protectie a fermei de pasari a fost preluata din PUG mun. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014.

### **Principalele disfunctionalitati**

-terenul este partial afectat de zona de protectie a fermei de pasari Transavia – pozitie la limita zonei de protectie.



## 2.4. CIRCULATIA

**Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz**

Circulatia in zona este alcatuita din:

- Strada Brandusei, care reprezinta circulatia majora din zona si care se afla pozitionata pe latura de vest a zonei studiate care a fost modernizata si se afla in faza de executie a modernizarii;

In cadrul PUZ-ului actual se doreste modernizarea drumului de acces cu profil actual de 5.65m si se propune spre modernizare la un profil de 17.40m.

**Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

In zona predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea retelei de strazi din zona studiate.

### **Principalele disfunctionalitati**

- circulatie anevoioasa pe strada - alee nemodernizata din strada Brandusei
- lipsa spatiilor de parcare
- lipsa pistelor de biciclisti
- imbracaminte cai de circulatie: drum pietruit, drum de pamant

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiate**

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren agricol in extravilan*

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *teren agricol*

### **Relationari intre functiuni**

Conform P.U.G. zona de locuinte individuale UTR L3A se afla la aproximativ 165 m fata de terenul studiat propus prin actualul PUZ sa isi schimbe zonificarea din UTR TAA – Terenuri agricole in **UTR UTR DA - ZONA INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR ȘI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE cu Subzona DAs - institutii si servicii medicale, in vederea construirii unui SPITAL** sectie de boli infectioase si sectie Psihiatrie cronici.

**Conf.ordinului 119 din 2014 actualizat art. 14 aliniatul 1 - se va asigura o zona de protectie sanitara de 50.00 m fata de locuinte, artere de circulatie cu trafic intens – plansa reglementari urbanistice.**

### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Zona extravilan : P.O.T.max = 0 C.U.T.= 0

### Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile de locuințe din vecinătatea zonei studiate sunt relativ noi, se află într-o stare bună, zona aflându-se într-o continuă dezvoltare.

### Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Terenul studiat se află în vecinătatea perimetrului intravilan, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a cartierului Paclisa.

### Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat are potențial de dezvoltare pentru zone verzi.

### Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Conform PUG actual terenul studiat este afectat foarte puțin în partea de vest de zona de protecție a fermei de pasări TRANSAVIA aflată pe strada Brandusei conf. Plansa Nr 2. Reglementări urbanistice zonificare. Zona de protecție a fermei de pasări a fost preluată din PUG mun. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014.

### Principalele disfuncționalități

- nu există o delimitare funcțională a terenurilor
- categoria de folosință a terenului: teren arabil

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

### Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

#### 2.6.1. Alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale

În prezent în zona studiată nu există rețele de apă canal și gaze naturale, toate aceste rețele edilitare se află pe strada Brandusei de unde vor fi extinse până la amplasamentul studiat.

#### 2.6.2. Alimentarea cu energie electrică

- În prezent rețeaua de energie electrică LEA 04 kV se află la pe strada Brandusei la o distanță de aproximativ 200 m față de amplasamentul studiat, se propune extinderea rețelei până la amplasamentul studiat.

### Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile principale sunt :

-lipsa rețelelor tehnico – edilitare (energie electrică, alimentare cu apă, rețea canalizare, rețea distribuție gaze naturale, telecomunicații) și a drumului de acces modernizat către amplasamentul care va primi funcțiunea de platformă servicii medicale.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezintă poluare fiind un teren optim pentru amplasarea spitalului în cadrul căruia vor funcționa cele două secții, secția de boli infecțioase și secția Psihiatrie cronici.

### Relatia cadrul natural - cadrul construit

Conform PUG actual terenul studiat este afectat foarte putin in partea de vest de zona de protectie a fermei de pasari TRANSAVIA aflata pe strada Brandusei conf . Plansa Nr 2. Reglementari urbanistice zonificare. Zona de protectie a fermei de pasari a fost preluata din PUG mun. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014.

Nu vor fi efecte negative asupra mediului, deoarece activitatea propusa nu este generatoare de poluanti de mediu.

**Conf.ordinului 119 din 2014 actualizat art. 14 aliniatul 1 - se va asigura o zona de protectie sanitara de 50.00 m fata de locuinte, artere de circulatie cu trafic intens – plansa reglementari urbanistice.**

### Evidentierea riscurilor naturale si antropice

- nu este cazul.

### Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona

- nu este cazul, retelele magistralelor de gaz se afla la distanta aproximativa de 95.00 de m, zona de protective a acestora neafectand terenul studiat.

### Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Terenul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

### Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Nu este cazul.

### Principalele disfunctionalitati

- lipsa spatiilor verzi amenajate
- nu este asigurata preluarea apelor pluviale din zona
- lipsa echipare cu retele si acces modernizat pentru aleea din strada Brandusei.

