



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PROIECT NR. 424/2025

ELABORARE PUZ - REGLEMENTARE ZONĂ SERVICII MEDICALE

Alba Iulia, str. Vasile Alecsandri, nr. 58, jud. Alba

BENEFICIAR: IMOPRIME SRL

PROIECTANT: ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

- **ARHITECTURĂ ȘI URBANISM: ARH. MIREA IULIAN**

Data: 2026



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Încadrarea în localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitară
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Opțiuni ale populației
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificare funcțională – reglementări
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică
4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE
5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|--|------------|
| 1. Încadrarea în teritoriu | planșa 0 |
| 2. Situația existentă | planșa 1 |
| 3. Reglementări urbanistice - zonificare | planșa 2 |
| 4. Reglementări urbanistice – mobilare | planșa 2.1 |
| 5. Reglementări edilitare | planșa 3 |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor | planșa 4 |

ÎNTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI:

- ELABORARE PUZ - REGLEMENTARE ZONĂ SERVICII MEDICALE
- Alba Iulia, str. Vasile Alecsandri, nr. 58, jud. Alba
- NR. PROIECT: 424/2025
- BENEFICIAR: IMOPRIME SRL
- FAZA PUZ
- PROIECTANT GENERAL: ARHIMAR PROIECT SRL
- COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANȚII, COLABORATORI:
 - URBANISM – arh. MIREA IULIAN
- DATA ELABORĂRII: 2025-2026
-

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Prin actualul PUZ se dorește:

- modificarea zonificării din **L3A în Ism** – zonă servicii medicale în afara ariilor protejate – pentru lotul care a generat PUZ
- Demolarea construcțiilor anexa C2 și C3
- Reglementarea urbanistică a zonei Ism: funcțiune, indicatori de urbanism, zonă edificabilă în adâncimea parcelei cu reglementare a unei a doua clădiri (clinică medicală) pe lot, studiere acces, circulații în incintă, zone platforme inclusiv parări necesare, zone verzi; studierea relației cu vecinătățile; reglementare retrageri față de limitele laterale și spate, inclusiv studiu volumetric al clinicii propuse.
- Se va îmbunătăți reglementarea zonei L3A pe proprietățile vecine de la nord pentru adaptarea RLU la caracteristicile contextului urban de zona semicentrală, anume de a permite funcțiuni complementare locuirii și de a permite edificarea în adâncimea parcelei.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Terenul studiat este amplasat în perimetrul construibil al municipiului Alba Iulia și a fost reglementat prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, elaborat de S.C. Birou Proiectare Străjan S.R.L. și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect;
- Alte planuri urbanistice zonale și de detaliu din amplasamente vecine.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografică a terenului studiat

Date statistice



Terenul studiat în actualul PUZ este identificat prin **CF nr. 75941, S = 2 192,00 mp**, având categoria de folosință curți construcții (596.00 mp) și teren arabil (1 596.00 mp).

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Zona studiată a fost cuprinsă și studiată anterior în PUZ aprobat cu HCL 112, art. 14 din 2018 (**CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE P+6-7**) și în PUG aprobat cu HCL 158/2014.

În vecinătatea imobilul situat la Nord (**CF nr. 111925 și terenurile din vecinătatea sud până la prima intersecție**) se mai desfășoară o documentație de urbanism (MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE DIN L3A ÎN VEDEREA CONSTRUIRII A DOUA LOCUNȚĂ PE PARCELĂ)

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se afla în municipiul Alba Iulia, cu acces direct din strada Vasile Alecsandri.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Este o zonă centrală cu lotizare tipică caracterizată prin loturi înguste și adânci, cu front construit dens la strada Vasile Alecsandri, având un caracter tipic, în majoritate locuințe tip vagon edificate din perioada interbelică până în perioada anilor 60.

Conform P.U.G. și R.L.U. mun. Alba Iulia, zona aparține intravilanului mun. Alba Iulia.

Destinația zonei conform P.U.G. este: UTR L3A - Subzona locuințelor individuale și semi-colective, cu maxim P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

Funcțiunea dominantă - utilizări admise: locuirea, respectiv locuințe individuale și semi-colective cu maxim P+1+M și anexe gospodărești.

Utilizări admise cu condiții: se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp. ADC, să aibă o rază de servire de 250 metri.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Ca poziție față de localitate terenul studiat este localizat în intravilanul municipiului Alba Iulia, pe strada Vasile Alecsandri, nr. 58.

Terenul se învecinează cu:

- la nord-est – Primăria Alba Iulia – teren fara geometrie
- la nord-vest – CF 71719 – proprietate privată
- la sud-est – CF 111925 – proprietate privată
- la sud-vest – strada Vasile Alecsandri

Distanța față de construcțiile existente în zonă sunt:

- la nord-vest față de construcție cu contur în baza de date OCPI distanța = 4.94 m
- la sud-vest față de construcție cu contur în baza de date OCPI distanța = 8.48 m
- la sud-vest de la anexa propusă spre demolare la construcția vecină distanța = 2.02 m



Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Toate rețelele majore sunt prezente pe amplasament și construcțiile existente sunt racordate la apă, gaz, electricitate și canalizare și prezintă posibilități de extindere pentru imobilul nou propus.

❑ **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful, rețeaua hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale

Terenul studiat este în general plat.

Principalul curs de apă din zonă este râul Ampoi.

Zona climatică A, zona seismică D.

❑ **2.4. CIRCULAȚIA**

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz

Conform analizei documentațiilor faza PUD și PUZ aprobate pe zona respectivă și a situației constatate în teren, circulația în zonă este compusă dintr-o rețea de străzi bine definite, care asigură necesarul de circulații din zonă.

