

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICĂRI REGLEMENTĂRI
URBANISTICE ÎN VEDEREA SCHIMBULUI DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU
PENTRU RECUPERARE MEDICALĂ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR

ALPO-MED SRL

ADRESA AMPLASAMENT

ALBA IULIA, STR. SCĂRIȘOSRA, NR.61A, JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

COORDONATOR R.U.R.: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

PROIECTANT: SC LINE PUNC DESING SRL

CUPRINS

I .DISPOZITII GENERALE

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

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

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

- 4.1 Terenuri Agricole in extravilan
- 4.2 Terenuri Agricole din intravilan
- 4.3 Suprafete impadurite
- 4.4 Resursele subsolului
- 4.5 Resurse de apa si platforme meteorologice
- 4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
- 4.7 Zone construite protejate

5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

- 5.1 Expunerea la riscuri naturale
- 5.2 Expunerea la riscuri tehnologice
- 5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
- 5.4 Asigurarea echiparii edilitare
- 5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor
- 5.6 Procentul de ocupare a terenului
- 5.7 Lucrari de utilitate publica

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- 6.1 Orientarea fata de punctele cardinale
- 6.2 Amplasarea fata de drumurile publice
- 6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile
- 6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA
- 6.5 Amplasarea fata de aeroporturi
- 6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat
- 6.7. Amplasarea fata de aliniament.
- 6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1 Accese carosabile
- 7.2 Accese pietonale

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- 8.1 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente
- 8.2. Realizarea de retele edilitare
- 8.3 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

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

- 9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.
- 9.2. Înălțimea constructiilor
- 9.3. Aspectul exterior al constructiilor

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmui si parcaje.

- 10.1. Parcaje.
- 10.2. Spații verzi plantate.
- 10.3. Împrejmuirile

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unitati si subunitati functionale.

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

Generalitati. Caracterul zonei
 Conditionari primare
 Reglementari pentru spatiul public

Sectiunea 1. Utilizare functionala

Articolul 1 Utilizări admise
 Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări
 Articolul 3 Utilizări interzise

Sectiunea 2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Articolul 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
 Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament
 Articolul 6 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
 Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă
 Articolul 8 Circulații și accese
 Articolul 9 Staționarea autovehiculelor
 Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor
 Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor
 Articolul 12 Condiții de echipare edilitară
 Articolul 13 Spații libere și plantate
 Articolul 14 Împrejmui

Sectiunea 3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
 Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

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

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

VI. ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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.

2. Baza legală a RLU

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 National 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 National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.

- Legea 350/2001 actualizată în 2017 și legea 50/91 actualizată în 2017.

- 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.).

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stabilește condițiile de construire, utilizare și ocupare a terenurilor situate în **zona de reglementare stabilită prin Avizul de oportunitate nr. 15/2026**, delimitată grafic în planșa „Reglementări urbanistice – zonificare”.

Zona reglementată cuprinde:

- parcela care a generat documentația de urbanism, situată în municipiul Alba Iulia, str. Scărișoara nr. 61A, identificată prin **CF nr. 107295, nr. cadastral 107295, cu suprafața de 630 mp**;
- parcelele cuprinse în limita zonei de reglementare stabilite prin Avizul de oportunitate nr. 15/2026 și evidențiate în planșa de reglementări urbanistice.

Prin prezentul P.U.Z. se instituie **UTR L3m – Subzona locuințelor individuale și semicolective cu funcțiuni compatibile, în special serviciilor medicale și profesionale**, cu păstrarea caracterului

predominant rezidențial al zonei, pentru terenurile cuprinse în zona reglementată și evidențiate ca atare în planșa de reglementări urbanistice.

Reglementările aferente UTR L3m sunt obligatorii pentru toate intervențiile de construire, extindere, modificare, schimbare de destinație, reconstruire, amenajare și utilizare a terenurilor și construcțiilor situate în această subzonă.

Pentru **parcela care a generat P.U.Z.-ul – CF nr. 107295**, se aplică suplimentar reglementările specifice rezultate din soluția urbanistică propusă, respectiv edificabilul și retragerile reprezentate în planșa „Reglementări urbanistice – zonificare”.

Pentru **celelalte parcele cuprinse în zona reglementată**, autorizarea construcțiilor se va realiza cu respectarea reglementărilor generale aferente UTR L3m stabilite prin prezentul regulament, fără ca reprezentarea mobilării urbanistice sau a edificabilului aferent parcelei care a generat P.U.Z.-ul să constituie o obligație de amplasare pentru parcelele învecinate.

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

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Prevederile prezentului subcapitol nu sunt aplicabile zonei reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, întrucât terenul studiat este situat în **intravilanul municipiului Alba Iulia**, pe strada Scărișoara nr. 61A, și este încadrat, conform documentațiilor de urbanism aprobate, în **UTR L3A – subzona locuințelor individuale și semicolective cu regim redus de înălțime**,

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

1. Terenul reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, strada Scărișoara nr. 61A, și este încadrat prin documentațiile de urbanism aprobate în **UTR L3A – subzona locuințelor individuale și semicolective cu regim redus de înălțime**, pentru care prin prezentul PUZ se propune instituirea subzonei funcționale **UTR L3m**.

Terenul nu este utilizat ca teren agricol și nu este înscris în categoria terenurilor agricole din intravilan.

Reglementările propuse prin PUZ urmăresc valorificarea unei proprietăți situate în intravilan prin schimbarea destinației construcției existente din locuință în spațiu destinat serviciilor medicale – recuperare medicală, extinderea și modernizarea acesteia, precum și amenajarea incintei, cu respectarea indicatorilor urbanistici și a caracterului predominant rezidențial al zonei.

Investiția propusă nu conduce la diminuarea fondului agricol și nu afectează terenuri agricole productive, fiind realizată integral în cadrul unei parcele construibile din intravilan, echipată cu acces și utilități urbane.