## 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

### Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, sa efectuat prin expunerea planselor pentru consultare publica si conf. HCL 28/2011, afisarea pe amplasametul studiat a celor doua panouri Tip A si Tip B(informare populatie) precum si informarea si notificarea vecinilor directi.

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

In analiza documentatiei PUZ preliminar in CTU, primaria Alba iulia prin serviciul de specialitate a solicitat extinderea zonei studiate cu reglementarea unui acces modernizat, cu suplimentarea locurilor de parcare si a spatiilor verzi, acces autoi, pietonal si pentru biciclisti, suplimentarea spatiilor verzi.



Pentru realizarea acestor completari, in urma realizarii de catre serviciul de urbanism din cadrul primariei Alba Iulia a unei consultari extinse, cu acprdul proprietarilor au fost incluse in zona de studiu si reglementare un teren aflat la acest moment la dispozitia comisiei de Fond Funciar, si inca doua terenuri proprietate particulara a persoanelor fizice sau juridice.

A fost propusa si este reglementat urbanistic si o repositionare a rezervei primarioiei impreuna cu terenurile riverane afectate de aceasta modificare.

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

Prin exemplificarea temei de proiectare se propune introducerea terenului in intravilan ca si trup intravilan si propunerea de reglementare urbanistica a zonei din **UTR TAA – Terenuri agricole la UTR UTR DA - ZONA INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR ȘI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE cu Subzona DAs - institutii si servicii medicale**, in vederea construirii unui SPITAL in care va functiona o sectie de boli infectioase si o sectie de Psihiatrie cronici.

Acces la terenul studiat se va face prin intermediul unui drum de acces cu profil **5.65 m** care se propune spre modernizare la un profil de **17.40m**.

**Se defineste lotul constructibil pentru, prestari servicii – medicale ca avand:  
Suprafata minima (lot minim ) = 2000.00 mp**

**Indicatori de urbanism propusi:**

POT max = 40%

CUT max = 1.6 ACD/mp

**Regim de inaltime maxim D+P+3E (demisol, parter, +3 etaje)**

**H maxim :**

– **constructii = +15 m masurat de la cota + 0.00**

### 3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografica la scara 1 / 1000 pentru zona aferenta P.U.Z.-ului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidentiindu-se urmatoarele conditii geotehnice si hidrogeotehnice .

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul cercetat se incadreaza in zona de terasa superioara bine individualizatit ce se dezvolta larg pe malul drept al raului Mure. Terenul se prezinta orizontal cu rare denivelari importante, stabil nefiind identificate forme sau urme de degradare sub actiunea fenomenelor fizico-mecanice majore (forme sau urme de alunecare). Actual terenul este folosit drept teren liber.

### Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor :

- Stratificatia terenului pe amplasamentul propus a fost pusa in evidenta prin consultarea datelor geotehnice furizate de forajele executate anterior in zonele limitrofe a forajului de control, ce au stabilit urmatoarea succesiune litologica reprezentativa:
- In suprafata, sol vegetal cafeniu nisipos cu o grosime de 0,60 + 0,70 m;
- urmeaza un pachet de strate de granulometrie fina, constituite din argile nisipoase cafenii plastic consistente cu elemente de pietri si lentile de nisipuri argiloase cafenii plastic consistente.
- urmeaza depozite aluvionare de granulozitate medie spre mare, constituite din nisip mare unifom cu elemente de pietre, ce fac trecerea la formatiuni aluvionare grosiere constituite din pietri cu nisip si bolovani, bolovani cu pietri si nisip.

### Apa subterana

Prezenta apei subterane in zona studiata sub forma de panza freatica cu nivel liber poate fi interceptata in aluviunile detritice grosiere din zona de terasa superioara la adancimea de 4,50 - 5,50m in functie de regimul pluviometric local si de nivelul hidrostatic al raului Mures.

### Rezultatele determinarilor granulometrice

Proprietatile fizico-mecanice ale stratului propus ca teren de fundare pentru obiectivul proiectat constituit din **argile nisipoase cafenii plastic consistente cu elemente de pietri** poate fi caracterizat prin urmatoarele valori ale principalilor parametri fizico-mecanici:

- indicele de plasticitate  $I_{pmed} = 18,80$  (indica o plasticitate mijlocie);
- indicele de consistenta  $I_{Cmcd} = 0,81$  (indica pamanturi plastic vartoase);
- indicele de porozitate  $e = 0,72$  (pamanturi acceptabile ca terenuri de fundare);
- unghiul de frecare intema  $\theta = 14^\circ$
- coeziunea  $c = 33\text{kPa}$ ;
- modulul de deformatie  $M_o = 2600 + 3500 \text{ kPa}$ ;
- coeficientul de tasare specifica  $ep_2 = 2,4 + 3,2 \text{ cm/m}$ ; (indica pamanturi compresibile).