Dezvoltarea pe etape a tramei stradale trebuie să țină seama de traseul major propus prin documentațiile de urbanism anterioare și de posibilitatea dezvoltării acestuia prin trama stradală secundară.

În zonă, predominant este transportul rutier care se desfășoară pe strada Vasile Alecsandri cu un profil ce nu necesită modificări, aceasta are trotuare amenajate pe ambele părți, spații verzi amenajate, carosabil cu îmbrăcăminte asfaltică și locuri de parcare pe o parte a carosabilului.

Capacități de transport greutăți, influența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

Strada Vasile Alecsandri a fost reglementată și dispune de căi carosabile cu îmbrăcăminte asfaltică, trotuare și parcuri aferente domeniului public amenajate pavate cu dale de beton și spații verzi plantate aferente domeniului public. Prin urmare prin actuala documentație nu se aduc modificări tramei stradale.

❑ **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

Categorie de folosință a terenului studiat: curți construcții - *locuire*

Categorie de folosință a terenurilor din zona: *locuire, servicii, educație.*

Relaționări între funcțiuni

Conform P.U.G., în zonă predomină construcții de locuințe individuale în regim de construire izolat, cu plat sau înșiruit și anexe aferente conf. **UTR L3A**: - Subzona locuințelor individuale și semi-colective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat. Funcțiunea dominantă - utilizări admise: locuirea, respectiv locuințe individuale și semi-colective cu maxim P+1+M și anexe gospodărești.

Utilizări admise cu condiții: se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp. ADC, să aibă o rază de servire de 250 metri.



În timp, pe strada Vasile Alecsandri funcțiunea dominantă a fost completată cu funcțiuni de servicii complementare zonei de locuire și anume învățământ alternativ – afterschool; magazine prezentare/desfacere materiale pentru finisaje construcții; comerț, etc.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Strada Vasile Alecsandri prezintă un front nord estic dens construit cu locuințe preponderent parter, edificate în perioada anilor 1950-1960.

Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile de locuințe din vecinătatea zonei studiate sunt parte clădiri edificate între anii 1950 – 1960, mare parte din ele modernizate. Zona aflându-se într-o continuă dezvoltare, parțial sub presiune vecinătății imediate cu zona centrală a municipiului.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Terenul studiat se află în zona de locuințe individuale, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii care se află în vecinătatea zonei studiate.

Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat are potențial de dezvoltare pentru zone verzi.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități sunt necorelarea reglementărilor în vigoare cu folosința actuală a terenurilor: prin RLU al PUG funcțiunile complementare sunt permise doar la intersecții de străzi, dar se poate observa în teren prezența diverselor spații comerciale și de servicii pe imobile care nu sunt situate la intersecții de străzi. De asemenea conform CU, prin reglementările în vigoare se interzice realizarea de construcții cu funcțiune principală în adâncimea terenurilor (care permit acest lucru), frontul construit fiind limitat la o bandă de 20 m adâncime.

❑ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA**Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității****2.6.1. Alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale**

În prezent zona studiată beneficiază de toate rețelele de echipare edilitară și construcțiile existente pe amplasament sunt racordate și beneficiază de toate utilitățile.

Alimentarea cu apă, gaze naturale și deversarea apelor uzate se face prin extinderea rețelelor existente pe teren până la noua construcție.

Se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (OMS 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrică

- se va realiza bransamentul la rețeaua de energie electrică LEA 04 kV, existente pe teren, racordate la construcțiile existente de la care se vor realiza extinderi și realizare de bransamente noi pentru imobilul propus.



❑ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezintă poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea unor funcțiuni complementare locuirii.

Relația cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

- nu este cazul

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico-edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

- imobilul studiat se afla parțial în zona de protecție a cimitirelor.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție

- imobilul studiat este inclus în listele monumentelor ori în zona de protecție a acestora: Ansamblu situri: Așezare Civilă în preajma castrului roman (canabae) – Municipium Septimium Apulense – Praetorium consularis, AB-I-m-A-00001.02 și în zona de protecție. a bunului cultural înscris în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO cod: FRONTIRELE IMPERIULUI ROMAN ÎN ROMANIA.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

- nu este cazul

❑ 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Puncte de vedere ale populației

Consultarea populației, efectuată prin expunerea planșelor pentru consultare publică și analiză în Consiliul local, conf. HCL 450/2021, completat de HCL 78/2022, în curs de derulare.

Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Se propune:

- modificarea zonificării din **L3A în Ism** – zonă servicii medicale în afara ariilor protejate.
- Demolarea construcțiilor anexă C2 și C3
- Reglementarea urbanistică a zonei Ism cu indicatori de urbanism, poziție edificabilă clinică în adâncimea parcelei, reglementare retrageri față de limitele laterale și spate și, inclusiv, studiu volumetric al clinicii propuse.
- Se va îmbunătăți reglementarea zonei L3A pe proprietățile vecine de la nord pentru adaptarea RLU la caracteristicile contextului urban de zona semicentrală, anume de a permite funcțiuni complementare locuirii și de a permite edificarea în adâncimea parcelei.