4.3 Suprafete împădurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor cât și în funcționarea propriu-zisă.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul

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

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, într-o zonă urbanizată, fără fenomene naturale active care să împiedice realizarea investiției propuse. Analiza amplasamentului

nu evidențiază existența unor riscuri naturale majore care să impună restricții suplimentare de construire față de cele prevăzute prin legislația în vigoare și documentațiile de urbanism aprobate.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Prin natura investiției și prin măsurile tehnice prevăzute, aceasta nu generează riscuri tehnologice asupra vecinătăților și nu afectează siguranța populației sau a mediului. De asemenea, funcțiunea propusă este compatibilă cu caracterul rezidențial al zonei și nu conduce la creșterea gradului de risc tehnologic în perimetrul reglementat.

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Funcțiunea propusă prin prezentul PUZ – **servicii medicale de recuperare**, realizată prin schimbarea destinației construcției existente și extinderea acesteia – nu este încadrată în categoria activităților generatoare de riscuri tehnologice și este compatibilă cu locuirea, cu respectarea tuturor normelor sanitare și de securitate aplicabile.

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal beneficiază de infrastructura edilitară specifică intravilanului municipiului Alba Iulia, fiind deservită de rețele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații. Investiția propusă va utiliza aceste rețele existente, cu efectuarea bransamentelor sau redimensionarea racordurilor, după caz, în baza avizelor emise de operatorii de utilități.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Funcțiunea propusă prin prezentul Plan Urbanistic Zonal – **servicii medicale de recuperare**, realizată prin schimbarea destinației construcției existente și extinderea acesteia – este considerată compatibilă cu caracterul predominant rezidențial al zonei, întrucât reprezintă o funcțiune complementară locuirii și contribuie la dezvoltarea serviciilor de interes public destinate populației.

Prin instituirea subzonei funcționale **UTR L3m** se urmărește integrarea armonioasă a serviciilor medicale în cadrul construit existent, fără afectarea funcțiunii dominante de locuire și fără modificarea caracterului urbanistic al zonei. Reglementările propuse permit coexistarea locuințelor individuale și semicolective cu activități de servicii medicale și profesionale desfășurate în condiții controlate, cu respectarea normelor privind sănătatea publică, protecția mediului și confortul locuirii.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat. $POT = Sc/St \times 100$

Pentru subzona - UTR-L3m

- P.O.T. propus max = 40%

5.7 Lucrari de utilitate publica

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se propun lucrări de utilitate publică care să impună exproprieri sau ocuparea unor terenuri aparținând domeniului public ori privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale. Investiția propusă se realizează integral în limita proprietății beneficiarului, fără afectarea proprietăților învecinate sau a domeniului public.

Lucrările de utilitate publică necesare funcționării obiectivului constau, după caz, în realizarea sau adaptarea bransamentelor și racordurilor la rețelele edilitare existente (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații), în conformitate cu avizele și condițiile tehnice emise de operatorii de utilități.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, prezentate în Anexa nr. 3 la H.G. 525/1996.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit de 11/2 h la solstițiul de iarnă.

Amplasarea, orientarea și dezvoltarea construcțiilor din zona reglementată prin prezentul

Plan Urbanistic Zonal vor urmări asigurarea unor condiții optime de însorire, iluminare naturală, ventilare și confort pentru utilizatori, cu respectarea prevederilor legislației în vigoare privind igiena și sănătatea populației, precum și a normelor tehnice aplicabile construcțiilor.

Construcția existentă, propusă pentru schimbarea destinației în **spațiu destinat serviciilor medicale – recuperare medicală** și extinderea acesteia, își păstrează amplasarea generală pe teren, extinderea fiind realizată astfel încât să se integreze armonios în cadrul construit existent și să nu afecteze condițiile de iluminare și însorire ale proprietăților învecinate

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

Construcțiile din zona reglementată conform aviz de oportunitate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal vor fi amplasate cu respectarea alinierii existente la strada Scărișoara și a retragerilor stabilite prin planșa de reglementări urbanistice și conceptul de mobilitate urbanistică, la o distanță de minim 2m pentru toată zona reglementată.

Pentru parcela care a generat documentația – CF nr. 107295

Pentru parcela identificată prin CF nr. 107295 se menține amplasarea construcției existente, iar intervențiile propuse se vor realiza conform soluției urbanistice reprezentate în planșa „Reglementări urbanistice – zonificare”.

Față de str. Scărișoara se va respecta **retragerea de minim 2,00 m față de aliniament**, conform reglementării grafice.

Pentru celelalte parcele cuprinse în zona de reglementare

Pentru celelalte parcele cuprinse în zona de reglementare conform Avizului de oportunitate nr. 15/2026, în cazul realizării construcțiilor noi, se va respecta, acolo unde configurația și dimensiunile parcelei permit, retragerea de minimum 2,00 m față de aliniament, conform reglementării propuse prin prezentul P.U.Z. și reprezentate în planșa „Reglementări urbanistice – zonificare”.

În situațiile în care configurația parcelei, amplasarea construcțiilor existente sau caracteristicile frontului construit nu permit respectarea acestei retrageri, amplasarea construcției se va stabili în raport cu situația existentă și caracterul frontului stradal, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

Construcțiile existente își pot menține amplasarea actuală față de aliniament. În cazul extinderii acestora, se va urmări respectarea retragerii de minimum 2,00 m față de aliniament pentru partea nou-construită, acolo unde condițiile concrete ale parcelei permit.

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

Nu este cazul

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA

Nu este cazul

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

Construcțiile din zona reglementată conform aviz de oportunitate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal vor fi amplasate cu respectarea alinierii existente la strada Scărișoara și a retragerilor stabilite prin planșa de reglementări urbanistice și conceptul de mobilitate urbanistică, la o distanță de minim 2m pentru toată zona reglementată.

Pentru parcela care a generat documentația – CF nr. 107295

Pentru parcela identificată prin CF nr. 107295 se menține amplasarea construcției existente, iar intervențiile propuse se vor realiza conform soluției urbanistice reprezentate în planșa „Reglementări urbanistice – zonificare”.

Față de str. Scărișoara se va respecta **retragerea de minim 2,00 m față de aliniament**, conform reglementării grafice.