### Valorile parametrilor geotehnici pentru proiectare

Pentru sistemul de fundare adoptat pentru obiectivul proiectat a fost stabilita urmatoarea natura a terenului de fundare Normativ NP 112/2014

## ARGILE NISIPOASE CAFENII PLASTIC CONSISTENTE CU ELEMENTE DE PIETRI P<sub>conv.</sub> (DE BAZA) = 290KPA

- **strat de fundare:**

- argile nisipoase cafenii plastic consistente cu elemente de pietri ;

- **adancimea minima de fundare: (fundare directa)**

D<sub>fmin</sub> = - 0,90 - 1,00m de la cota terenului natural actual, ce asigura adancimea minima de inghet conform STAS 6054/84 si o incastrare minima de 0,20m in terenul de fundare recomandat.

- **presiunea conventionala** calculata in conformitate cu prevederile Normativ NP 112/2014, anexa D, pentru fundatii cu latimea talpii B = 1,00m si adancimea de fundare D<sub>f</sub> = -2,00m de la nivelul terenului natural

**P<sub>conv.</sub> = 290kPa**

Pentru alte latimi ale talpii sau alte adancimi de fundare, presiunea conventionala va fi corectata in conformitate cu anexa D, punctele D.2.1si D.2.2.

Seismicitatea conf. normativ P100 / 2005 este de gradul VII zona "D" avand ag = 0,10g si Tc = 0,7 sec.

### 3.2. PREVEDERI ALE PUG

In P.U.G.-ul municipiului ALBA IULIA zona se afla in afara intravilanului constructibil al municipiului Alba Iulia. Amplasamentul studiat este inclus in UTR "TA - TEREN AGRICOL IN EXTRAVILAN

Caile de comunicatie trebuie aduse la nivelul unui sit rezidential urban cu anumite latimi si structuri si infrastructuri rutiere si edilitare.

#### **Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor**

Terenul in suprafata totala de aproximativ 13373.35 mp, avand in prezent destinatia de teren agricol in extravilan, va fi tratat unitar ca zona pentru **UTR DA - ZONA INSTITUTIILOR, SERVICIILOR SI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE cu Subzona DAs - institutii si servicii medicale, in vederea construirii unui SPITAL** cu sectie de boli infectioase si sectie Psihiatrie cronici, cu introducerea terenului in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Dezvoltarea echiparii edilitare se va face treptat pe masura realizarii obiectivelor si probabil din fondurile beneficiarilor.

#### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezinta valente deosebite fiind un teren in mare parte plat.

##### **Principalele prioritati**

- reglementarea accesului public, alee din strada Brandusei cu benzi spatii verzi, pista biciclete etc.
- marirea retrageri fata de aliniament astfel incat, edificabilul sa fie in afara zona de protectie a fermei de pasari Transavia
- schimbare categoriei de folosinta a terenului in: curti constructii

#### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

### Organizarea circulatiei si a transportului in comun

- Circulatia majora in zona se desfasoara pe strada Brandusei, care reprezinta circulatia majora din zona si care se afla pozitionata pe latura de vest a zonei studiate care a fost modernizata;

In cadrul PUZ-ului actual se doreste modernizarea drumului de acces din strada Brandusei, cu profil actual de **5.65m** si se propune spre modernizare la un profil de **17.40m (carosabil 3.00+3.00m, parcare in linie 2.50m, cate un trotuar de 1.50+1.50m pe ambele parti, pista de biciclete 1.25+1.25m, zona verde 0.60+2.80m).**

#### Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

#### Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

#### Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul.

#### Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala se propune, a se desfasura pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile pe intreaga retea stradala din prezentul P.U.Z. a drumul de access propus spre modernizare.

#### Principalele prioritati

- amenajarea unei cai de acces auto si pietonale conform legislatiei in vigoare, cu piste de biciclete
- amenajare in incinta a parcajelor necesare noilor functiuni propuse

### 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funciunea zonei studiate este de zona teren agricol in extravilan.

Pentru zona reglementata in actualul PUZ se propune introducerea terenului in intravilan ca trup intravilan si propunerea de reglementare urbanistica a zonei din **UTR TAA – Terenuri agricole la UTR DA - ZONA INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR ȘI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE** cu **Subzona DAs - institutii si servicii medicale**, in vederea construirii unui baze de servicii medicale in care va functiona o sectie de boli infectioase si o sectie de Psihiatrie cronici.

Acces la terenul studiat se va face prin intermediul unui drum de acces cu profil **5.65 m** care se propune spre modernizare la un profil de **17.40m**.