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

Se propune:

- modificarea zonificării din **L3A în Ism** – zonă servicii medicale în afara ariilor protejate, pentru terenul care a generat PUZ-ul
- Demolarea construcției C1 și anexelor C2 și C3



- Reglementarea urbanistică a zonei Ism cu indicatori de urbanism, poziție edificabilă clinică, în adâncimea parcelei, reglementare retrageri față de limitele laterale și spate și, inclusiv, studiu volumetric al clinicii propuse.
- Se va îmbunătăți reglementarea zonei L3A (**varianta L3Aa**) pe proprietățile vecine de la nord pentru adaptarea RLU la caracteristicile contextului urban de zona semicentrală, anume de a permite funcțiuni complementare locuirii și de a permite edificarea în adâncimea parcelei.
- *Cladirea propusa are destinatia de clinica medicala, cu **functiuni specifice de recuperare medicala, ambulator si internare de zi**. Activitatea principala desfasurata in cadrul obiectivului va fi cea de recuperare medicala, incluzand spatii specializate pentru terapii de recuperare, precum si bazine destinate hidrokinetoterapiei si altor proceduri specifice.*
- *Functiunea medicala va fi completata de zona de ambulator, destinata consultatiilor de specialitate, investigatiilor si tratamentelor care nu necesita spitalizare continua, precum si de compartimentul de internare de zi, destinat pacientilor care necesita supraveghere si tratamente medicale.*
- *Prin organizarea functionala propusa, imobilul va asigura desfasurarea integrata a serviciilor medicale, in concordanta cu destinatia de clinica medicala, raspunzand cerintelor specifice activitatilor de preventie, diagnostic, tratament si recuperare.*

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ

❑ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidențiindu-se următoarele condiții geotehnice și hidro-geotehnice.

Profilul litologic prezintă următoarea succesiune a straturilor:

- 0,60 m – 1.00 m sol vegetal cafeniu argilos;
- argilă prăfoasă cafenie-roșcată plastic-vârtoasă, cu o grosime de 3.50 – 4.50 m,

Strat de fundare: nisip argilos cafeniu plastic consistent și parțial argile prăfoase – nisipoase plastic-consistente.

Adâncimea minima de fundare va fi de - 0.80 -:-0,90 m de la C.T.N.

Presiunea convențională care se va lua în calcul P. conv. = 290-300 Kpa, conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adâncimea de fundare, Df = -2,00 m și lățimea tălpii B = 1,00 m.

Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VII zona "D" având $a_g = 0,10$ g și $T_c = 0,7$ sec.

Conform STAS 6054/77, adâncimea de îngheț în zonă studiată este de 0.90-:-1.00 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apă din zonă este râul Ampoi, afluent de dreapta al râului Mureș și râul Sebeș, afluent pe stânga, încadrează la nord și sud municipiul Alba Iulia drenând toate apele din regiune.

Prezența apei subterane în zonă sub formă de pânză freatică cu nivel liber poate intercepta în aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafață terțiar (argile mărunoase cenușii cu intercalații de nisipuri slab gresificate) cu pantă generală de scurgere pe direcția est.

❑ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

În P.U.G.-ul municipiului Alba Iulia, zona se află în intravilanul constructibil. Amplasamentul studiat este inclus în zona **“L3A, SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE, CU P, P+1 ȘI P+1+M NIVELURI, ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNȘIRUIT, CUPLAT ȘI IZOLAT, SITUATE ÎN AFARA ARIILOR PROTEJATE»**, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014.

Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

Dezvoltarea unui imobil pentru servicii medicale corespunde unei nevoi reale de dezvoltare.



Lucrări majore prevăzute în zonă sunt construcțiile private.

Dezvoltarea echipării edilitare se va face din fondurile investitorilor/proprietarilor, prin extinderea rețelelor existente la clădirile existente pe teren.

❑ **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Cadrul natural nu prezintă valențe mai deosebite fiind terenuri în mare parte plate.

❑ **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația majoră în zonă se va desfășura pe rețeaua de străzi existente (str. Vasile Alecsandri)

Prin PUZ actual **se menține reglementarea anterioara a tramei stradale propuse.**

Organizarea circulației feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se propune a se desfășura pe trotuare amenajate la marginea părții carosabile pe întreaga rețea stradală din prezentul P.U.Z.

❑ **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Funcțiunea zonei studiate este de zonă a locuințelor individuale cu P+1+M.

Pentru zona reglementată se dorește crearea unei variante de **L3A**, SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE, CU P, P+1 ȘI P+1+M NIVELURI, ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNSIRUIT, CUPLAT ȘI IZOLAT, SITUATE ÎN AFARA ARIILOR PROTEJATE, **conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, varianta L3Aa, cu mențiunea că este permisă construirea în adâncimea lotului.**

Conform planșei nr. 2 Reglementări urbanistice – Zonificare, s-a propus ca terenul studiat, să fie extins de la CF-ul aferent terenului care a generat PUZ cu terenurile învecinate NORD, conform Avizului de Oportunitate nr. 20 din 2025.

Astfel:

1. Terenul care a generat PUZ, identificat prin CF 75941, își va schimba reglementarea din UTR-ul **L3A**, în **UTR *Ism – subzonă servicii medicale în afara ariilor protejate - A DOUA CLĂDIRE PE PARCELA DISPUSĂ ÎN ADÂNCIMEA LOTULUI.***

- **POT Existent = 40%**

- **POT Propus = 40%**

CUT Existent = 1.20

- **CUT Propus = 1.44**

2. Terenurile incluse în zona studiată/reglementată, conform aviz oportunitate 20/2025, localizate la nord de terenul care a generat PUZ, își vor schimba reglementarea din UTR-ul **L3A**, în **UTR *L3Aa – reglementare modificată din L3A, permițând construirea în adâncimea lotului și realizarea de funcțiuni complementare de comerț și servicii și pe loturile din frontul străzii.***

- **POT Existent = 40%**

- **POT Propus = 40%**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

CUT Existent = 1.20

- **CUT Propus = 1.20**

Bilanț teritorial:

- **Pentru lotul care a generat PUZ:**

Zone functionale :	Existent		Propus	
	MP	%	MP	%
Suprafata zonei reglementate	2 192.00	100	2 192.00	100
1. UTR L3A -locuint individuale			-	-
2. UTR Is_m - subzona serv. medicale	-	-	2 192.00	100
Suprafata aferenta constructiilor	-	-	614.50	28.03
Suprafata aleilor in incinta	-	-	1101.60	50.25
Suprafata spatii verzi in incinta	-	-	475.90	21.71

- **Pentru zona studiata/reglementata prin PUZ:**

Zone functionale :	Existent		Propus	
	MP	%	MP	%
Suprafata zonei studiate / reglementate	12 024.65	100	12 024.65	100
1. UTR L3A -locuint individuale			-	-
2. UTR Is_m - subzona serv. medicale	-	-	2 192.00	18.23
Suprafata aferenta constructiilor	-	-	614.50	5.12
Suprafata aleilor in incinta	-	-	1101.60	9.16
Suprafata spatii verzi in incinta	-	-	475.90	3.95
3. UTR L3Aa -locuint individuale	-	-	9832.65	81.77

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere și alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se face prin extindere și racordare la rețeaua existentă pe teren.

Canalizarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racordarea la rețeaua existentă pe teren.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale este realizată în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua existentă pe teren.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică este realizată prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existentă în zonă.

3.6.3. Telecomunicații

Toate rețele de telecomunicații existente în vecinătate se vor extinde până la amplasamentul studiat.



3.6.4. Încălzirea

Încălzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor funcționa pe combustibil gaz, împreună cu utilajele de încălzire/ventilare alternative cu producție de energie verde, conform studiului Nzeb care se va realiza la faza DTAC.

3.6.5. Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a orașului pe bază de contract. Funcțiunea de clinică propusă – servicii medicale, va impune gestionarea deșeurilor medicale periculoase, conform fluxurilor avizate de DSP, și preluarea lor de către firme specializate, conform legislației în vigoare.

□ 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Înlocuirea actualei folosințe a terenului (locuire și spații verzi în curți/construcții) cu funcțiunea de locuire și servicii medicale conduce inevitabil la o creștere a factorilor de risc privind poluarea, mai ales la fazele de execuție a clădirii.

Totuși, ținând seama de managementul investiției în faza de implementare, de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termică, centralele termice automatizate, surse de energie termică neconvențională (solară, eoliană), cât și de dorința oamenilor de a-și proteja propria zonă în care vor locui, este de presupus pe termen lung, o reducere a surselor posibile de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea și preepurarea apelor uzate

- NU este cazul – se propune extinderea rețelei de canalizare din proximitate.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Prin Regulamentul de urbanism și prin legislația în vigoare, locuitorii zonei sunt obligați să colecteze în pubele, inclusiv selectiv, și să aibă contract cu firma de salubritate care deservește municipiul pentru colectare/predare deșeuri menajere și deșeuri reciclabile: plastic, metal, sticlă, etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

În accepțiunea prezentului PUZ și Regulament se consideră spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre spații înierbate, peluză sau spații grădină (zonă în care ploaia se scurge în pământ).

Organizarea sistemelor de spații verzi

În afară de spațiile verzi descrise anterior în domeniul privat al gospodăriilor, pe domeniul public vor exista plantații de aliniament și spații verzi stradale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Imobilul care a generat PUZ-ul și terenurile incluse în zona studiată/reglementată, sunt incluse în listele monumentelor, ori în zona de protecție a acestora: Ansamblu situri: Așezare Civilă în preajma castrului roman (canabae) – Municipium Septimium Apulense – Praetorium consularis, AB-I-m-A-00001.02 și în zona de protecție a bunului cultural înscris în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO cod: FRONTIERELE IMPERIULUI ROMAN ÎN ROMANIA.

Refacerea peisagistica și reabilitare urbană

Nu este cazul



Valorificarea potențialului turistic și balnear, după caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore

Disfuncționalitățile din domeniul fondului construit vor fi diminuate sau eliminate printr-un proces de conversie funcțională pentru a fi compatibile cu statutul unei zone centrale de oraș cu funcțiuni compatibile celor existente.

☐ **3.8. Obiective de utilitate publică**

Nu este cazul

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi reglementată varianta de zonificare **Is_m – subzonă servicii medicale cu înălțime maximă D+P+1E+R, situate în afara ariilor protejate cu permisivitate de a construi în adâncimea lotului și trecerea loturilor studiate învecinate nord cu Is_m în subzone (varianta) L3Aa.**

Planul urbanistic zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, după aprobarea în Consiliul Local.

**Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PUZ - REGLEMENTARE ZONĂ SERVICII MEDICALE

Alba Iulia, str. Vasile Alecsandri, nr. 58, jud. Alba

I. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legală a elaborării
4. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
6. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
9. Reguli cu privire la echiparea edilitară
10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

12. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



I .DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei studiate denumită:

ELABORARE PUZ - REGLEMENTARE ZONĂ SERVICII MEDICALE

Alba Iulia, str. Vasile Alecsandri, nr. 58, jud. Alba

Planul urbanistic zonal și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. și ale Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme juridice și tehnice care stau la baza elaborării planului urbanistic zonal și a regulamentului local de urbanism.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată.

1.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

Articolul 2. Baza legală a elaborării Regulamentului

2.1. La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și 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 și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI, indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- [Legea 350/2001 actualizată în 2017 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare.](#)
- [Legea 50/1991 actualizată în 2017 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.](#)
- Reglementările cuprinse în P.U.G., și în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

2.3. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).



Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabilește normele obligatorii pentru autorizarea executării, modificării sau demolării construcțiilor.

3.2. Prezentul Regulament se referă la terenul aflat la strada Vasile Alecsandri, parte din unitatea teritorială de referință **UTR L subzona L3A**.

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

- **domeniul privat L3A, varianta lsm**, pe care urmează a fi amplasat un imobil pentru servicii medicale în regim de construire izolat, cu regim de înălțime **D+P+1+R**;
 - **domeniul privat L3A, varianta L3Aa**, pe care urmează a fi reglementată posibilitatea edificării de locuințe în adâncime, și posibilitatea de a completa funcțiunile complementare zonei de locuire cu comerț/servicii dispuse pe loturile din frontul străzii Vasile Alecsandri.
- **zona domeniului privat alocat circulațiilor**, reprezentat de străzile de acces în zonă.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATĂ

Articolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și păstrarea patrimoniului natural și construit.