Pentru celelalte parcele cuprinse în zona de reglementare

Pentru celelalte parcele cuprinse în zona de reglementare conform Avizului de oportunitate nr. 15/2026, în cazul realizării construcțiilor noi, se va respecta, acolo unde configurația și dimensiunile parcelei permit, retragerea de minimum 2,00 m față de aliniament, conform reglementării propuse prin prezentul P.U.Z. și reprezentate în planșa „Reglementări urbanistice – zonificare”.

În situațiile în care configurația parcelei, amplasarea construcțiilor existente sau caracteristicile frontului construit nu permit respectarea acestei retrageri, amplasarea construcției se va stabili în raport cu situația existentă și caracterul frontului stradal, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

Construcțiile existente își pot menține amplasarea actuală față de aliniament. În cazul extinderii acestora, se va urmări respectarea retragerii de minimum 2,00 m față de aliniament pentru partea nou-construită, acolo unde condițiile concrete ale parcelei permit.

Amplasarea față de aliniament pentru anexe

Anexele gospodărești și construcțiile auxiliare admise în cadrul **UTR L3m** vor fi amplasate exclusiv în interiorul parcelei, cu respectarea retragerilor minime prevăzute prin prezentul Regulament Local de Urbanism și a prevederilor Codului Civil privind raporturile de vecinătate.

Se admit anexe gospodărești și construcții auxiliare precum: garaje, spații tehnice, magazine, pergole, foioșoare, copertine, sere, piscine și alte amenajări destinate deservirii funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să fie compatibile cu caracterul rezidențial al zonei și cu funcțiunea de servicii medicale.

Amplasarea anexelor față de aliniament va respecta următoarele reguli:

- anexele nu vor fi amplasate în fața clădirii principale și nu vor constitui elementul dominant al frontului stradal;
- acestea se vor amplasa, de regulă, în partea laterală sau posterioară a parcelei, astfel încât să nu afecteze aspectul urbanistic al străzii;
- amplasarea se va realiza cu respectarea retragerii față de aliniament stabilite pentru construcția principală și a reglementărilor prevăzute prin planșa de reglementări urbanistice;
- anexele nu vor împiedica accesul auto și pietonal în incintă și nu vor afecta vizibilitatea în zona accesului din drumul public;
- aspectul arhitectural, materialele și finisajele anexelor vor fi armonizate cu cele ale construcției principale.

În cazul garajelor integrate sau alipite construcției principale, acestea vor respecta aceleași retrageri și reguli de amplasare stabilite pentru clădirea principală.

6.8. Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor se va realiza în concordanță cu regimul de construire specific UTR L3m – izolat, cuplat sau înșiruit – și cu respectarea condițiilor privind relațiile de vecinătate, însorirea, iluminarea naturală, securitatea la incendiu și accesul pentru intervenții.

Pentru parcela care a generat documentația – CF nr. 107295

Pentru parcela identificată prin CF nr. 107295 se vor respecta amplasarea și retragerile stabilite prin soluția urbanistică reprezentată în planșa „Reglementări urbanistice – zonificare”.

Poziția construcției existente se menține, iar extinderea propusă se va realiza în limitele stabilite prin documentația de urbanism.

Retragerile particulare indicate în planșa de reglementări pentru această parcelă, respectiv **0,60 m și 3,00 m față de limitele laterale și 3,00 m față de limita posterioară**, sunt determinate de situația concretă a parcelei care a generat documentația.

Aceste valori nu constituie retrageri obligatorii pentru toate parcelele existente cuprinse în zona extinsă de reglementare.

Pentru celelalte parcele din zona reglementată

Amplasarea construcțiilor pe celelalte parcele existente cuprinse în zona reglementată se va realiza în raport cu **regimul de construire existent și caracteristic zonei – izolat, cuplat sau înșiruit**, precum și cu situația construcțiilor existente pe parcelele învecinate.

În cazul construcțiilor realizate în **regim izolat**, amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei va respecta condițiile necesare privind însorirea, iluminarea naturală, securitatea la incendiu, întreținerea construcțiilor și raporturile de vecinătate, potrivit legislației în vigoare.

pentru locuința izolată

Pentru locuința izolată: Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina și picatura streasini: - distanțele minime față de limitele laterale, conform Codului Civil cu obligativitatea pastrării unor distanțe: - de 3.00 m a fatadelor cu ferestre (servitutea de vedere față de o limită 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 însorire cu obligativitatea pastrării 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 însorire cu obligativitatea pastrării unei distanțe de minim 1/2 înălțime a construcției când aceasta este amplasată în adâncimea lotului, dar nu mai puțin de 3.00 m. - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, acces al autospecialelor la o fatadă 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 fatada vitrată a unei locuințe (spații cu destinație de locuire) și fatada celorlalte 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 admit anexe gospodărești și construcții auxiliare precum: garaje, spații tehnice, magazine, pergole, foișoare, copertine, sere, piscine și alte amenajări destinate deservirii funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să fie compatibile cu caracterul rezidențial al zonei și cu funcțiunea de servicii medicale.

Amplasarea anexelor față de aliniament va respecta următoarele reguli:

- anexele nu vor fi amplasate în fața clădirii principale și nu vor constitui elementul dominant al frontului stradal;
- acestea se vor amplasa, de regulă, în partea laterală sau posterioară a parcelei, astfel încât să nu afecteze aspectul urbanistic al străzii;
- amplasarea se va realiza cu respectarea retragerii față de aliniament stabilite pentru construcția principală și a reglementărilor prevăzute prin planșa de reglementări urbanistice;
- anexele nu vor împiedica accesul auto și pietonal în incintă și nu vor afecta vizibilitatea în zona accesului din drumul public;
- aspectul arhitectural, materialele și finisajele anexelor vor fi armonizate cu cele ale construcției principale.

În cazul construcțiilor realizate în **regim cuplat sau înșiruit**, amplasarea pe limita de proprietate se admite în măsura în care aceasta este justificată de regimul de construire existent sau propus și sunt respectate cerințele tehnice și legale aplicabile.

Față de limita posterioară a parcelei se va asigura o retragere corespunzătoare regimului de înălțime și funcțiunii construcției, cu respectarea condițiilor de însorire, securitate la incendiu și protecție a proprietăților învecinate.