**Se defineste lotul construibil pentru, prestari servicii – medicale ca avand:**

**Suprafata minima (lot minim ) = 2000.00 mp**

#### Indicatori de urbanism propusi:

POT max = 40%

CUT max = 1.6 ACD/mp

#### Regim de inaltime maxim D+P+3E (demisol, parter, +3 etaje)

#### H maxim :

- **constructii = +15 m masurat de la cota + 0.00**

In zona studiate vor exista doua categorii de terenuri:

- domeniul privat construibil, zona edificabila unde vor fi amplasate constructiile propuse;

**S.C. CINETIC STUDIO S.R.L.**

Str. Ion Lancranjan, nr.13, cod postal: 510218,  
mun. Alba-Iulia, jud Alba, Romania  
J 01 / 1172 / 2006, RO 19199045  
tel. 0723.668.195; e-mail: [razvan\\_bembea@yahoo.com](mailto:razvan_bembea@yahoo.com)

pr.Nr.4/2021



- domeniul privat rezervat circulatiilor auto si pietonale, parcar, zone verzi, etc.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

Retrageri fata de aliniament – conform plansa reglementari :

- In partea de sud-vest de unde se face accesul pe proprietate retragerea este variabila de la **17.50m** la **34.50m** din limita de proprietate

- Retragerea fata de celelalte limite laterale va fi de **5.00 m**.

- Retragerea fata de limita din spate a parcelei va fi de **16.00 m**.

- Pentru anexe P (statie oxigen, spatiu depozitare deseuri medicale, etc) se propun doua zone construibile conf. Plansa reglementari 02' - mobile. Amplasate la minim **1.00m** fata de limitele de proprietate.

Zona edificabila, este in suprafata de **4125.00mp**, conform planse reglementari.

Este marcata pe plansa de reglementari ca suprafata maxima, cu conditia respectarii celorlalte reglementari propuse privind indicatorii de urbanism.

**Se defineste lotul constructibil pentru, prestari servicii – medicale ca avand:**

**Lot minim = 2000.00 mp**

- **POT EXISTENT = 0% si propus = 40%**
- **CUT EXISTENT = 0 si propus = 1.6**

## Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA <b>ZONE FUNCTIONALE</b>	EXISTENT		FUNCTIUNE	PROBUS		FUNCTIUNE
	mp	%		mp	%	
<b>SUPRAFATA ZONEI STUDIATE, din care:</b>	<b>13,373.35</b>	<b>100.00</b>		<b>13,373.35</b>	<b>100.00</b>	
DRUM ACCES ALEE DIN STR. BRANDUSEI	1,391.70	10.40	Cr	5,346.65	40.0	Cr
TEREN ACHIZITIE 1	1,791.20	13.39	V4 si TA	-	-	-
TEREN ACHIZITIE 2	851.55	6.37	V4 si TA	-	-	-
TEREN MODERNIZARE DRUM ACCES	302.50	2.26	L3A si TA	-	-	-
DRUM DE EXPLOATARE	823.95	6.16	TA	-	-	-
SUPRAFATA DE TEREN CE A GENERAT PUZ-ul	<b>6,842.45</b>	<b>51.17</b>	extravilan UTR TA	<b>8,026.70</b>	<b>60.0</b>	intravilan - DAs
REZERVA PRIMARIE - TEREN EXTRAVILAN	<b>1,370.00</b>	<b>10.25</b>	extravilan UTR TA	-	-	-

## 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

### 3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem centralizat cu extinderea retelei pana la amplasamentul studiat.

### 3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva cu extinderea retelei de canalizare existent ape strada Brandusei pana la amplasamentul studiat.

### 3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

In zona exista o retea de alimentare cu gaze naturale care se va extinde pana la amplasament.

### 3.6.4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin extinderea retelei si racordarea la reseaua de 04 kV existenta in zona.

### 3.6.5. Telecomunicatii

Toate retele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

### 3.6.6. Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul aerotermelor sau centralelor termice care vor functiona pe combustibil gazos.

### 3.6.7. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere si deseuri medicale se va face de catre firma de salubritate a orasului pe baza de contract sau de o firma abilitata in domeniul colectarii deseurilor medicale.

## 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

### Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Inlocuirea actualei folosinte a terenului ( teren agricol ) cu functiunea de **ZONA INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR ȘI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE cu Subzona DAs - institutii si servicii medicale** conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica alternative (solara, eoliana), este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

#### Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

#### Epurarea si preepurarea apelor uzate

- apele uzate menajere care vor rezulta vor fi deversate in reseaua de canalizare existenta care se va extinde pana la amplasamentul studiat.

#### Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, se va propune sa se amenajeze o zona pentru pubele speciale, unde vor fi colectate deseurile medicale.

Colectarea deseurilor menajere si deseuri medicale se va face de catre firma de salubritate a orasului pe baza de contract sau de o firma abilitata in domeniul colectarii deseurilor medicale.

#### Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza ( zona in care ploaia se scurge in pamant).

#### Organizarea sistemelor de spatii verzi

In afara de spatiile verzi descrise anterior – spatiile verzi vor fi CONF. HG.525/1996 ANEXA 6, aliniatul 6.5, 6.5.1 (intre 10 -15 mp/bolnav din suprafata totala a terenului / zona reglementata).

#### Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

#### Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

#### Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul



**S.C. CINETIC STUDIO S.R.L.**

Str. Ion Lancranjan, nr.13, cod postal: 510218,  
mun. Alba-Iulia, jud Alba, Romania  
J 01 / 1172 / 2006, RO 19199045  
tel. 0723.668.195; e-mail: [razvan\\_bembea@yahoo.com](mailto:razvan_bembea@yahoo.com)

pr.Nr.4/2021



### **Eliminarea disfuncionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore Principalele prioritati**

- modernizarea cailor de acces – alee din strada Brandusei
- colectarea apelor pluviale si directionarea lor spre spatiul verde
- propunere de spatii verzi amenajate si plantate in incinta si sub forma de fasii pe caile de circulatie ;

Disfuncionalitatile din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin modernizarea strazii de acces echipata corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

#### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Pentru modernizarea strazii de acces se propune ca terenul aferent modernizarii dupa parcelare, categoria de folosinta sa ii fie schimbata din arabil in drum. Pentru realizarea profilului stradal modernizat al aleii din strada Brandusei – acces catre spital, se va proceda la achizitia sau la exproprierea pentru utilitate publica a terenurilor necesare conform PUZ.

### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

**Prin actualul Planul Urbanistic Zonal pentru zona reglementata in actualul PUZ se propune introducerea terenului in intravilan ca trup intravilan si propunerea de reglementare urbanistica a zonei din UTR TAA – Terenuri agricole la UTR DA - ZONA INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR ȘI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE cu Subzona DAs - institutii si servicii medicale, in vederea construirii unui SPITAL in care va functiona o sectie de boli infectioase si o sectie de Psihiatrie cronici.**

Acces la terenul studiat se va face prin intermediul unui drum de acces cu profil **5.65 m** care se propune spre modernizare la un profil de **17.40m**.

**Suprafata minima (lot minim ) = 2000.00 mp**

**Intocmit:**

**ARH. MIREA IULIAN  
ARH. RAZVAN BEMBEA**





**S.C. CINETIC STUDIO S.R.L.**

Str. Ion Lancranjan, nr.13, cod postal: 510218,  
mun. Alba-Iulia, jud Alba, Romania  
J 01 / 1172 / 2006, RO 19199045  
tel. 0723.668.195; e-mail: [razvan\\_bembea@yahoo.com](mailto:razvan_bembea@yahoo.com)

pr.Nr.4/2021



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL -INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SPITAL  
Loc. Alba Iulia - Paclisa, EXTRAVILAN, Str. Brandusei ,F.N., jud. Alba**

### I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. Dispozitii generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legala a elaborarii
4. Domeniul de aplicare

### II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
6. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
9. Reguli cu privire la echiparea edilitara
10. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
11. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

### V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- Unitatea teritoriala de referinta actuala -TA **teren agricol** si propusa prin actualul PUZ **UTR: DA - ZONA INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR ȘI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE** cu Subzona DAs - institutii si servicii medicale, in vederea construirii unui SPITAL sectie de boli infectioase si sectie Psihiatrie cronici.

**Suprafata minima (lot minim ) = 2000.00 mp**



## I .DISPOZITII GENERALE

### Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita:

### **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL -INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SPITAL**

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiunii constructiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. si ale Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata si actualizata in 2021.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

### Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 republicata si actualizata in 2021.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

2.3. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

### Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat in Alba Iulia - Paclisa, amplasament, EXTRAVILAN, Str. Brandusei ,F.N., jud. Alba, parte din unitatea teritoriala de referinta UTR TA.

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- **domeniul privat UTR DA** , pe care urmeaza a fi amplasate un SPITAL cu doua sectii, sectie de boli infectioase si sectie Psihiatrie cronici cu regim de inaltime max. **D+P+3E**;
- **zona domeniului privat alocat circulatiilor**, reprezentat de strada existenta de acces propusa spre modernizare.

## II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

### Articolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.

#### 4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Prin actuala P.U.Z se doreste introducerea in perimetrul intravilan a terenului studiat (6842 mp) si schimbarea zonificarii din UTR TA – teren agricol in zona cu **UTR DA - ZONA INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR ȘI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE cu Subzona DAs - institutii si servicii medicale** cu regim de inaltime max. **D+P+3E** si modernizarea drumului de acces la terenul studiat la un profil de 17.40m care va face legatura cu strada Brandusei.

#### 4.2 Terenuri Agricole din intravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile

locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

3. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

#### 4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

#### 4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

#### 4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

#### 4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

#### 4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone de patrimoniu cultural, de interes national sau in zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

### Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

#### 5.1 Expunerea la riscuri naturale

Conform PUG actual terenul studiat **nu este situat in zona inundabila** a raului Mures.

#### 5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, in zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice zona studiata se afla in extravilan conf. PUG aprobat.

Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

#### 5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

Zona reglementata in actualul PUZ este prevazuta a fi - **ZONA INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR ȘI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE cu Subzona DAs - institutii si servicii medicale, in vederea construirii unui SPITAL** cu sectie de boli infectioase si sectie Psihiatrie cronici.

#### 5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului ( Ordinul nr. 119 / 2014 ), precum si prevederile Codului Civil ;

**Rețelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari.**

#### 5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Terenul studiat se afla in extremitatea sud-vestica a Mun. Alba Iulia - pe partea dreapta a strazii Brandusei pe sensul de mers spre centrul orasului.

Conform P.U.G. Mun. Alba Iulia, in vigoare, suprafata de teren studiat are folosinta actuala de teren agricol - arabil in extravilan.

Conform P.U.G. zona de locuinte individuale UTR L3A se afla la aproximativ

165 m fata de terenul studiat propus prin actualul PUZ astfel se propune schimbarea zonificarii din UTR TA – Terenuri agricole in **UTR DA - ZONA INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR ȘI ECHIPAMENTELOR**

**PUBLICHE DISPERSATE cu Subzona DAs - institutii si servicii medicale, in vederea construirii unui SPITAL** cu sectie de boli infectioase si sectie Psihiatrie cronici.

**Conf.ordinului 119 din 2014 actualizat art. 14 aliniatul 1 - se va asigura o zona de protectie sanitara de 50.00 m fata de locuinte, artere de circulatie cu trafic intens – planșa reglementari urbanistice.**

### **5.6 Procentul de ocupare a terenului**

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. **POT = Sc/St x100**

**POT propus = 40%**

### **5.7 Lucrari de utilitate publica**

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa.

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

## **Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

### **6.1 Orientarea fata de punctele cardinale**

Se va face conform "Normativ privind proiectarea și verificarea construcțiilor spitalicești și a instalațiilor" Indicativ NP01597.

### **6.2 Amplasarea fata de drumurile publice**

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratie publice:

α.) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare

β.) conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni medicale este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

### **6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile**

Nu este cazul.

### **6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate - CFR**

Nu este cazul, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA .

### **6.5 Amplasarea fata de aeroporturi**

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

### **6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat**

Nu este cazul.

### **6.7. Amplasarea fata de aliniament.**

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune retrageri fata de aliniament – conform plansa reglementari :

- In partea de sud-vest de unde se face accesul pe proprietate retragerea este variabila de la **17.50m la 34.50m** din limita de proprietate

#### **Amplasarea fata de aliniament pentru anexe :**

- Pentru anexe P (statie oxigen, spatiu depozitare deseuri medicale, etc) se propun doua zone construibile conf. Plansa reglementari 02'-mobilare. Amplasate la minim **1.00m** fata de limita de proprietate.

#### **6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.**

- Conform plansa mobilare, 5 m fata de limitele laterale, 16 m fata de limita spate

#### **Amplasarea anexelor :**

- Pentru anexe regim de inaltime P : statie oxigen, spatiu depozitare deseuri medicale, etc., se propun doua zone construibile conf. Plansa reglementari 02'-mobilare. Amplasate la minim **1.00m** fata de limitele de proprietate.

- Cu respectarea normelor sanitare si normelor ISU

### **Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Pentru modernizarea strazi existente de acces la terenul studiat se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din "arabil" in "drum".**

Accesul la terenul studiat se face din Strada Brandusei, (care reprezinta circulatia majora din zona si care se afla pozitionata pe latura de vest a zonei studiate care a fost modernizata si se afla in faza de executie a modernizarii), prin intermediul unui drum care in cadrul PUZ-ului actual se doreste modernizarea acestuia de la un profil actual de 5.65m la un profil de 17.40m.

#### **7.1 Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

#### **7.2 Accese pietonale**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piste de biciclete, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate privata gravate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

**Strada propusa spre modernizare prin actualul PUZ este prevazuta cu trotuare pietonale de o parte si alta a carosabilului.**

## **Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

### **8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului ( Ordinul nr. 119 / 2014 ), precum si prevederile Codului Civil.

### **8.2. Realizarea de rețele edilitare**

**Toate rețelele edilitare aflate în vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari.**

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea rețelelor edilitare (apa, canalizare, energie electrica si gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

### **8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

a.) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

b.) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

χ.) Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

## **Articolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.**

**9.1. Parcelarea** este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

Se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata minima construabila de :

**Se defineste lotul construibil pentru, prestari servicii – medicale ca avand:**

**Suprafata minima (lot minim ) = 2000.00 mp**

Proprietarul va accepta alinierea si largirea de strada impusa de Primarie pe baza planurilor de sistematizare.

**Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente si realizarii strazi propuse se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din "arabil" in "drum".**

### 9.2. Înălțimea construcțiilor

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, inaltimi prevazute in prezentul Regulament.

**Regim de inaltime maxim D+P+3E (demisol, parter, +3 etaje)**

**H maxim :**

**- constructii = +15 m masurat de la cota +/- 0.00**

### 9.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

#### Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea:

- volumetrii simple, geometrice, tip bara, L, T sau cruce (rol antiseismic).
- acoperis tip terasa necirculabila/circulabila, sau acoperis tip sarpanta cu 2-4 ape.
- nu sunt premise invelitorile cu rupere de panta, cu ape inegale sau coame descentrate

#### Finisaje exterioare:

-Invelitorile tip terasa vor fi realizate din materiale specifice tipului de terasa necirculabila: membrana bituminoasa cu ardezie / strat protectie pietris.

- Fatadele vor fi finisate cu tencuieli decorative in culori deschise: alb, verde si gri.
- Golurile se vor inchide cu tamplari din aluminiu si PVC culoare gri, cu sticla tip tripan
- Parasolare metalice antiefracție culoare gri

#### Finisaje interioare:

- Pardoseli: tarchet, gresie, beton sclivisit
- Vopsitori valabile la pereti si tavane
- Placari cu placi ceramice la pardoseli si pereti conform tablou de finisaje
- Tamplari interioare din aluminiu/PVC/lemn stratificat

## Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmuiri si parcaje.

### 10.1. Parcaje.

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu si nu pe domeniul public.

Numarul de locuri de parcare minim necesar conform NP01597 si RGU aprobat cu HG 525/1996.

Suprafetele ocupate la sol de parcaje nu se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.



**S.C. CINETIC STUDIO S.R.L.**

Str. Ion Lancranjan, nr.13, cod postal: 510218,  
mun. Alba-Iulia, jud Alba, Romania  
J 01 / 1172 / 2006, RO 19199045  
tel. 0723.668.195; e-mail: [razvan\\_bembea@yahoo.com](mailto:razvan_bembea@yahoo.com)

pr.Nr.4/2021



Se vor amenaja un numar de 45 de locuri de parcare pentru medici in interiorul bazei medicale si un numar de 36 locuri de parcare pe alea din str. Brandusei.

### 10.2. Spatii verzi plantate.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, pentru construcțiile de sanatare vor fi prevăzute spații verzi și plantate **conf. HG 525/1996 anexa 6 art. 6.5, de 10-15 mp/bolnav.**

### 10.3. Imprejmirile

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H min =1.50 m si H max =2,20 m înălțime din care soclul opac de hmax = 0.40 m** și pot fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor **avea H min =1.80 si H max =2,20m**, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid.

## III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

### Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 In cadrul **UTR DA - ZONA INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR ȘI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE** se stabilesc urmatoarele zone:

#### **UTR DA ZONA INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR ȘI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE**

**DA - cu Subzona DAs - institutii si servicii medicale (zona edificabila constructii)**

**DA – Cr Subzona circulatii pietonale si parcaje**

**DA– Zv Subzona spatii verzi**

**Se defineste lotul constructibil pentru, prestari servicii – medicale ca avand:  
Suprafata minima (lot minim ) = 2000.00 mp**

**Regim de inaltime maxim D+P+3E (demisol, parter, +3 etaje)**

**H maxim :**

**- constructii = +15 m masurat de la cota +/- 0.00**

#### **C Zona cai de comunicatie rutiera**

**Cr – Subzona strazi , circulatie auto si pietonala**

**- zona cu circulatii auto si pietonale - strazi**

## IV . PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE





## **Continutul Regulamentului**

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

- 1- generalitati;
- 2- utilizare functionala;
- 3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

### **1- Generalitati**

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

### **2- Utilizare functionala**

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

### **3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

#### **1. Generalitati**

##### **1.1 Tipurile de zone functionale :**

**UTR DA - ZONA INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR ȘI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE**

**UTR DA ZONA INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR ȘI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE**

**DA - cu Subzona DAs - institutii si servicii medicale (zona edificabila constructii)**

**DA – Cr Subzona circulatii pietonale si parcaje**

**DA– Zv Subzona spatii verzi**

**Se defineste lotul construibil pentru, prestari servicii – medicale ca avand:  
Suprafata minima (lot minim ) = 2000.00 mp**

**Regim de inaltime maxim D+P+3E (demisol, parter, +3 etaje)**

**H maxim :**

**- constructii = +15 m masurat de la cota +/- 0.00**

## C Zona cai de comunicatie rutiera

### Cr – Subzona strazi , circulatie auto si pietonala

- zona cu circulatii auto si pietonale - strazi

**1.2. Functiunea dominanta a zonei propusa in actualul PUZ este : ZONA INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR ȘI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE cu Subzona DAs - institutii si servicii medicale.**

### 1.3. - Functiunile complementare admise zonei

Sunt admise anexe ale functiunii principale :

statie oxigen, spatiu depozitare deseuri medicale, cabina portar

## 2. Utilizare functionala

### 2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- constructii cu specific medical (spital, anexe P , etc) cu regim maxim de inaltime D+P+3E;

### 2.5. Utilizari permise cu conditii

Functiunile complementare constructiilor cu specific medical admise, se vor autoriza numai in constructii inchise cu conditia:

- sa nu aiba capacitati care sa genereze un trafic intens
- sa nu polueze chimic si fonic
- sa nu utilizeze spatii din circulatia publica pentru parcare
- sa nu produca riscuri pt sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pt limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului.

### 2.6. Utilizari interzise:

- orice alte activitati care nu corespund caracterului general al zonei și vecinătăților imediate;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

## 3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

### 3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

— In partea de sud-vest de unde se face accesul pe proprietate retragerea este variabila de la **17.50m** la **34.50m** din limita de proprietate

— Retragerea fata de celelalte limite laterale va fi de **5.00 m**.

Zona edificabila, este in suprafata de **4125.00mp**, conform planse reglementari.

Este marcata pe plansa de reglementari ca si suprafata maxima, cu conditia respectarii celorlalte reglementari propuse privind indicatorii de urbanism.

- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de **16.00 m**.

### **Amplasarea anexelor :**

Pentru anexe P (statie oxigen, spatiu depozitare deseuri medicale, portar, etc) se propun trei zone construibile conf. Plansa reglementari 02'-mobilare. Amplasate la minim **1.00m** fata de limitele de proprietate vest, sud si nord.

### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Se vor autoriza doar constructiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public SAU PRIVAT.

Accese carosabile

- toate locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte norme tehnice;

- in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice;

- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale conform fluxurilor specifice functiunii de servicii medicale, se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.

**Circulatia majora in zona se desfasoara pe Str. Brandusei, care reprezinta circulatia majora din zona si care se afla pozitionata pe latura de vest a zonei studiate care a fost modernizata.**

**In cadrul PUZ-ului actual se doreste modernizarea drumului de acces cu profil actual de 5.65m si se propune spre modernizare la un profil de 17.40m (carosabil 3.00+3.00m, parcare in linie 2.50m, cate un trotuar de 1.50+1.50m pe ambele parti, pista de biciclete 1.25+1.25m, zona verde 0.60+2.80m).**

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;

- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;

- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

categoria traseului carosabil - IV;

- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere, tinand cont si de reglementarile ISU;
- realizarea fasiilor de protectie.

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului ( Ordinul nr. 119 / 2014 actualizat), precum si prevederile Codului Civil ;

**Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari.**

### 3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;

#### Parcelarea

**Parcelarea** este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

Se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata minima construabila de :

- **Lot minim 2000 mp**

Proprietarul va accepta alinierea si largirea de strada impusa de Primarie pe baza planurilor de sistematizare.

**Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din "arabil" in "drum".**

#### Procentul de ocupare al terenului

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zona de construire baza servicii medicale, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota  $\pm 0,00$  a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **40%** ( POT max. )

CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterane si suprafata totala a terenului.

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **1,6** ( CUT max. )

#### **\*NOTA : Conf. Normativ NP -015- 97 cap IV punctul 1.2**

IV. 1.2. Măsurătorul (indicele) folosit curent pentru determinarea suprafeței de teren necesare unui spital este suprafața de teren aferentă unui pat de spitalizare, exprimată în mp/pat. Acest indice este utilizat mai ales în operațiunile preliminare de alegere și preservare a terenurilor destinate spitalelor, la elaborarea planurilor urbanistice generale (PUG) sau zonale (PUZ) ale localităților. Valoarea indicelui este cuprinsă între 75 mp/pat și 150 mp/pat, în funcție de considerentele prezentate la

punctul IV. 1.1., astfel: **91 mp/pat** fiind considerat un indice acoperitor pentru necesarul de teren al unor spitale generale curente din rețeaua teritorială, soluționate multietajat.

### 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, conform normativ NP 015 - 1997. Spațiile verzi, plantate cu arbori și arbuști, vor avea rol de îmbunătățire a microclimatului, plantatii tip perdele de protecție, în aliniament, etc.

Imprejmuirea va fi executată de către beneficiar pe toate laturile terenului cu rol de protecție, anti fractură etc. și se execută pe terenul propriu, cu stalpii și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H min =1.50 m și H max =2,20 m înălțime din care soclul opac de hmax = 0.40 m** și pot fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor **avea H min =1.80 și H max =2,20m**, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid.

## V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

### ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unitatilor teritoriale de referinta în teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de fata.

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a făcut în cadrul proiectului P.U.G. ALBA și se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati și subunitati functionale. Aceasta este:

- **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA – UTR DA - ZONA INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR ȘI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE**
- **Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit unitatea teritoriala de referinta:**  
**UTR DA - ZONA INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR ȘI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE cu Subzona DAs - institutii și servicii medicale**, în vederea construirii unui SPITAL secție de boli infectioase și secție Psihiatrie cronici.

Intocmit:

**ARH. MIREA IULIAN**

**ARH. RAZVAN BEMBEA**