4.1 Terenuri agricole în extravilan

Nu este cazul.

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

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 Suprafețe împădurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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



4.7 Zone construite protejate

Imobilul care a generat PUZ-ul este inclus în listele monumentelor ori în zona de protecție a acestora: Ansamblu situri: Așezare Civilă în preajma castrului roman (canabae) - Municipium Septimium Apulense - Praetorium consularis, AB-I-m-A- 00001.02 și în zona de protecție a bunului cultural înscris în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO cod: FRONTIERELE IMPERIULUI ROMAN IN ROMANIA.

Articolul 5. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, în zona studiată nu sunt riscuri naturale (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, în zona studiată nu există zone expuse la riscuri tehnologice, zona studiată se află în zona de locuințe conf. PUG aprobat.

Se interzice amplasarea în zonă a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului.

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementată în actualul PUZ este zonă de locuințe.

Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitățile ce necesită un volum de transport de peste 50 mc. pe săptămână.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil;

Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate sunt extinse și există racorduri pe proprietatea beneficiarului la construcțiile existente pe parcelă, acestea se vor prelungi până la viitoarea construcție, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiar.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Zona studiată în actualul PUZ se află, conform PUG, în UTR L3A, SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE, CU P, P+1 ȘI P+1+M NIVELURI, ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNȘIRUIT, CUPLAT ȘI IZOLAT, SITUATE ÎN AFARA ARIILOR PROTEJATE

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat. **$POT = S_c / S_t \times 100$**

POT existent și menținut = 40% pentru zonele L3Aa și Ism

5.7 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care nu au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieșituri ale construcțiilor în domeniul public, mai mult decât permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

Se va face conf. Indicativ G.M.-007-2000, anexa 3, art. 17.

Amplasarea construcției de locuințe trebuie făcută, astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit de 1 $\frac{1}{2}$ h la solstițiul de iarnă.



6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

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

- 1.) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
- 2.) conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și de retrageri stabilite prin documentații de urbanism.

6.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR”

SA

Nu este cazul, în zonă nu există căi ferate sau terenuri care aparțin Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” SA .

6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul, în zonă nu există aeroporturi.

6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea față de aliniament.

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate, clădirile existente sunt amplasate la aliniament sau prezintă o retragere minimă. Clădirea nou propusă va putea menține această regulă de construire la aliniament sau cu retrageri aleatorii.

Pentru clădirile existente care prezintă calcan se recomandă acoperirea acestuia prin cuplare la calcan – la momentul intervenției asupra clădirilor aflate la aliniament, pe lotul învecinat cu calcanul.

6.8. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.

Pentru locuința izolată:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii:

- distanțele minime față de limitele laterale, posterioare, conform Codului Civil cu obligativitatea păstrării unor distanțe:

- de 3.00 m a fațadelor cu ferestre (servitutea de vedere față de o limita de proprietate)
- minim 0.60 m pentru întreținere și intervenție (când nu are ferestre)

- distanțele minime față de construcțiile învecinate lateral, conform normelor sanitare de însoțire cu obligativitatea păstrării unei distanțe egale cu 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai mică de 3.00 m

- distanțele minime față de limita posterioară, conform normelor sanitare de însoțire cu obligativitatea păstrării unei distanțe de minim 1/2 înălțime a construcției, când aceasta este amplasată în adâncimea lotului, dar nu mai puțin de 5.00 m, pentru construcții cu funcțiunea de locuire sau anexele acestora.

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, acces al autospecialelor la o fațadă vitrată de la drumul public și treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m pentru forțele de intervenție



În cazul în care distanța dintre fațada vitrată a unei locuințe (spații cu destinație de locuire) și fațada celeilalte clădiri nu este egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte dintre cele două clădiri conf. Ordin M.S. 119, anexa 1, art. 3, se va elabora studiu de însorire)

Amplasarea locuințelor izolate unele față de altele pe aceeași parcelă. se va face astfel:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

- garajele se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.20 m), cu respectarea prevederilor Codului Civil (acord legalizat al vecinului direct pentru latura pe care se realizează cuplarea)

În cazul în care distanța dintre fațada vitrată a unei locuințe (spații cu destinație de locuire) și fațada celeilalte clădiri nu este egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte dintre cele două clădiri, conf. Ordin M.S. 119, anexa 1, art. 3, se va elabora studiu de însorire)

Amplasarea anexelor:

Se permit doar anexe gospodărești de genul garaje și/sau depozite de lemne, magazie, țarcuri, șopron, bucătărie de vară, filigorii, piscine, etc. Anexele gospodărești trebuie să păstreze distanțele față de vecini (0,60 m) limite laterale și spate, iar față de clădirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasa la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornișa a construcției existente, dar nu mai puțin de 3.00 m.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile

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.

7.2 Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Prin actualul PUZ se propune menținerea rețelei de străzi existent.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate sunt extinse și există racorduri pe proprietatea beneficiarului la construcțiile existente pe parcelă, acestea se vor prelungi până la viitoare construcție, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate 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 (apă, canalizare, energie electrică și 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.

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

Articolul 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I. și de către Primărie și se întăbulează ca atare în cartea funciară. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității municipale.