Construcțiile și amenajările vor fi astfel amplasate încât să nu genereze incompatibilități funcționale și să nu afecteze condițiile normale de utilizare și construire ale proprietăților învecinate.

6.9 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0m. Amplasarea clădirilor va ține cont de Ordinul Ministerului Sănătății nr.

119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și de Normativul NP118/2025 privind siguranța la foc a construcțiilor.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

7.1 Accese carosabile

- Accesul carosabil la proprietate se realizează din **strada Scărișoara**, prin accesul existent, care va fi menținut și utilizat pentru deservirea funcțiunii propuse de **servicii medicale – recuperare medicală**. Organizarea circulației în incintă permite accesul în condiții de siguranță al autovehiculelor utilizatorilor, al personalului și al autospecialelor de intervenție.

Prin documentația PUZ se mențin următoarele principii de organizare:

- păstrarea accesului auto existent din strada Scărișoara;
- asigurarea accesului pentru utilizatorii serviciilor medicale, personal și aprovizionare;
- organizarea circulației auto în interiorul parcelei;
- eliminarea staționării autovehiculelor pe domeniul public;
- asigurarea accesului pentru autospeciale de intervenție.

Funcțiunea propusă – servicii medicale pentru recuperare – generează un trafic redus și controlat, specific activităților de servicii, fără a influența negativ capacitatea de circulație a străzii existente.

7.2 Accese pietonale

Accesul pietonal la construcție se realizează din strada Scărișoara, prin aleile amenajate în incintă, care asigură legătura dintre domeniul public, zona de parcare și intrarea principală în clădire.

Circulația pietonală va fi organizată distinct față de accesul auto, prin realizarea unor trasee sigure și funcționale în incinta proprietății.

- Se vor asigura:
- acces pietonal direct din strada Scărișoara;
- alei pietonale amenajate;
- circulații adaptate persoanelor cu mobilitate redusă, conform normelor în vigoare;
- acces facil către intrările principale ale clădirii.
- Organizarea circulațiilor pietonale va avea în vedere specificul funcțiunii medicale, unde accesibilitatea reprezintă un factor important.

7.3. Parcaje

- Pentru funcțiunea propusă se vor asigura locuri de parcare în interiorul parcelei, dimensionate conform prevederilor regulamentelor urbanistice și normativelor aplicabile.
- Parcajele vor fi amplasate astfel încât:
- să nu afecteze circulația pe strada Scărișoara;
- să nu creeze disconfort proprietăților vecine;
- să permită accesul facil al utilizatorilor și personalului;
- să fie corelate cu capacitatea și funcțiunea spațiilor medicale propuse.

Organizarea circulației propusă prin PUZ asigură integrarea funcțiunii de recuperare medicală în infrastructura existentă a municipiului Alba Iulia.

Accesibilitate pentru persoane cu dizabilități

Construcția și amenajările exterioare vor respecta prevederile legislației privind accesibilizarea mediului construit pentru persoanele cu dizabilități. Accesul principal va fi prevăzut cu rampă sau alte soluții tehnice care să permită utilizarea în condiții de siguranță de către persoanele cu mobilitate redusă, conform normativelor în vigoare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Prin prezenta documentație de Plan Urbanistic Zonal se propune adaptarea și dezvoltarea echipării tehnico-edilitare a amplasamentului în concordanță cu noua funcțiune propusă – **servicii medicale pentru recuperare medicală**, prin utilizarea infrastructurii existente și completarea acesteia, dacă va fi necesar, în funcție de cerințele tehnice stabilite prin proiectele de specialitate.

Terenul studiat, situat în municipiul Alba Iulia, strada Scărișoara nr. 61A, beneficiază de acces la rețelele publice de utilități existente în zonă, ceea ce permite realizarea investiției fără extinderi majore ale infrastructurii edilitare.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

În zona studiată există rețele edilitare realizate și funcționale, dezvoltate etapizat odată cu extinderea zonei rezidențiale reglementate prin documentațiile de urbanism aprobate anterior. Prin prezenta documentație de urbanism nu se propun extinderi majore ale rețelelor edilitare existente, funcțiunea de servicii medicale urmând să utilizeze infrastructura tehnico-edilitară existentă aferentă construcției.

Lucrările necesare pentru funcționarea investiției constau, după caz, în:

- verificarea și eventual modernizarea bransamentelor existente;
- adaptarea instalațiilor interioare la noua funcțiune;
- realizarea racordurilor necesare conform cerințelor operatorilor de utilități;
- amenajarea sistemelor de colectare și evacuare a apelor pluviale.

Toate lucrările privind rețelele edilitare se vor realiza:

- pe baza avizelor și acordurilor emise de deținătorii de utilități;
- cu respectarea normelor tehnice și sanitare în vigoare;
- fără afectarea proprietăților învecinate și a domeniului public.

Rețelele edilitare vor fi realizate și exploatate astfel încât:

- să asigure continuitatea și siguranța alimentării;
- să permită funcționarea corespunzătoare a serviciilor medicale;
- să nu genereze disfuncționalități în rețelele existente;
- să respecte condițiile de protecție a mediului.

Prin soluția propusă se urmărește utilizarea eficientă a infrastructurii edilitare existente și integrarea funcțiunii medicale în cadrul echipării tehnico-edilitare deja realizate în zonă.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele edilitare existente în zona studiată, respectiv rețelele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații, aparțin domeniului public sau operatorilor autorizați de servicii publice, conform legislației în vigoare.

Administrarea, exploatarea, întreținerea și dezvoltarea acestora se realizează de către:

- autoritatea publică locală;
- operatorii de utilități;
- societățile specializate și autorizate pentru fiecare tip de rețea edilitară.

Bransamentele și racordurile aferente proprietății studiate se realizează pe cheltuiala beneficiarului, cu respectarea condițiilor impuse prin avizele emise de deținătorii rețelelor.

Prin prezenta documentație de urbanism:

- nu se propun modificări ale regimului juridic al rețelelor edilitare existente;
- nu sunt afectate rețelele publice existente în zonă;
- nu se instituie servituți noi de utilitate publică.

