



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: JI/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**- Elaborare PUZ Construire parcare supraetajata a Spitalului Judetean de Urgente Alba -
mun Alba Iulia, str Transilvaniei, fn, jud Alba, CF 116911**

I. Dispozitii generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniu de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului studiat

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

III. Zonificarea functionala

11. Unitati si subunitati functionale

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale din zona studziata

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

CA - Zona cai de comunicatie rutiera

V. Unitati teritoriale de referinta

I. Dispozitii generale:

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism stabileste la aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

1.2. Planul de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

1.3. La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principiu Legea nr.50/91, legea nr.350/2001; HGR 525/96 si reglementarea tehnica indicativ: GM-007-2000.

2. Baza legala de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism pentru zona studiata din municipiul Alba Iulia, se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si reglementarile tehnice: indicativ GM-007-2000 si indicativ GM -010-2000, precum si cu celalalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care, se mentioneaza:

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Legea nr. 41 / 1995 – privind protectia patrimoniului national
- Legea nr. 54 / 1998- privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea apelor nr.107/1996
- Ordin 119/2014- normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri in intravilan, delimitate conform legii, precum si tuturor constructiilor indiferent de destinatia acestora.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica detaliata si asigura corelarea dezvoltarilor urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General al zonei delimitate din teritoriul localitatii.

Planul Urbanistic zonal cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- organizarea retelei stradale;
- organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare al terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor.

Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism va fi zona de centru (cartier Cetate) a municipiului Alba Iulia, pe un teren aflat in intravilan, cu acces din strada Transilvanie.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului studiat

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

In conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 3 – art 9)

Situl analizat are in prezent regimul de folosinta teren curti constructii, fiind amplasat in intravilanul localitatii.

Prin implementarea investitiei se 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 parcuri supraetajate (S+P+2E) a Spitalului Judetean de Urgente Alba, cu un nr de aproximativ 100 locuri de parcare

Imobilul studiat nu prezinta zone cu valoare peisagistica si nu este inclus in zone naturale protejate sau zone construite protejate.

In functie de etapizarea lucrarilor, terenurile care nu vor fi inca utilizate pentru constructii si amenajari, vor fi inierbate si plantate.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

In conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 10 – art 16)

Situl analizat nu este in zone expuse la riscuri naturale sau zone tehnologice.

Obiectivul investitiei nu presupune functiuni generatoare de riscuri tehnologice.

Pentru implemmentarea investitiei se va realiza bransamentul la retelele edilitare din zona (electrica, apa-canal).

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG existent, precum si a tendintelor de dezvoltare urbana manifestate in zona, se estimeaza ca posibil realizarea unei parcuri supraetajate.

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

CUT propus = 2 - din CUT max propus= 2

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

In conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 17 – art 24)

Retrageri:

- aliniament la drum (Bulevardul Transilvaniei) – 0,00m, cladirea se va amplasa la limita de proprietate
- retrageri fata de limita posterioara – 4,50m (prevazut cu perete antifoc in dreptul corpului de cladire al Spitalului amplasat la limita de proprietate)
- retrageri fata de limita de vest (spre imobil locuinte colective) – 14,00m
- retrageri fata de limita de est (spre clinica medicala) – 5,00m

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

In conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 25 – art 26)

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.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

In conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 27 – art 29)

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau in total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Pentru implemmentarea investitiei se va realiza bransamentul la retelele edilitare din zona.

Se impune racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii.

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

In conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 30 – art 32)

Forma terenului este neregulata, avand o suprafata de 2349mp

Regimul de inaltime propus S+P+2E, din P+3E regim maxim



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

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

In conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 33 – art 35)

Se vor amenaja spații verzi prevăzute cu vegetație înaltă și joasă

În cadrul incintei se vor păstra suprafețe verzi care urmează să fie amenajate peisagistic.

III. Zonificarea funcțională:

11. Unități și subunități funcționale

(1) Unitățile funcționale din Regulamentul local de urbanism sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTARI a PUZ-ului.

(2) Subunitățile funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

(3) Zona studiată care face obiectul regulamentului local de urbanism are următoarele unități și subunități 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

CA - Zona cai de comunicație rutieră

(4) Situl, aflat în proprietatea **Județului Alba**, în care urmează să se realizeze investiția propusă, este încadrat în **DA zona instituțiilor, serviciilor și echipamentelor publice dispersate** și în **MA3 –zona mixtă în afara ariei protejate - subzona mixtă** cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri și este propus pentru construirea a 3 tronsoane de locuințe colective.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților 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

Funcțiunea dominantă propusă, de parcare supraetajată va reglementa modalitățile de construire ale zonei funcționale.

Autorizarea în zona a construcțiilor se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor.

1. Generalități

Articolul 1 - Tipuri de subzone 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

Articolul 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

Zona mixtă – servicii și locuințe colective și servicii

Articolul 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

-se respectă prevederile art. 14 din R.G.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism

2. Utilizare funcțională

Articolul 4 - Utilizări permise

- instituții, servicii și echipamente publice;

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare,



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: JI/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;

- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- grupari de functiuni admise acatund centre de cartier;
- amenajari pietonale
- piatete, scuaruri.

Articolul 5 - Utilizari permise cu conditii

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri de scoli si de biserici;
- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii teritoriale
- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respectă normele specifice de protectie impotriva incendiilor, au capacitati care nu genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeaza marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumparatori in portbagajul automobilului propriu, nu depoziteaza substante inflamabile, nu utilizeaza pentru productie sau depozitare terenul vizibil din circulatia publica si sunt dispuse la distanta de cel putin de 15 m. de fatadele locuintelor sau cladirilor publice;
- unitatile comerciale in care se consuma sau se comercializeaza bauturi alcoolice vor fi amplasate la o distanta de minim 200 metri de scoli, gradinite, biserici .

Articolul 6 - Interdictii temporale

Nu este cazul

Articolul 7 - Interdictie permanenta

Orice utilizări, altele decât cele mentionate anterior.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu ,constructii provizorii de orice natura;
- statii de benzina - statii de intretinere auto-moto;
- curatatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.



3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

In zonele libere stabilirea configuratiei urbane si implicit a regimului de aliniere se va face pe baza prezentului PUZ.

Retragerea constructiilor fata de aliniament are la baza ratiunii functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor si nocivitatilor).

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Articolul 8 - Orientarea fata de punctele cardinale

-va respecta prevederile art. 17 din R.G.

Nu este cazul, functiunea de parcare supraetajata nu are o orientare caracteristica.

Articolul 9 - Amplasarea fata de drumurile publice

-va respecta prevederile art. 18 din R.G.

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

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, țitei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Articolul 10 - Amplasarea fata de aliniament

-se va autoriza cu respectare distantei minime obligatorii admise notate in metri pentru fiecare zona pe plansa de REGLEMENTARI urbanistice.

* termenul de distanta minima nu impune aliniera constructiilor la aceasta limita, ca urmare se admite amplasarea constructiilor in adancimea loturilor la distanta mai mare decat valoarea minima explicitata in plansa U2.

Astfel, constructia propusa se va amplasa la limita de proprietate fata de Bulevardul Transilvaniei.

Articolul 11 - Amplasarea cladirilor fatada de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- cladirea propusa se va amplasa fata de limita posterioara cu o retragere de minim 4,5m in dreptul volumului principal al Policlinicii

- cladirea propusa se va retrage fata de limitele laterale cu 5,00m fata de limita de est, respectiv 14,00m fata de limita de vest.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 12 - Accese carosabile

-se respecta prevederile art. 25 din R.G.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul in incinta se va realiza din strada strada Transilvaniei. Accesul pietonal se poate realiza si din bulevardul Revolutiei.

Articolul 13 - Accese pietonale

- se respecta prevederile art. 26 din R.G.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice.



Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public.

Articolul 14 - Racordarea la rețelele tehnico - edilitare existente

- se respecta art. 27 din R.G.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Articolul 15 - Realizarea de rețele tehnico- edilitare

-se respecta art. 28 din R.G.

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

Articolul 16 - Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico - edilitare

- se respecta art. 29 din R.G.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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.

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

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 - Parcelarea

-se respecta art. 30 din R.G.

Se păstrează forma actuală a parcelei.

Articolul 18 - Înălțimea construcțiilor

-se respecta art. 31 din R.G. cu precizarea :

Se propune realizarea unei parcuri supraetajate având regimul de înălțime S+P+2E, cu înălțimea maximă de 12,50m de la cota terenului sistematizat din dreptul accesului principal

Articolul 19 - Aspectul exterior al construcțiilor

- va respecta art. 32 din R.G. cu precizarea :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Articolul 20 - Procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT):

POT maxim 70% POT propus 57%

CUT maxim 2 CUT propus 2

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 21 - Parcaje

Se evidențiază un tip de parcaj: funcțiunea de parcare supraterană

Se vor amenaja un număr de 100 de locuri de parcare.

Un procent de minim 4% (dar nu mai puțin de 2 locuri) din numărul de locuri de parcare va fi rezervat pentru persoanele cu dizabilități pe fiecare nivel

Articolul 22 - Spații verzi și plantate

- se respecta art. 34 din R.G.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața parcelelor curții construcții și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o

îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Articolul 23 - Imprejmuirile

-se respecta art. 35 din R.G.

Nu este cazul – nu sunt propuse imprejmuiri

V. Unitati teritoriale de referinta

Acestea reprezinta suportul grafic din regulament.

UTR-urile, reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUG.

In cadrul PUZ, **UTR-ul MA3 (zona mixta in afara ariei protejate - subzona mixta** cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri) se preia ca atare si se delimiteaza pe unitati si subunitati functionale.

Șef proiect,
arh. Zsolt FREUND-FLEŞCHIN



Intocmit,
arh. Karina MAN