Se vor autoriza construcții doar pe loturi cu o suprafață minimă construibilă de:

Regimul de construire	Dimensiune minimă, conform RGU	
	Suprafață - mp.	Front m.
	Ism	Ism
Izolat	1000	15

Regimul de construire	Dimensiune minimă, conform RGU	
	Suprafață - mp.	Front m.
	L3Aa	L3Aa
Izolat	250	12
Cuplat	250	12

Lot minim pentru funcțiuni complementare servicii: 1.000,00 mp, pentru locuințe în regim de construire individual și front minim la stradă de 15,00 m.

Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul Regulament.

9.2. Înălțimea construcțiilor

pentru locuințe:

- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **9,00 m** de la cota terenului;



- pentru locuinte - înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **9,00 m** de la cota terenului;
- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul inserțiilor în parcelări existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **9,00 m** de la cota terenului;
- pentru construcțiile la care înălțimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **6,00 m**, de la cota terenului;
- se admit depășiri de **1-2 m** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat;
- regimul de înălțime pentru anexe este maxim P.

pentru servicii medicale:

- înălțimea maximă admisibilă este **D+P+1+R**;
- este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **11.50 fata de cota 0.00** la nivel retras.

Aceste înălțimi reglementate se vor măsura de la cota terenului sistematizat. Sistematizarea terenului din incintă, necesară pentru nivelarea amplasamentului și dirijarea apelor pluviale către spațiile verzi, nu poate depăși 1.5 m din înălțimea nivelului P.

Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote. Pentru clădirile cu nivel mansardă sunt permise lucarne. Acestea vor avea înălțime maximă la minim 1/3 din înălțimea acoperișului, sub coamă.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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.

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;
- se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor, acoperișurilor și amenajărilor din curți, perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirea principală;

Aspect volumetric și învelitoare:

Clădirile propuse vor avea învelitoare tip șarpantă cu:

- acoperiș în două sau patru ape pentru clădirile izolate sau cuplate
- acoperișurile tip terasă circulabilă/necirculabilă
- nu sunt premise învelitorile cu rupere de pantă, cu ape inegale sau coame descentrate.

Finisaje exterioare:

Toate învelitorile vor fi realizate din țiglă ceramică, beton sau tablă, având culori negru, brun, maro, maro-roșcat. Pentru acoperișul tip terasă se prevăd învelitori specifice.

Fațadele vor fi finisate în culori deschise, alb și/sau nuanțe pastelate de alb ușor colorat în culori calde. Soclurile caselor tip parter + etaj sau elevațiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate în culori neutre cu dominanță de gri, sau placate cu piatră.



Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de împrejmuiri și spații verzi

10.1. Parcaje.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură pe terenul propriu.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. RGU și RLU, aprobat cu HCL 451/2021.

Suprafețele ocupate la sol de garaje se iau în calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

Suprafețele ocupate la sol de parcaje se iau în calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu excepția parcajelor realizate cu dale înierbate.

10.2. Spații plantate. Grădinile din față și din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi. Pomii plantați vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvara proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

10.3. Împrejmuirile vor fi realizate de fiecare pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H max. = 1.80 m, înălțime din care o parte soclul opac de h max. = 0.60 m** și o parte transparentă, dublată sau nu, cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace, cu **H max. = 2,20m.**

10.4. Depozitarea și colectarea gunoiului.

În fiecare gospodărie trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de către firmele colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, să nu se impurifice sursele locale de apă.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unități și subunități funcționale.

11.1 În cadrul zonei reglementate prin PUZ au fost stabilite următoarele zone:

L3Aa - Zonă rezidențială a locuințelor individuale cu P, P+1, P+1+M, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit – cu permisivitate de construire în adâncime și permisivitate funcțiuni complementare

Ism - Zonă servicii medicale, regim de construire punctual și înălțime maximă D+P+1E+R

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementările specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

- 1- generalități;
- 2- utilizare funcțională;
- 3- condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

1- Generalități

- 1.1. - Tipurile de zone funcționale;



- 1.2. - Funcțiunea dominantă a zonei;
- 1.3. - Funcțiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare funcțională

- 2.1. - Utilizări permise;
- 2.2. - Utilizări permise cu condiții.
- 2.3. - Utilizări interzise.

3- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- 3.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**
- 3.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament**
- 3.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**
- 3.4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**
- 3.5 Circulații și accese**
- 3.6 Staționarea autovehiculelor**
- 3.7 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**
- 3.8 Aspectul exterior al clădirilor**
- 3.9 Condiții de echipare edilitară**
- 3.10 Spații libere și spații plantate**
- 3.11 Împrejmuiri**
- 3.12 Indicatori urbanistici**

Stabilirea U.T.R.-urilor s-a făcut în cadrul proiectului P.U.G. Alba Iulia și se preiau ca atare, dar se detaliază pe unități și subunități funcționale, dar se detaliază pe unități și subunități funcționale, cu reglementare subvariante de UTR.

L3Aa - Zonă rezidențială a locuințelor individuale cu P, P+1, P+1+M, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit – cu permisivitate de construire în adâncime și permisivitate funcțiuni complementare

1. Generalități

1.1 Tipurile de zone funcționale:

L3Aa - Zonă rezidențială a locuințelor individuale cu P, P+1, P+1+M, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit – cu permisivitate de construire în adâncime și permisivitate funcțiuni complementare

1.2. Funcțiunea dominantă a zonei: este zonă rezidențială pentru construire locuințe individuale realizate în regim de construire izolat sau cuplat.

2. Utilizare funcțională

2.1. Utilizări permise.

Sunt admise următoarele utilizări:



- locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit sau cuplat.
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole.