Eventualele lucrări de extindere, modernizare sau intervenție asupra rețelelor edilitare publice se vor realiza numai:

- cu acordul administratorilor rețelelor;
- în conformitate cu legislația specifică;
- cu respectarea dreptului de proprietate publică și a zonelor de protecție aferente.

Amplasarea și funcționarea construcției propuse nu afectează traseele rețelelor edilitare existente și permite accesul pentru întreținerea și intervenția asupra acestora, atunci când este necesar.

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

9.1. Parcelarea

Zona reglementată conform **Avizului de oportunitate nr. 15/2026** cuprinde parcela care a generat documentația de urbanism, identificată prin **CF nr. 107295, nr. cadastral 107295, S = 630 mp**,

precum și parcelele existente cuprinse în limita zonei de reglementare reprezentate în planșa „Reglementări urbanistice – zonificare”.

În cadrul subzonei funcționale **UTR L3m**, se aplică următoarele reguli privind parcelarea:

- nu se admit parcelări care conduc la formarea unor loturi ce nu îndeplinesc condițiile minime privind suprafața, deschiderea la stradă și posibilitatea racordării la utilități;
- orice operațiune de dezmembrare sau comasare ulterioară va putea fi realizată numai cu respectarea prevederilor prezentului PUZ, ale Regulamentului Local de Urbanism și ale legislației în vigoare;
- fiecare parcelă rezultată, în cazul unor operațiuni cadastrale viitoare, va trebui să beneficieze de acces legal la un drum public sau privat, precum și de posibilitatea asigurării echipării edilitare;
- noile parcele, dacă vor fi create ulterior, vor permite respectarea indicatorilor urbanistici (POT, CUT), a retragerilor minime și a condițiilor privind siguranța construcțiilor și protecția vecinătăților.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime admis pentru zona reglementată este stabilit conform prevederilor aplicabile UTR L3m, respectiv: **P, D+P+M, P+1, P+1+M, Hmax.cornisă = 9m**

Pentru investiția analizată se propune:

- extindere pe orizontală cu regim D+P;
- extindere parțială pe verticală cu regim D+P+M.
- Hmax.cornisă = 9m

Aceste înălțimi reglementate se vor măsura de la cota terenului sistematizat.

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 acoperisului, 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 exterior al construcțiilor din zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal va urmări integrarea armonioasă în cadrul construit existent și menținerea caracterului predominant rezidențial al zonei, prin utilizarea unor soluții arhitecturale contemporane, de calitate, adaptate funcțiunii de **servicii medicale – recuperare medicală** și specificului urban al municipiului Alba Iulia. Construcția existentă va fi modernizată și extinsă atât pe orizontală, cât și pe verticală, până la regimul de înălțime **D+P+M**, cu păstrarea unei imagini arhitecturale unitare și coerente. Extinderea va fi concepută astfel încât să se integreze volumetric și estetic în ansamblul construcției existente, fără a crea contraste majore cu fondul construit din vecinătate

Aspect volumetric și învelitoare:

Clădirile propuse vor avea învelitoare tip șarpanta cu:

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

Finisaje exterioare:

Toate învelitorile vor fi realizate din țiglă ceramică sau beton cu culori negru, brun, maro, maro roscat. Terasele circulabile/necirculabile vor avea învelitoarea realizată din materiale specifice (nu prezintă un raport vizual de impact).

Fatadele vor fi finisate în culori deschise, alb și/sau nuanțe pastelate de alb ușor colorat în

culori calde. Soclurile caselor tip parter + etaj sau elevatiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate în culori neutre cu dominantă gri, sau placate cu piatra.

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

10.1. Spații plantate.

Amenajarea spațiilor verzi reprezintă o componentă obligatorie a investiției propuse și are rolul de a asigura integrarea armonioasă a construcției în cadrul urban existent, îmbunătățirea calității mediului, creșterea confortului utilizatorilor și diminuarea impactului asupra proprietăților învecinate.

În cadrul terenului reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, spațiile verzi vor fi amenajate în suprafețele libere de construcții, circulații și parcaje, conform planșei de concept propus, prin utilizarea de gazon, arbori, arbuști ornamentali, plante decorative și alte elemente de amenajare peisageră.

Incinta existentă este amenajată cu spații verzi aferente unei proprietăți rezidențiale.

Prin dezvoltarea investiției se propune:

- păstrarea zonelor verzi existente, acolo unde este posibil;
- completarea vegetației ornamentale;
- amenajarea corespunzătoare a spațiilor exterioare aferente funcțiunii medicale;
- crearea unui ambient favorabil pentru utilizatorii serviciilor de recuperare medicală.

Spațiile verzi vor contribui la reducerea impactului vizual al construcției și la integrarea acesteia în peisajul urban existent.

Prin soluția propusă în cadrul PUZ se urmărește valorificarea eficientă a unui teren deja urbanizat, menținerea relației armonioase dintre cadrul natural și cadrul construit și integrarea unei funcțiuni medicale compatibile cu zona rezidențială existentă.

10.2. Împrejmuirile

Împrejmuirile vor fi realizate astfel încât să contribuie la integrarea armonioasă a proprietății în cadrul construit existent, să asigure delimitarea clară a incintei, protecția bunurilor și siguranța utilizatorilor, fără a afecta imaginea urbană sau vizibilitatea în zona acceselor.

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 stalpii 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, dublata sau nu cu gard viu; Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace, cu $H_{max} = 2,20$ m.

10.4. Depozitarea și colectarea gunoierului.

Colectarea, depozitarea temporară și evacuarea deșeurilor rezultate din funcționarea obiectivului se vor realiza în condiții care să asigure protecția sănătății populației, a mediului și a calității spațiului urban, cu respectarea legislației în vigoare privind gestionarea deșeurilor și a reglementărilor sanitare aplicabile unităților medicale.

Pentru funcțiunea de servicii medicale – recuperare medicală, se vor amenaja în incinta proprietății spații special destinate colectării selective a deșeurilor, amplasate astfel încât să fie ușor accesibile pentru personalul de exploatare și operatorul de salubritate, fără a afecta circulațiile auto și pietonale sau confortul proprietăților învecinate.

Gestionarea deșeurilor va respecta principiile colectării selective, prevenirii poluării și valorificării materialelor reciclabile, în conformitate cu prevederile legislației privind economia circulară și protecția mediului.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Unități și subunități funcționale.

Zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este situată în intravilanul municipiului Alba Iulia, strada Scărișoara nr. 61A, și are ca obiect modificarea reglementărilor urbanistice aplicabile terenului în vederea schimbării destinației construcției existente din locuință în **spațiu destinat serviciilor medicale – recuperare medicală**, precum și extinderea și modernizarea acesteia.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, terenul este încadrat în **UTR L3A – Subzona locuințelor individuale și semicolective cu regim redus de înălțime (P, P+1 și P+1+M), în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situată în afara ariilor protejate**. Prin prezentul PUZ se propune instituirea unei noi subzone funcționale **UTR L3m**, adaptată funcțiunii propuse.

UTR L3m – Subzona locuințelor individuale și semicolective cu funcțiuni complementare

Subzona funcțională **UTR L3m** este destinată menținerii funcțiunii de locuire și introducerii unor funcțiuni complementare compatibile, în special servicii medicale și profesionale desfășurate în cadrul construcțiilor existente sau propuse.

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

Prezentele prevederi se aplică terenului reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, situat în municipiul Alba Iulia, strada Scărișoara nr. 61A, identificat prin **CF nr. 107295**, pentru care se instituie subzona funcțională **UTR L3m**, în vederea schimbării destinației construcției existente din locuință în spațiu destinat serviciilor medicale – recuperare medicală și a extinderii acesteia.

Subzona funcțională **UTR L3m** are ca scop menținerea caracterului predominant rezidențial al zonei și integrarea funcțiunilor complementare de interes public, compatibile cu locuirea, prin asigurarea unei dezvoltări urbane echilibrate și a unui nivel ridicat de confort pentru locuitori și utilizatori.

IV.1. UTILIZAREA FUNCTIONALA pentru UTR- L3m

În cadrul zonei studiate se propune următoarea zonificare funcțională:

UTR L3m – Subzona locuințelor individuale și semicolective cu funcțiuni compatibile

Articol 1 UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale;
- locuințe semicolective;
- cabinete medicale individuale;
- centre și spații pentru recuperare medicală;
- cabinete pentru profesii liberale;
- servicii medicale și profesionale desfășurate în cadrul construcțiilor existente sau propuse;
- echipamente publice aferente locuirii;
- funcțiuni comerciale de mică amploare, necesare satisfacerii cerințelor locale.
- comerț și servicii de proximitate, cu impact redus asupra zonei rezidențiale;
- anexe gospodărești și construcții auxiliare (garaje, pergole, foișoare, sere, piscine, spații tehnice etc.).

Articol 2 -UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda activitățile de servicii și comerț se admit numai în măsura în care prin natura, capacitatea și programul lor de funcționare nu modifică caracterul predominant rezidențial al zonei și nu generează incompatibilități funcționale cu locuirea;
- schimbarea destinației construcțiilor existente către una dintre funcțiunile admise prin prezentul R.L.U. este permisă cu condiția îndeplinirii cerințelor specifice noii funcțiuni și a

- obținerii avizelor și acordurilor prevăzute de legislația în vigoare;
- extinderea, modernizarea, mansardarea și supraetajarea construcțiilor existente sunt admise cu condiția respectării indicatorilor urbanistici, a regimului maxim de înălțime și a condițiilor de amplasare stabilite prin prezentul R.L.U.;
- mansardarea construcțiilor existente și realizarea construcțiilor noi cu mansardă sunt admise cu respectarea caracterului arhitectural al zonei și a regimului de înălțime stabilit pentru UTR L3m;
- anexele gospodărești și construcțiile auxiliare sunt admise numai în măsura în care sunt aferente funcțiunii principale, sunt amplasate în interiorul parcelei și nu produc disconfort proprietăților învecinate;

Articol 3 - UTILIZARI INTERZISE:

- activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc
- tehnologic sau incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5
- autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin
- deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare, în afara celei aferente activității comerciale;
- depozitare en-gros;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii de orice natura;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o
- distanță mai mică de 100,0m de echipamente publice și de biserici;
- sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze
- amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren cu respectarea legislației în vigoare.

Parcela este construibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;
- respectă parcela minimă conf.PUG aprobat

Reglementare specifică pentru parcela care a generat P.U.Z.

Parcela identificată prin **CF nr. 107295, nr. cadastral 107295, S = 630 mp**, care a generat prezenta documentație, este parcelă construibilă.

Construcția existentă și extinderea propusă vor fi amplasate în interiorul **edificabilului reprezentat în planșa „Reglementări urbanistice – zonificare”**, cu respectarea retragerilor stabilite pentru această parcelă.

Lotul construibil

Zona reglementată conform **Avizului de oportunitate nr. 15/2026** cuprinde parcela care a generat documentația de urbanism, identificată prin **CF nr. 107295, nr. cadastral 107295, S = 630 mp**, precum și parcelele existente cuprinse în limita zonei de reglementare reprezentate în planșa „Reglementări urbanistice – zonificare”.

Pentru **celelalte parcele existente cuprinse în zona de reglementare**, se menține configurația cadastrală existentă în prezentul P.U.Z.

Parcelele existente din zona reglementată sunt construibile în măsura în care permit realizarea construcțiilor și amenajărilor cu respectarea funcțiunilor admise, a indicatorilor urbanistici și a celorlalte condiții stabilite prin prezentul R.L.U., precum și a prevederilor legale aplicabile.

Prin prezentul P.U.Z. nu se stabilesc poziții obligatorii ale construcțiilor pentru parcelele existente din zona extinsă de reglementare ci se admit lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare și schimbare de destinație, în condițiile prezentului regulament.

Articolul 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Pentru parcela care a generat documentația – CF nr. 107295

Prin prezentul P.U.Z. se modifică reglementarea prevăzută prin P.U.G. pentru zona studiată referitoare la limitarea adâncimii construibile la maximum 20,00 m față de aliniament (aliniament posterior).

Pentru UTR L3m nu se mai instituie o limită maximă de adâncime a construcțiilor de 20,00 m măsurată de la aliniament.

Construcțiile noi se vor amplasa cu o retragere de minimum 2,00 m față de aliniament, acolo unde configurația și dimensiunile parcelei permit, conform reglementărilor stabilite prin prezentul P.U.Z. și reprezentate în planșa „Reglementări urbanistice – zonificare”.

Pentru parcela identificată prin CF nr. 107295 se menține amplasarea construcției existente, iar intervențiile propuse se vor realiza conform soluției urbanistice reprezentate în planșa „Reglementări urbanistice – zonificare”.

Față de str. Scărișoara se va respecta **retragerea de minim 2,00 m față de aliniament**, conform reglementării grafice.

Pentru celelalte parcele cuprinse în zona de reglementare

Pentru celelalte parcele cuprinse în zona de reglementare conform Avizului de oportunitate nr. 15/2026, în cazul realizării construcțiilor noi, se va respecta, acolo unde configurația și dimensiunile parcelei permit, retragerea de minimum 2,00 m față de aliniament, conform reglementării propuse prin prezentul P.U.Z. și reprezentate în planșa „Reglementări urbanistice – zonificare”.

În situațiile în care configurația parcelei, amplasarea construcțiilor existente sau caracteristicile frontului construit nu permit respectarea acestei retrageri, amplasarea construcției se va stabili în raport cu situația existentă și caracterul frontului stradal, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

Construcțiile existente își pot menține amplasarea actuală față de aliniament. În cazul extinderii acestora, se va urmări respectarea retragerii de minimum 2,00 m față de aliniament pentru partea nou-construită, acolo unde condițiile concrete ale parcelei permit.

Articolul 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor se va realiza în concordanță cu regimul de construire specific UTR L3m – izolat, cuplat sau înșiruit – și cu respectarea condițiilor privind relațiile de vecinătate, însorirea, iluminarea naturală, securitatea la incendiu și accesul pentru intervenții.

Pentru parcela care a generat documentația – CF nr. 107295

Pentru parcela identificată prin CF nr. 107295 se vor respecta amplasarea și retragerile stabilite prin soluția urbanistică reprezentată în planșa „Reglementări urbanistice – zonificare”.

Poziția construcției existente se menține, iar extinderea propusă se va realiza în limitele stabilite prin documentația de urbanism.

Retragerile particulare indicate în planșa de reglementări pentru această parcelă, respectiv **0,60 m și 3,00 m față de limitele laterale și 3,00 m față de limita posterioară**, sunt determinate de situația concretă a parcelei care a generat documentația.

Aceste valori nu constituie retrageri obligatorii pentru toate parcelele existente cuprinse în zona extinsă de reglementare.

Pentru celelalte parcele din zona reglementată

Amplasarea construcțiilor pe celelalte parcele existente cuprinse în zona reglementată se va realiza în raport cu **regimul de construire existent și caracteristic zonei – izolat, cuplat sau înșiruit**, precum și cu situația construcțiilor existente pe parcelele învecinate.

În cazul construcțiilor realizate în **regim izolat**, amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei va respecta condițiile necesare privind însorirea, iluminarea naturală, securitatea la incendiu, întreținerea construcțiilor și raporturile de vecinătate, potrivit legislației în vigoare.

Pentru locuinta izolată

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii: - distantele minime fata de limitele laterale, conform Codului Civil cu obligativitatea pastrarii unor distante: - de 3.00 m a fatadelor cu ferestre (servitutea de vedere fata de o limita de proprietate) - minim 0.60 m pentru intretinere si interventie (cand nu are ferestre) - distantele minime fata de constructiile invecinate lateral, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante egale cu 1/2 din inaltimea celei mai inalte constructii, dar nu mai mica de 3.00 m - distantele minime fata de limita posterioara, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante de minim 1/2 inaltime a constructiei cand aceasta este amplasata in adancimea lotului, dar nu mai putin de 3.00 m. - distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, acces al autospecialelor la o fatada vitrata de la drumul public si treceri pietonale cu latime minima de 1,50 m pentru fortele de interventie In cazul in care distanta dintre fatada vitrata a unei locuinte (spatii cu destinatie de locuire) si fatada celeilalte cladiri nu este egala sau mai mare cu inaltimea celei mai inalte dintre cele doua cladiri conf Ordin M.S. 119, anexa 1, art. 3, se va elabora studiu de insorire).

Amplasarea anexelor:

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, anexe pentru animalele de companie, etc. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) limite laterale, iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanta egala cu jumatatea inaltimei la cornisa a constructiei existente dar nu mai putin de 3.00 m. Se va respecta retragerea fata de limita spate de minim 3 m.

În cazul construcțiilor realizate în **regim cuplat sau înșiruit**, amplasarea pe limita de proprietate se admite în măsura în care aceasta este justificată de regimul de construire existent sau propus și sunt respectate cerințele tehnice și legale aplicabile. Față de limita posterioară a parcelei se va asigura o retragere corespunzătoare regimului de înălțime și funcțiunii construcției, cu respectarea condițiilor de însorire, securitate la incendiu și protecție a proprietăților învecinate.

Construcțiile și amenajările vor fi astfel amplasate încât să nu genereze incompatibilități funcționale și să nu afecteze condițiile normale de utilizare și construire ale proprietăților învecinate.

Articolul 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0m. Amplasarea clădirilor va ține cont de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și de Normativul NP118/2025 privind siguranța la foc a construcțiilor.

Articolul 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune integrarea funcțiunii de servicii medicale – recuperare medicală în structura urbană existentă, fără modificarea traseelor principale de circulație din zonă și fără necesitatea realizării unor artere noi.

Soluția de organizare a circulației urmărește utilizarea eficientă a infrastructurii existente, asigurarea accesului corespunzător la obiectiv și evitarea apariției unor disfuncționalități asupra circulației publice.

Accesul la amplasamentul studiat se realizează direct din **strada Scărișoara**, arteră de circulație locală existentă în municipiul Alba Iulia.

Prin documentația PUZ se mențin următoarele principii de organizare:

- păstrarea accesului auto existent din strada Scărișoara;
- asigurarea accesului pentru utilizatorii serviciilor medicale, personal și aprovizionare;
- organizarea circulației auto în interiorul parcelei;
- eliminarea staționării autovehiculelor pe domeniul public;
- asigurarea accesului pentru autospeciale de intervenție.

Funcțiunea propusă – servicii medicale pentru recuperare – generează un trafic redus și controlat, specific activităților de servicii, fără a influența negativ capacitatea de circulație a străzii existente.

Circulația pietonală

Circulația pietonală va fi organizată distinct față de accesul auto, prin realizarea unor trasee sigure și funcționale în incinta proprietății.

Se vor asigura:

- acces pietonal direct din strada Scărișoara;
- alei pietonale amenajate;
- circulații adaptate persoanelor cu mobilitate redusă, conform normelor în vigoare;
- acces facil către intrările principale ale clădirii.

Articolul 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

1) Staționarea și parcare a autovehiculelor aferente funcțiunilor admise în cadrul **UTR L3m** se vor asigura exclusiv în interiorul parcelei, fără ocuparea domeniului public sau afectarea circulației rutiere și pietonale.

(2) Numărul locurilor de parcare se va dimensiona în conformitate cu prevederile legislației și normativelor în vigoare privind proiectarea parcajelor, în funcție de destinația construcției și de capacitatea acesteia.

(3) Pentru funcțiunea de **servicii medicale – recuperare medicală**, se vor asigura locuri de parcare destinate personalului, beneficiarilor și vizitatorilor, inclusiv, după caz, locuri rezervate persoanelor cu dizabilități, dimensionate și semnalizate conform reglementărilor specifice.

(4) Parcajele vor fi amenajate pe suprafețe corespunzător finisate, cu sisteme de colectare și evacuare a apelor pluviale și vor fi integrate în amenajarea generală a incintei, fără a afecta spațiile verzi sau circulațiile de acces.

Articolul 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul maxim de înălțime admis în cadrul **UTR L3m** este de **D+P+M, P, P+1, P+1+M**
- Pentru investiția analizată se propune:
- extindere pe orizontală cu regim D+P;
- extindere parțială pe verticală cu regim D+P+M.

Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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).

- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.
- Se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Arhitectura noilor clădiri va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional – locuire și va fi apropiat de cel predominant în zonă..
- Volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării construcțiilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput din domeniul public, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- Acoperișurile sarpanta, cu pante egale sau inegale și constante ce se vor încadra între 5 și 45 de grade, funcție de contextul local.

Se pot realiza construcții cu acoperire tip terasă, fără șarpantă

Articolul 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în condițiile asigurării echipării edilitare corespunzătoare și a racordării la rețelele publice existente sau la cele propuse prin documentațiile tehnice de specialitate, cu respectarea avizelor și condițiilor impuse de operatorii de utilități.

Construcțiile din cadrul **UTR L3m** vor fi racordate la rețelele publice existente de:

- alimentare cu apă;
 - canalizare menajeră;
 - alimentare cu energie electrică;
 - alimentare cu gaze naturale;
 - telecomunicații și internet,
- în condițiile stabilite prin avizele emise de administratorii rețelilor.

Prin prezenta documentație se propune adaptarea și dezvoltarea echipării tehnico-edilitare a amplasamentului în concordanță cu noua funcțiune propusă – servicii medicale pentru recuperare medicală, prin utilizarea infrastructurii existente și completarea acesteia, dacă va fi necesar, în funcție de cerințele tehnice stabilite prin proiectele de specialitate.

Terenul studiat, situat în municipiul Alba Iulia, strada Scărișoara nr. 61A, beneficiază de acces la rețelele publice de utilități existente în zonă, ceea ce permite realizarea investiției fără extinderi majore ale infrastructurii edilitare.

Articolul 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Incinta existentă este amenajată cu spații verzi aferente unei proprietăți rezidențiale.

Prin dezvoltarea investiției se propune:

- păstrarea zonelor verzi existente, acolo unde este posibil;
- completarea vegetației ornamentale;
- amenajarea corespunzătoare a spațiilor exterioare aferente funcțiunii medicale;
- crearea unui ambient favorabil pentru utilizatorii serviciilor de recuperare medicală.

Spațiile verzi vor contribui la reducerea impactului vizual al construcției și la integrarea acesteia în peisajul urban existent.

Prin soluția propusă în cadrul PUZ se urmărește valorificarea eficientă a unui teren deja urbanizat, menținerea relației armonioase dintre cadrul natural și cadrul construit și integrarea unei funcțiuni medicale compatibile cu zona rezidențială existentă.

Articolul 14 - IMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi realizate astfel încât să contribuie la integrarea armonioasă a proprietății în cadrul construit existent, să asigure delimitarea clară a incintei, protecția bunurilor și siguranța utilizatorilor, fără a afecta imaginea urbană sau vizibilitatea în zona acceselor.

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 stalpii 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 $H_{max} = 2,20$ m.

Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T. propus prin PUZ = 40%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- C.U.T. propus prin PUZ =1.2
- Pentru regim de înălțime: **P**:
CUT maxim =**0,40 mp ADC/mp teren**
- Pentru regim de înălțime **P+1+M**:
CUT maxim =**1,20 mp ADC/mp teren**

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integrala din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului

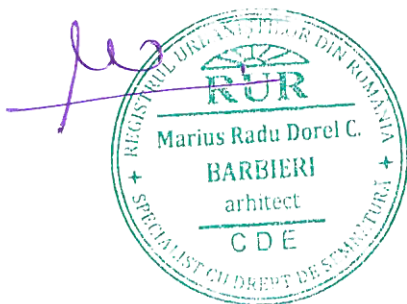
Unitateãile teritoriale de referinta propuse sunt:

U.T.R.= L3m – destinată locuințelor individuale și semicolective, precum și funcțiunilor compatibile, inclusiv serviciilor medicale și profesionale desfășurate în cadrul construcțiilor existente sau propuse

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce expliciteaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G. Alba Iulia la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

Coordonator R.U.R.
arh. Marius Barbieri



Întocmit,
Arh. Florin Ciorgovean