2.2. Utilizări permise cu CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansardă numai cu respectarea pantelor acoperișului de 30-40°; la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit spații comerciale și servicii, la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi sau în inserție a frontului de locuințe, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp. ADC, să aibă o rază de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;

2.3. Utilizări interzise:

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și din Cetate;
- spălătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spălătorii auto);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

3. Condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

3.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

L3Aa - Autorizarea executării parcelarilor în baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- 1) dimensiuni minime, conform tabel
- 2) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- 3) păstrarea traseelor și prospectului circulațiilor, conform PUZ
- 4) sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile

aliniatului precedent.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață mp.	Front m.
	L3Aa	L3Aa
Izolată	200 mp	12 m – pentru lot
cuplat	200 mp	12 m – pentru lot

3.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Amplasarea față de aliniament:

Conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate, clădirile existente sunt amplasate la aliniament sau prezintă o retragere minimă. Clădirile nou propuse vor putea menține această regulă de construire la aliniament sau cu retrageri aleatorii, cu următoarele condiționări:

Pentru clădirile existente, care prezintă calcan, se recomandă acoperirea acestuia prin cuplare la calcan – la momentul intervenției asupra clădirilor aflate la aliniament, pe lotul învecinat cu calcanul.

În cazul în care loturile învecinate nu prezintă calcane, clădirile nou propuse se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri, cu condiția ca aceste retrageri să nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;

În cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate)

Garajele se vor retrage cu minim 6,00 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

Amplasarea față de aliniament pentru anexe:

Anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, pot fi integrate în locuință sau realizate ca și extinderi funcționale ale acesteia.

În cazul în care se constituie în clădiri independente, toate tipurile de anexe gospodărești, individuale sau comasate în corp clădire 2, vor fi amplasate obligatoriu în spatele locuinței, la o distanță de minim 3,00 m de aceasta.

3.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va face:

Pentru locuința izolată:

În cazul în care distanța dintre fațada vitrată a unei locuințe (spații cu destinație de locuire) și fațada celeilalte clădiri nu este egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte dintre cele două clădiri, conf. Ordin M.S. 119, anexa 1, art. 3, se va elabora studiu de însorire).

În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuința izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3,00 m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;



- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și 5.00 m, față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuința cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii:
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și 5.00 m față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuința înșiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii:
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 m, față de limita posterioară a parcelei;

- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,00 m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,00 m și se vor retrage cu cel puțin 5,00 m, de la limitele posterioare ale parcelei.

amplasarea anexelor:

În zona studiată este interzisă creșterea animalelor. Fac excepție animalele de companie.

Se permit doar anexe gospodărești de genul garaje și/sau depozite de lemne, magazie, șopron, bucătărie de vară, filigorii, piscine, anexe pentru animalele de companie, etc.

Anexele gospodărești trebuie să păstreze distanțele față de vecini (0,60 m) limite laterale, iar față de clădirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasa la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a construcției existente, dar nu mai puțin de 3.00 m. Se va respecta retragerea față de limita spate de minim 5 m.

3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pentru a doua locuință pe parcelă:

L3 Aa

În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuințe izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii:
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi **0,60 m**, pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3.00 m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00 m**, față de cealaltă construcție.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii:
- jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00 m**, față de limitele laterale ale parcelei și **5,00 m**, față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii:
- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi **0,60 m**, pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00 m**, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;



- distanța față de ceaaltă limită laterală a parcelei va fi de min. **3.00 m**;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00 m**, față de limita posterioară a parcelei;
 - în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism faza PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, etc.

3.5 Circulații și accese

L3Aa – cu următoarea condiționare:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,50 metri** lățime dintr-o circulație publică.
 - pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă, conform documentației de urbanism aprobate;
 - în cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - a) cele cu o lungime de **30,00 m**, o singură bandă de **3,50 m** lățime
 - b) cele cu o lungime de max. **100 m** - minim 2 benzi (total **7,00 m**), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt,
- În acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

3.6 Staționarea autovehiculelor

L3Aa – cu următoarea condiționare:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
 - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.
 - se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

3.7 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

L3Aa

- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **9,00 m**, de la cota terenului;
- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul inserțiilor în parcelări existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **9,00 m**, de la cota terenului;
- pentru construcțiile la care înălțimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **6,00 m** de la cota terenului;
- se admit depășiri de **1-2 metri** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat;



- regimul de înălțime pentru anexe este maxim P.

3.8 Aspectul exterior al clădirilor

L3Aa – cu următoarele condiționări:

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.

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;
- se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor, acoperișurilor și amenajărilor din curți, perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirea principală;

Aspect volumetric și învelitoare:

Clădirile propuse vor avea învelitoare tip șarpantă cu:

- acoperiș în două sau patru ape, pentru clădirile izolate sau cuplate
- acoperișurile tip terasă circulabilă/necirculabilă
- nu sunt permise învelitorile cu rupere de pantă, cu ape inegale sau coame descentrate

Finisaje exterioare:

Toate învelitorile vor fi realizate din țiglă ceramică, beton sau tablă având culori negru, brun, maro, maro-roșcat. Pentru acoperișul tip terasă se prevăd învelitori specifice.

Fațadele vor fi finisate în culori deschise, alb și/sau nuanțe pastelate de alb ușor colorat în culori calde. Soclurile caselor tip parter + etaj sau elevațiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate în culori neutre cu dominantă gri, sau placcate cu piatră.

3.9 Condiții de echipare edilitară

Reguli cu privire la echiparea edilitară;

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014 actualizat), precum și prevederile Codului Civil;

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se face prin racordarea la rețeaua existentă pe teren.

Canalizarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor uzate se va face prin racordarea la rețeaua existentă pe teren.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze se face prin bransarea la racordul existent pe teren.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face prin bransarea la racordul existent pe teren.

- la clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice;



- toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;

Încălzirea

Încălzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor funcționa pe combustibil solid lemn sau gaz, cu încadrarea în noxele maxim admise de reglementările în vigoare stabilite prin legea 372/2005 și normativul MC 001-2022.

Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a orașului, pe bază de contract.

3.10 Spații libere și spații plantate

- spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- pentru locuințele semi-colective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin **2,00 mp/locuitor**; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semi-colective și punct de colectare a deșeurilor.

3.11 Împrejmuiuri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de **maxim 1.80 metri**, din care un **soclu opac de 0.60 m** și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;

Gardurile spre limitele separate ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de **maxim 2.20 metri**.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

La autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate;

3.12 Indicatori urbanistici

POT - reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului.

Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților.

Autorizarea lucrărilor de construcții, extinderi, supraetajări, modernizări, este permisă cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească **40%**.

- **CUT** maxim pentru înălțimi $P = 0,4$ mp.ADC/mp.teren
- **CUT** maxim pentru înălțimi $P+1+M = 1,2$ mp.ADC/mp.teren

Ism - Zonă servicii medicale, regim de construire punctual și înălțime maximă D+P+1E+R



1.2. Funcțiunea dominantă a zonei: este zonă rezidențială pentru construire locuințe individuale realizate în regim de construire izolat sau cuplat. Se reglementează inserția unei funcțiuni complementare – servicii medicale.

2. Utilizare funcțională

2.1. Utilizări permise.

Sunt admise următoarele utilizări:

- Servicii medicale (clinica) în regim de construire izolat.
- anexe ale funcțiunii principale.

2.2. Utilizări permise cu CONDIȚIONĂRI

- Nu este cazul;

2.3. Utilizări interzise:

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și din Cetate;
- spălătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spălătorii auto);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

3. Condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

3.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Ism - Autorizarea executării parcelarilor în baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- 1) dimensiuni minime, conform tabel
- 2) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- 3) păstrarea traseelor și prospectului circulațiilor, conform PUZ
- 4) sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile aliniatului precedent.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

Regimul de construire	Dimensiune minimă, conform RGU	
	Suprafață - mp.	Front m.
	Ism	Ism
Izolot	1000	15

3.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Amplasarea față de aliniament:

Cladirea cu funcțiune de servicii medicale se va amplasa retras minim 20 m fata de aliniament.

Amplasarea față de aliniament pentru anexe:

Anexe aferente funcțiunii principale, în cazul în care se constituie în clădiri independente, vor fi amplasate obligatoriu, la o distanță de minim 3,00 m de aceasta.

3.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Fata de limitele laterale cladirea cu funcțiuni servicii medicale se va amplasa astfel:

- reatrata minim 5 m fata de limita laterala sud, sud est
- reatrata minim 6.95 m fata de limita laterala nord vest
- reatrata minim 5 m fata de limita spate a terenului

3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu este cazul

3.5 Circulații și accese

Ism – cu următoarea condiționare:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **6.00 metri** lățime dintr-o circulație publică.

3.6 Staționarea autovehiculelor

Ism – cu următoarea condiționare:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

3.7 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Ism

- înălțimea maximă admisibilă este **D/S+P+1+R**.
- regimul de înălțime pentru anexe este maxim P.



- H maxim = 11.50 fata de cota 0.00

3.8 Aspectul exterior al clădirilor

Ism – cu următoarele condiționări:

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 și învelitoare:

Clădirea cu funcțiune servicii medicale cu acoperis tip:

- șarpantă cu acoperiș în două sau patru ape
- terasă circulabilă/necirculabilă
- nu sunt permise învelitorile cu rupere de pantă, cu ape inegale sau coame descentrate

Finisaje exterioare:

Toate învelitorile vor fi realizate din țiglă ceramică, beton sau tablă având culori negru, brun, maro, maro-roșcat. Pentru acoperișul tip terasă se prevăd învelitori specifice.

Fațadele vor fi finisate în culori deschise, alb și/sau nuanțe pastelate de alb ușor colorat în culori calde. Soclul clădirii va fi finisat în culori neutre cu dominantă gri, sau placat cu piatră.

3.9 Condiții de echipare edilitară

Reguli cu privire la echiparea edilitară;

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014 actualizat), precum și prevederile Codului Civil;

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se face prin racordarea la rețeaua existentă pe teren.

Canalizarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor uzate se va face prin racordarea la rețeaua existentă pe teren.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze se face prin branșarea la racordul existent pe teren.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face prin branșarea la racordul existent pe teren.

Încălzirea

Încălzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor funcționa pe combustibil solid lemn sau gaz, cu încadrarea în noxele maxim admise de reglementările în vigoare stabilite prin legea 372/2005 și normativul MC 001-2022.

Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a orașului, pe bază de contract. Colectarea deșeurilor medicale se va face de către firma de profil, pe bază de contract.

3.10 Spații libere și spații plantate

- spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

3.11 Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de **maxim 1.80 metri**, din care un **soclu opac de 0.60 m** și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de **maxim 2.20 metri**.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

La autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate;

3.12 Indicatori urbanistici

POT - reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului.

Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților.

Autorizarea lucrărilor de construcții, extinderi, supraetajări, modernizări, este permisă cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească **40%**.

- **CUT** maxim pentru înălțimi $S/D+P+1+R = 1,44$ mp.ADC/mp.teren

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu, fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului de față.

- UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ - U.T.R. L3Aa
- CARACTER PREDOMINANT – ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE ÎN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT, CUPLAT sau ÎNȘIRUIT

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se menține unitatea teritorială de referință stabilită în cadrul PUG aprobat cu HCL 158/2014. Cu modificare privind permisivitatea de construire în adâncime

L Zonă rezidențială

L3Aa – Subzona locuințelor individuale și semi-colective cu P, P+1, P+1+M, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit, SITUATE ÎN AFARA ARIILOR PROTEJATE.

Ism - Zonă servicii medicale, regim de construire punctual și înălțime maximă D+P+1E+R

Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN