

PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)



NUMAR PROIECT :	JOY.123 / 2025
DENUMIRE PROIECT :	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU COMASARE PARCELE ȘI MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APLICABILE PE PARCELA REZULTATĂ
ADRESA :	Str. CALEA MOȘILOR, Nr. 61-63, Mun. ALBA IULIA, Jud. ALBA
BENEFICIAR :	HOLHOS TEODOR si HOLHOS ANDRA GABRIELA
FAZA:	P.U.Z.
PROIECTANT:	SC JOY.ARHITECTURA SRL
DATA ELABORARII :	aprilie 2026
COLECTIV DE ELABORARE :	Șef proiect: arh. Iulian MIREA Proiectant specialitate RUR: arh. Iulian MIREA Proiectat: arh. Mihai JOLDEȘ Parte desenată, parte scrisă: arh. Mihai JOLDEȘ

BORDEROU GENERAL

A. PARTE SCRISA

1. MEMORIU DE PREZENTARE
2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PARTE DESENATA

- U.01 Plan de încadrare
- U.02 Situația existentă
- U.03 Reglementări urbanistice
- U.04 Mobilare urbanistică
- U.05 Proprietatea terenurilor
- U.06 Echipare edilitară
- U.07 Consultarea populației
- U.08 Desfășurate longitudinale Calea Moșilor
- U.09 Desfășurate transversale Calea Moșilor
- U.10 - U.22 - Volumetrie

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2 OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3 SURSE DOCUMENTARE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1 EVOLUTIA ZONEI
- 2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4 CIRCULATIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6 ECHIPARE EDILITARA
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU
- 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE PUG
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

MEMORIU DE PREZENTARE

Observatie: Prezentul memoriu de prezentare a fost întocmit conform Conținutului Cadru al PUZ aferent Ordin GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”.

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire lucrare: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU COMASARE PARCELE ȘI MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APLICABILE PE PARCELA REZULTATĂ

Beneficiari: HOLHOS TEODOR și HOLHOS ANDRA GABRIELA

Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

Elaborator proiect: **S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.,**
Str, Gladiolelor, nr. 7, bloc 7ABC, scara B, etaj 2, ap. 29, Alba Iulia, jud. Alba
Registrul Comertului: J1 / 1376 / 2019
CUI: RO 41436989

Numar proiect: JOY.123 / 2025

Data elaborarii: aprilie / 2026

Adresa obiectiv: Str. CALEA MOȘILOR, Nr. 61-63, Mun. ALBA IULIA, Jud. ALBA

1.2 OBIECTUL LUCRARI

▪ *Solicitari ale temei-program:*

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU COMASARE PARCELE ȘI MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APLICABILE PE PARCELA REZULTATĂ”.

Teritoriul care face obiectul investiției are o suprafață totală de 3712 mp, cuprinzând suprafața parcelelor CF 122650 (cu folosința actuală de curți construcții) de 3121 mp și CF 122651 (cu folosința actuală de curți construcții și arabil) de 584 mp.

Pe amplasamentul studiat în prezenta documentatie exista 2 constructii si anume Spitalul Dr. Holhos, o institutie

sanitara cu paturi care se propune spre extindere prin prezentul proiect și o cladire mixta (farmacie, laborator analize medicale si paraclis) care se propune spre desființare.

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este stabilirea reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate, astfel se propun:

- Realizare operațiuni notariale de comasare a celor două parcele CF 122650 și CF 122651. Comasare în urma căruia va rezulta o singură parcelă și suprafața care va reprezenta limita PUZ-ului reglementat.
- Demolarea clădirii cu funcțiune mixtă (farmacie, laborator analize medicale si paraclis) de pe terenul reglementat.
- Stabilirea cadrului urbanistic în care se vor integra propunerea de extindere și clădirea existentă: stabilirea reglementărilor urbanistice specifice noilor inserții, cum ar fi suprafața de edificabil, alinierea la stradă, retragerile obligatorii față de limite - conform PUG aferent.
- Racordarea obiectivului propus la rețelele edilitare / echipamentele publice existente în zonă, pe Calea Moșilor.
- Renunțarea la locurile de parcare de la sol ale pacienților și rezolvarea acestora în două subsoluri generale sub porțiunea de extindere și de curte interioară, care va adăposti atât locurile de parcare actuale cât și cele necesare prin noua extindere.
- Realizarea unei Curți a Centrului unde bolnavul va ieși și se va bucura de verdețea, dar și de mobilier pentru odihnă și relaxare.

REGIMUL JURIDIC:

Amplasamentul se află în intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietății CF 122650 și CF 122651: proprietate privată a persoanelor juridice și fizice: TEODOR HOLHOS și ANDRA GABRIELA HOLHOS.

Includerea imobilului în listele monumentelor istorice /ale naturii ori în zona de protecție a acestora:
Ansamblu situri: Asezare Civilă din preajma castrului roman (canabae) - Municipium Septimium Aulense - Praetorium consularis, AB-I-m-A-00001.02, Zona de protecție a bunului cultural înscris în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

- *Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.*
 - Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014
 - Plan Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 241/2018
 - Plan Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 162/2024
- *Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.*
 - Studiu geotehnic
 - Plan topografic

- *Date statistice*
 - Terenul care face obiectul investiției este situat la intersecția străzilor Calea Moșilor și bulevardul Horea
 - Accesul pe amplasament se face actualmente din strada Calea Moșilor
 - Terenul studiat în actualul PUZ este identificat prin CF nr. 122650, CF 122651
 - Teritoriul care face obiectul investiției are o suprafață totală de 3712 mp

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

Conform PUZ aprobat cu HCL 241/2018 și PUZ aprobat cu HCL 162/2024, teritoriul studiat este încadrat în:

- UTR : MA 3 - Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri
- UTR: MA3_2 – subzonă mixtă de cu regim de de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi de P+5 niveluri

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenul de studiu este amplasat în intravilanul municipiului Alba Iulia pe calea rutieră principală DN74 (Calea Moșilor), la intersecția cu Bulevardul Horea, care duce la Cetatea Alba Carolina.

Din punct de vedere funcțional, se observă o tendință de dezvoltare continuă susținută de noi intervenții, ce au crescut valoarea zonei în timp, aducând-o în atenția locuitorilor, a utilizatorilor, dar și a investitorilor. Acest potențial de dezvoltare nu este trecut neobservat, caracterul teritorial al zonei fiind marcat de o dezvoltare urbană și o extindere spațială a orașului.

2.2 INCADRARE ÎN LOCALITATE

Teritoriul studiat prin PUZ este delimitat astfel :

- NORD-EST - Calea Moșilor - domeniu public al Municipiului Alba Iulia;
- SUD-VEST - Proprietăți private ale persoanelor fizice
- NORD-VEST - Proprietăți private ale persoanelor fizice
- SUD-EST - Proprietăți private ale persoanelor fizice

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Curtea și întreg amplasamentul nu prezintă diferențe de nivel notabile. Cu ocazia efectuării observațiilor directe pe teren se constată că acesta are o suprafață orizontală amenajată.

2.4 CIRCULAȚIA

Terenul studiat se află în apropierea unei căi principale de circulații, fiind mărginit pe latura de Nord Est de Calea

Moșilor, strădă de legătură cu importanță crescută la nivelul orașului, și în proximitatea Bulevardului Horea, care face accesul către Cetatea Alba Carolina.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată*

Funcțiunea predominantă pe frontul de Nord-Est al străzii cuprinsă în zona studiată (subzona funcțională MA3) este locuirea individuală, dar pe latura de Nord-Vest și Sud-Vest, tot în subzona funcțională MA3, se regăsesc funcțiuni diferite: servicii, alimentație publică, locuințe colective. De asemenea spre strada Septimiu Severus și către Sud-Est se află alte imobile de locuințe colective.

Construcțiile din zona ce au funcțiuni de servicii și locuire colectivă sunt relativ noi și se afla într-o stare bună. Locuințele individuale din zona nu sunt majoritatea noi, dar sunt într-o stare relativ bună.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Zona este complet echipată utilitar. Noile branșamente / extinderi de rețelele existente se va face conform avizelor și acordurilor emise de deținătorii acestora.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

În zonă nu există cursuri de apă sau alte elemente ale cadrului natural care ar putea fi afectate în urma implementării proiectului.

În perimetrul studiat nu există obiective de patrimoniu care să necesite măsuri de protecție.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

- *Puncte de vedere ale populației*

Se va realiza consultarea populației conform regulamentului privind procesul de informare și consultare a publicului, aprobat de Consiliul Local al Municipiului Alba Iulia.

- *Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei*
Conform avizului de oportunitate.
- *Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.*

Zona în care se situează investiția este una mixtă, prin urmare investiția se încadrează perfect în specificul zonei. Mai mult, considerăm că prin migrarea locurilor de parcare de la sol în subsol și înverzirea amplasamentului

atrage după sine o îmbunătățire consistentă a imaginii urbane, demne pentru o astfel de funcțiune și investiție.

Centrul propus formează o curte interioară ce se deschide spre Calea Motoșilor, invitând la un spațiu plăcut amenajat și accesibil pietonal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a realizat un plan topografic pentru zona aferentă PUZ-lui.

A fost realizat studiul geotehnic preliminar la faza aceasta.

Pentru obiectivul proiectat pot fi considerate terenuri bune de fundare, următoarele depozite interceptate:

- ARGILĂ PRĂFOASĂ - Depozit interceptat între -1.70 m și -3.70 m
Presiunea convențională: 250 KPa presiune dată în conformitate cu NP112/2014, anexa C, tabel C.4.
- NISIP - Depozit interceptat între -4.00 m și -5.00 m
Presiunea convențională: 250 KPa presiune dată în conformitate cu NP112/2014, anexa C, tabel C.2.
- PIETRIȘ CU NISIP - Depozit interceptat între -5.00 m și -6.00 m
Presiunea convențională: 350 KPa presiune dată în conformitate cu NP112/2014, anexa C, tabel C.4.

Funcție de caracteristicile stratelor interceptate prin forajul geotehnic executat, obiectivul proiectat se poate funda direct între -1.70 m și -6.00 m, în oricare din depozitele interceptate și date ca terenuri bune de fundare și se recomandă același strat de fundare sub toată talpa fundației.

Pentru fundații între -0.80 și -1.70 m se recomandă îmbunătățirea stratului de fundare, prin metode stabilite de proiectantul de specialitate.

La data execuției forajului geotehnic nu au fost semnalate urme sau forme de degradare de tipul solifluxiuni, eroziuni, alunecări în masă, etc., care pot conduce către fenomene geodinamice distructive.

Nivelul acviferului subteran nu a fost interceptat până la adâncimea de investigare de -6.00 de la C.T.N.

În urma efectuării sondajului geotehnic nu a fost interceptată nici o zonă care să prezinte deranjamente în structura naturală a pământurilor care să conducă spre o posibilă zonă activă sau plan de alunecare.

Săpăturile ce depășesc 2.00 m adâncime vor necesita sprijiniri de maluri.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Situația existentă:

MA - Zonă mixtă aflată în afara ariei protejate

MA3 – Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, și înălțimi maxime de P+3 niveluri.

MA3_2 - subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi de P+5 niveluri, aprobat prin HCL 241 / 2018 și HCL 162 / 2024.

Existent reglementat: POT maxim = 70% (atat în MA3 cat si în MA3_2) pentru construcții de sănătate POT-ul maxim va fi de 20%.

Existent reglementat: în MA3 - CUT maxim = 2.0 mp.ADC/mp.teren cu exceptia functiunilor publice
în MA3_2 - CUT maxim = 2.4 mp.ADC/mp.teren

MA3

- înălțimea maxima admisibila este de P+3, cu condiția ca înălțimea clădirilor sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente;
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile în racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

MA3_2

- inaltimea maxima a cladirilor P+5 niveluri, pe suprafata actualei constructii de sanatate;
- în cazul fronturilor continue, cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime se va realiza astfel: daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere în trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile în racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;
- în toate cazurile pentru înaitimi P+5, se vor face justificari suplimentare prin P.U.Z. tinand seama de inscrierea în caracterul zonei

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Migrarea locurilor de parcare de la sol in subsol lasa mult spatiu liber. Acest spatiu liber este extrem de valoros si va primi destinatia de Curtea Centrului unde bolnavul iese si de bucura de verdeata, dar si de mobilier pentru odihna si relaxare.

Se vor amenaja spatii verzi la sol, astfel incat sa se ajunga la un procent de minim 20% de spatii verzi.

Spatiul verde amenajat pe terasele cladirii poate fi luat in considerare ca spatiu verde suplimentar celui amenajat la sol.

In prezent suprafata totala de spatiu verde insumeaza 640 mp aceasta, care va creste prin prezenta propunere la o suprafata de peste 700 mp spatiu verde amenajat.

Conform OMS 914 / 2006, se va amenaja o zonă verde de minim 20mp/pat internare pentru pacienți.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasamentul are deschidere directă la o singură stradă cu două benzi pe sens – Calea Moșilor, de categoria a II-a. Se dispune astfel de accesibilitate pe o singură latură (cea de Nord-Est), existând în prezent trei accese

auto distincte, două la parcare centrală și unul în curtea personalului, marcate pe planșa Situația Existentă.

Se propune pastrarea accesului auto al personalului medical cu latime de 4.00 m dinspre Sud-Est.

În sensul propunerii parcarii subterane se propune renunțarea la cele două accese auto către vechea parcare. Acestea se vor înlocui cu un singur acces auto cu latime de 7.00 m având o cale de intrare și ieșire către parcare subterană și curtea de serviciu.

Atât accesele pietonale cât și cele auto se vor face prin racordarea la drumurile existente, ținând seama de proprietățile vecine existente și intabulate actual.

Se va ține cont de accesul autospecialelor, conform planșei de Reglementari urbanistice / Mobilare urbanistica.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona ce urmează a fi reglementată este alcătuită din CF 122650 și CF 122651, ce se vor unifica.

Această zonă este încadrată conform planurilor urbanistice anterioare în MA3 – Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, și înălțimi maxime de P+3 niveluri și MA3_2 - subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi de P+5 niveluri, POT maxim admis = 70%, CUT maxim admis în MA3 = 2.0 și în MA3_2 = 2.4.

Zonele funcționale MA3 și MA3_2 se unifică într-o singură zonă funcțională

MA3_3 - SUBZONA MIXTA cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4 niveluri, cu păstrarea clădirii existente cu regimul de înălțime de P+5 ca accent vertical pentru semnalizarea intersecției dintre bulevardele Horea și Calea Moșilor.

Astfel se creează o singură parcelă pe care se va menține unitatea sanitară existentă care se va extinde în vederea realizării Centrului Medical Dr. Holhos, cu următorii indici urbanistici:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 2.4

Regim de înălțime 2S+P+4E, Hmax. = 21.00 m, cu păstrarea clădirii existente ca accent vertical de S+P+5E.

Se admit depășiri punctuale ale regimului de înălțime maxim de la P+4 la P+5, exclusiv pentru casele de scară ce permit accesul pe terasele clădirii cu condiția ca suprafața casei de scară să nu depășească 10% din suprafața nivelului curent inferior. În acest caz, Hmax nu va depăși 25.00m.

BILANT TERITORIAL EXISTENT (CF 122650 + CF 122561)

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
	mp	%
Suprafata zonei reglementate	3712.00	100
CF 122650	3131	84.35
CF 122561	581	15.65
TOTAL CONSTRUCTII	793.7	21.38
SPATII VERZI TOTAL	640.00	17.24
CIRCULATII TOTAL	2278.30	61.38

CF 122560	
SUPRAFATA TEREN	3131
C1 - ARIE CONSTRUITA SUBSOL	570.38
C1 - ARIE CONSTRUITA PARTER	597.6
C1 - ARIE CONSTRUITA ETAJ 1	538.43
C1 - ARIE CONSTRUITA ETAJ 2	538.43
C1 - ARIE CONSTRUITA ETAJ 3	538.43
C1 - ARIE CONSTRUITA ETAJ 4	538.43
C1 - ARIE CONSTRUITA ETAJ 5	536.93
C2 - PLATFORMA OXIGEN	26.7
ARIA CONSTRUITA	624.3
ARIA DESFASURATA	3885.33
POT existent	19.94
POT maxim	20
CUT existent	1.24
CUT maxim	2.4

CF 122561	
SUPRAFATA TEREN	581
C1 - ARIE CONSTRUITA SUBSOL	77.5
C1 - ARIE CONSTRUITA PARTER	119
C1 - ARIE CONSTRUITA MANSARDA	89.5
C1 - ARIE DESFASURATA	286
C2 - ARIE CONSTRUITA	50.4
C2 - ARIE DESFASURATA	50.4
ARIA CONSTRUITA	169.4
ARIA DESFASURATA	336.4
POT existent	29.16
POT maxim	70%
CUT existent	0.58
CUT maxim	2

Locuri de parcare existente : 50 locuri (parcare pacienti 45 locuri, parcare personal 5 locuri)

**BILANT TERITORIAL PROPUȘ
(CF 122650 + CF 122561)**

ZONE FUNCTIONALE	PROPUS	
	mp	%
Suprafata zonei reglementate	3712.00	100
CF 122650	3131	84.35
CF 122561	581	15.65
TOTAL CONSTRUCTII	1613.6	43.47
SPATII VERZI TOTAL	791.42	21.32
CIRCULATII TOTAL	1306.98	35.21

CENTRU MEDICAL DR HOLHOS

SUPRAFATA TEREN	3712.00
SUPRAFATA CONSTRUITA PLATFORMA OXIGEN	30.00
SUPRAFATA CONSTRUITA SPITAL EXISTENT	597.60
SUPRAFATA CONSTRUITA EXTINDERE	986.00

SUPRAFATA DESFASURATA PLATFORMA OXIGEN	30.00
SUPRAFATA DESFASURATA SPITAL EXISTENT	3885.31
SUPRAFATA DESFASURATA EXTINDERE	4980.00

SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA	1613.60
SUPRAFATA DESFASURATA TOTALA	8895.31

POT propus	43.47
POT maxim PUZ	50
CUT propus	2.3964
CUT maxim PUZ	2.4

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- Alimentarea cu apa
- Canalizarea apelor uzate menajere
- Alimentarea cu gaze naturale
- Alimentarea cu energie electrica

Cladirile existente sunt in prezent racordate la toate rețelele publice edilitare (gaze naturale/ apă menajeră/ canalizare menajeră/ energie electrică).

Se vor executa lucrări aferente racordării viitoarelor spații la toate rețelele publice edilitare stradale existente în zonă, respectiv gaze naturale, apă menajeră, canalizare, energie electrică. Rețelele edilitare există în imediata

vecinătate (pe strada Calea Moșilor) sau chiar în interiorul amplasamentului studiat.

Extinderea propusă se va finanța la rețelele existente sau extinse pe cheltuiela investitorului, conform avizelor beneficiarilor de rețele. Remedierea eventualelor degradări ale rețelelor stradale datorate execuției se vor suporta de către investitor.

- *Salubritate*

Colectarea deșeurilor menajere se face în containere sau pubele, amplasate în cadrul unei platforme de colectare deșeuri, prin contract cu o regie de specialitate.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

- *Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare*

Construcțiile propuse, prin funcțiunile lor nu constituie un factor poluant în ceea ce privește poluarea mediului (apă, aer, zgomot, noxe etc.)

- *Prevenirea producerii riscurilor naturale*

Nu este cazul.

- *Epurarea și preepurarea apelor uzate*

Nu este cazul.

- *Depozitarea controlată a deșeurilor*

Depozitarea deșeurilor menajere se va asigura în interiorul clădirii, într-un depozit special amenajat.

- *Organizarea sistemelor de spații verzi*

Se vor amenaja spații verzi la sol, astfel încât să se ajungă la un procent de minim 20% de spații verzi.

Spațiul verde amenajat pe terasele clădirii poate fi luat în considerare ca spațiu verde suplimentar celui amenajat la sol.

- *Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate*

Nu există elemente de patrimoniu ce necesită instituirea de zone protejate.

- *Refacerea peisagistică și reabilitare urbană*

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu este cazul.

Terenul va rămâne în proprietate privată. Nu vor exista schimburi sau concesionari de teren.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

REZUMAT:

- Realizare operațiuni notariale de comasare a celor două parcele CF 122650 și CF 122651. Comasare în urma căruia va rezulta o singură parcelă și suprafața care va reprezenta limita PUZ-ului reglementat.
- Demolarea clădirii cu funcțiune mixtă (farmacie, laborator analize medicale și paraclis) de pe terenul reglementat.
- Stabilirea cadrului urbanistic în care se vor integra propunerea de extindere și clădirea existentă: stabilirea reglementărilor urbanistice specifice noilor inserții, cum ar fi suprafața de edificabil, alinierea la stradă, retragerile obligatorii față de limite - conform PUG aferent.
- Racordarea obiectivului propus la rețelele edilitare / echipamentele publice existente în zonă, pe Calea Moșilor.
- Renunțarea la locurile de parcare de la sol ale pacienților și rezolvarea acestora în două subsoluri generale sub porțiunea de extindere și de curte interioară, care va adapostii atât locurile de parcare actuale cât și cele necesare prin noua extindere.
- Actualmente amplasamentul însumează 50 locuri de parcare (parcare pacienți 45 locuri, parcare personal 5 locuri).
- Propunerea va beneficia de circa 100 locuri de parcare.
- Realizarea unei Curți a Centrului unde bolnavul va ieși și se va bucura de verdețea, dar și de mobilier pentru odihnă și relaxare.
- Amenajarea spațiilor verzi private din incintă, prin tratarea atentă din punctul de vedere al vegetației și plantarea unor specii de arbori și arbuști pentru amenajarea unei zone verzi dedicată pacienților, conform reglementărilor (min. 20mp / pat internare)
- Se vor amenaja spații verzi la sol, astfel încât să se ajungă la un procent de minim 20% de spații verzi. Spațiul verde amenajat pe terasele clădirii poate fi luat în considerare ca spațiu verde suplimentar celui amenajat la sol.
- Regimul de înălțime propus al construcțiilor viitoare va fi de 2S+P+4 cu păstrarea clădirii existente ca accent vertical de S+P+5E. Regimul de înălțime propus face legătura volumetrică și de gabarit față de clădirile situate în vecinătate, cu o medie de înălțime de P+2 (clădirile de la nord). Astfel, clădirea propusă respectă HG 525 și propune 2 etaje peste regimul de înălțime vecin;
- Se admit depășiri punctuale ale regimului de înălțime maxim de la P+4 la P+5, exclusiv pentru casele de scara ce permit accesul pe terasele clădirii cu condiția ca suprafața casei de scara să nu depășească 10% din suprafața nivelului curent inferior. În acest caz, Hmax nu va depăși 25.00m.
- Procentul maxim de ocupare a terenului în MA3-3 = 50% (se diminuează în raport cu MA3 - 70%);
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului în MA3-3 = 2.4;
- La realizarea construcției propuse se vor respecta legislația în vigoare și normele impuse prin PUG Alba Iulia aprobat 2014.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Etapa prezentă stabilește cadrul urbanistic în urma căruia se vor realiza atât operațiuni notariale de comasare cât și cum se va putea realiza extinderea centrului medical dr Holhos, precum și modul de rezolvare a parcarilor.

Perimetrul constructibil / suprafața edificabilului a fost stabilită în urma respectării reglementărilor urbanistice în vigoare conform PUG Alba Iulia aprobat 2014. S-a ținut cont așadar de retragerile laterale și posterioare, de alinierea la stradă față de celelalte clădiri prezente în zonă, dar și față de o posibilă extindere în viitor al profilului strazii Calea Motilor. În plus față de acestea, s-a stabilit și suprafața edificabilului aferentă spațiului reglementat. Pentru o bună coerență arhitecturală și urbanistică a viitorului fond construit, dar și pentru a asigura o bună accesibilitate și fluentă a fluxurilor atât pietonale cât și auto în zona aflată în plin proces de dezvoltare, s-a ținut cont de toate aceste reglementări urbanistice pentru proiectarea parcarilor și migrarea locurilor de parcare de la sol în subsol.

Spațiile din interiorul incintei rămase libere de construcții sau neocupate de parcuri, se vor transforma în spații verzi, rămânând însă la latitudinea beneficiarilor în ce măsură și cu exactitate către ce specii se va opta, recomandate fiind cele autohtone. Acest gest se va respecta întocmai, pentru a asigura continuitatea și conservarea spațiului verde din zona studiată.

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Soluțiile propuse, atât cea de volumetrie, cât și cea de amenajare peisagistică a spațiilor verzi, vor armoniza și vor ameliora atât calitatea vieții în cadrul zonei, cât și calitatea fondului construit și a mesei de vegetație.

Construcția medicală existentă va rămâne cu cel mai mare regim de înălțime, respectiv S+P+5 niveluri, urmând ca viitoarea extindere să primească un regim de înălțime 2S+P+4.

Motivația urbanistică a regimurilor de înălțime în descreștere, vine în completarea PUZ-ului inițial, acela de a marca zona majoră de intersecție cu construcții înalte, cu adresabilitate publică, astfel încât, continuarea pe Calea Motilor, să poată fi racordată la înălțimile construcțiilor existente în imediată apropiere, respectiv Imobil de Locuințe Colective cu spații comerciale la parter, având P+2 niveluri și colț P+3, situat la intersecția str. Calea Motilor cu Str. 9 Mai.

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:

Clădirea existentă având regim de înălțime S+P+5 este poziționată astfel încât să mobilizeze firesc o intersecție amplă și majoră a Mun. Alba Iulia. Cea a Bulevardului Horea cu Calea Motilor. Continuarea mobilării acestei intersecții cu clădiri private sau publice, cu un regim sporit de înălțime și cu deschidere către utilizări publice, trebuie să fie o prioritate a locuitorilor, investitorilor și nu în ultimul rând, al administrației publice locale.

Înălțimea Clădirii medicale, stabilește un regim suplimentar de înălțime, necesar în zonă, susținut și de lățimea Căii Moților dar și volumetric de construcțiile OCPI – OMV dar și de imobilele de locuințe colective situate în Cartierul Tolstoi. Totodată, rândul de construcții ce vor mobiliza Str. Calea Moților, vor crea și un ecran de fonoizolare între circulația publică intensă la orele de vârf, și zonele de locuit situate în zona din spate.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

În momentul prezent, în cadrul arealului suprafeței studiate/reglementate, se află două clădiri existente după cum urmează: o clădire cu funcțiuni mixte și clădirea spitalului Dr Holhos. Menționăm faptul că, prin prezentul

proiect, cladirea mixta este propusa spre demolare pentru a face loc extinderii spitalului existent printr-un corp nou alipit, dand nastere unei cladiri in forma de „U” cu o curte interioara deschisa catre strada Calea Motilor.

REGIMUL DE CONSTRUIRE - condițiile de construire și amplasare se vor stabili conform prezentului PUZ, PUG și RLU și a cerințelor din certificatul de urbanism, cu respectarea condițiilor din avize.

AUTORIZAREA executării construcției se va face cu avizul organelor administrației locale.

Observatie: Prezentul memoriu de prezentare a fost întocmit conform Conținutului Cadru al PUZ aferent Ordin GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”.

Intocmit,

Sef proiect PUZ - Arh. Mihai Madalin JOLDES

Proiectant specialitate RUR - Urb. Iulian MIREA

CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării Regulamentului
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

12. Unitati si subunitati functionale.

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

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) explică și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni și restricții) și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia. Regulamentul cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează regulamentul aferent Planului Urbanistic General aprobat al localității.

1.2. Planul Urbanistic Zonal, împreună cu regulamentul de urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificate de urbanism și autorizații de construire.

1.3. Prin prezentul P.U.Z. se urmărește reglementarea urbanistică, modul de utilizare a terenurilor, modul de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei studiate.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI

Regulamentul local de urbanism pentru amplasamentul studiat din municipiul Alba Iulia, se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și reglementările tehnice : indicativ GM-007-2000 și indicativ GM-010-2000, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care, se menționează :

Proprietatea asupra terenurilor

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 - Legea fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 – Legea privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;

Urbanism și amenajarea teritoriului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism ;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016 ;
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000 - Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General", indicativ GP038/99;
- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare

tehnică”, indicativ GP038/99

- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil actualizat.
- REGULAMENT LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 451/2021.

Arhitectură, construcții

- Legea nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991 ;
- Ordinul ministerului sănătății nr. 119 / 2014 cu normele de igiena privind modul de viață al populației;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă ;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. R.L.U. aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării, modificării sau construcțiilor pe teritoriul studiat. Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltărilor urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General al zonei delimitate din teritoriul localității.

3.2. Planul Urbanistic Zonal cuprinde reglementări asupra zonei studiate (amplasamentul în cauză) referitoare la :

- regimul de înălțime ;
- organizarea arhitectural-urbanistică ;
- definirea zonei edificabile.

3.3. Prezentul regulament de urbanism se refera la zona amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, Calea Motilor, ce face parte din unitatea teritoriala de referinta UTR MA3. Zona reglementata este reprezentata de cele 2 parcele care au generat PUZ. Terenurile care face obiectul acestui P.U.Z. au suprafata totala de 3712 mp.

3.4. Prezenta documentație are ca scop extinderea spitalului Dr Holhos din Alba Iulia, respectiv definirea unitatii teritoriale de referinta UTR MA3-3.

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

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITAȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1 Terenuri Agricole în extravilan

Nu este cazul.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

4.7. Zone construite protejate

Amplasamentul studiat face parte din ansamblul de sit istoric : Asezare Civila din preajma castrului roman (canabae) – Municipium Septimium Apulense – Praetorium consularis, AB-I-m-00001.02. De asemenea, amplasamentul se afla in zona de protecție a bunului cultural inscris in Lista Patrimoniului Mondial UNESCO.

Interventiile din zona studiata se vor realiza cu avizarea prealabila a Ministerului Culturii prin Direcția Județeană de Cultură Alba.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

5.3 Constructii cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Maririle de capacitate a rețelelor edilitare se realizează de către beneficiar.

Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică
- alimentarea cu apă potabilă
- gaz
- telecomunicatii

-colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

Parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor medicale, cat si a deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in UTR MA3 - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri conform documentație de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobata prin H.C.L. 158/2014.

Conform PUZ aprobat anterior prin HCL 162 din 29.04.2024, zona studiata se afla in UTR MA3_2 - subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi de P+5 niveluri, POT maxim admis = 70%, CUT maxim admis in MA3 = 2.0 și in MA3_2 = 2.4.

Se va mentine functiunea actuala de servicii medicale ce se vor extinde in noul corp.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunile dominante din zona.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind subzona funcționala și UTR cuprinse în prezentul regulament.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare al terenului reglementat prin PUZ este de **maxim 50%**.

5.7 Lucrări de utilitate publică

Cladirea existenta din zona reglementata este deja bransata la toate rețelele tehnico-edilitare din zona studiata (alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala, alimentare cu energie electrica si gaze naturale).

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea față 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 se face în conformitate cu ord.M.S. Nr.119/2014 art.3, actualizat.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

6.2. Amplasarea față de drumurile publice

Alinierea obligatorie a construcțiilor față de drumuri va respecta planșa desenată de Reglementări Urbanistice care face parte integrantă din prezentul PUZ.

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.

6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

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 limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Clădirea existentă aflată pe terenul reglementat își va păstra aliniamentul față de Calea Motilor, iar corpul de extindere va avea o retragere față de aliniament de **minim 3.00 m**.

6.8. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.

Clădirea propusă se va retrage față de limitele de proprietate cu jumătate din înălțimea la cornișă / atic, dar **nu mai puțin de 5.00 m**.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 Accese carosabile

Amplasamentul are deschidere directă la o singură stradă cu două benzi pe sens – Calea Motilor, de categoria a II-a. Se dispune astfel de accesibilitate pe o singură latură (cea de Nord-Est), existând în prezent trei accese auto distincte, două la parcare centrală și unul în curtea personalului, marcate pe planșa Situația Existentă.

Se propune păstrarea accesului auto al personalului medical cu lățime de 4.00 m dinspre Sud-Est.

În sensul propunerii parcarii subterane se propune renunțarea la cele două accese auto către vechea parcare. Acestea se vor înlocui cu un singur acces auto cu lățime de 7.00 m având o cale de intrare și ieșire către parcare subterană și curtea de serviciu.

Se va ține cont de accesul autospecialelor, conform planșei de Reglementări urbanistice / Mobilare urbanistica. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de

administratorul acestora.

Se va asigura pe parcela proprie necesarul locurilor de parcare în funcție de capacitatea unitatii sanitare si legislatia in vigoare.

7.2 Accese pietonale

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Cladirea existenta din zona reglementata este deja bransata la toate rețelele tehnico-edilitare din zona studiata (alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala, alimentare cu energie electrica si gaze naturale).

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Mariri de capacitate necesare vor fi suportate de catre beneficiar. Aceste interventii se vor realiza respectand normele sanitare si de protectia mediului (OMS 119/2014), precum si prevederile Codului Civil.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe trotuare și pe străzile pietonale.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulațiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CAT-TV, a aparatelor de aer condiționat si a ventilațiilor turbo de la centrala termica.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Nu este cazul.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.

Prin acest PUZ nu se propun parcelari.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise stabilite în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul RLU. În situațiile în care se prevăd atât

un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă în metri, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului sistematizat în zona intrării principale în imobil.

UTR - MA3 (existent) - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 (conform PUG).

UTR - MA3_2 (existent) - subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi de P+5 niveluri, POT maxim admis = 70%, CUT maxim admis în MA3 = 2.0 și în MA3_2 = 2.4 (conform PUZ).

MA3_3 - SUBZONA MIXTA cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4 niveluri, cu păstrarea clădirii existente cu regimul de înălțime de P+5 ca accent vertical pentru semnalizarea intersecției dintre bulevardele Horea și Calea Moșilor.

Se admit depășiri punctuale ale regimului de înălțime maxim de la P+4 la P+5, exclusiv pentru casele de scara ce permit accesul pe terasele clădirii cu condiția ca suprafața casei de scara să nu depășească 10% din suprafața nivelului curent inferior. În acest caz, Hmax nu va depăși 25.00m.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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)

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRI ȘI PARCAJE

10.1. Parcaje

Se va asigura pe parcela proprie necesarul locurilor de parcare în funcție de capacitatea unității sanitare și legislația în vigoare. Legislația aplicabilă în acest sens este :

- Hotărârii Guvernului nr.525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93, din 06.04.1993

Totalul locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea necesarului pentru fiecare funcțiune adaptată. Locurile de parcare vor fi rezolvate exclusiv pe terenul în cauză.

10.2. Spații verzi plantate

Migrarea locurilor de parcare de la sol în subsol lasă mult spațiu liber. Acest spațiu liber este extrem de valoros

și va primi destinația de Curtea Centrului unde bolnavul iese și de bucura de verdeata, dar și de mobilier pentru odihna și relaxare.

Se vor amenaja spații verzi la sol, astfel încât să se ajungă la un procent de minim 20% de spații verzi.

Spațiul verde amenajat pe terasele clădirii poate fi luat în considerare ca spațiu verde suplimentar celui amenajat la sol.

Conform OMS 914 / 2006, se va amenaja o zonă verde de minim 20mp/pat internare pentru pacienți.

10.3. Imprejmirile

În fața fronturilor de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantatii, jardiniere, elemente decorative.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor pe parcelă.

La autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Actualmente, pe terenul studiat există 2 zone funcționale :

UTR - MA3 (existent) - subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 (conform PUG).

UTR - MA3_2 (existent) - subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi de P+5 niveluri, POT maxim admis = 70%, CUT maxim admis în MA3 = 2.0 și în MA3_2 = 2.4 (conform PUZ).

Zonele funcționale MA3 și MA3_2 se unifică într-o singură zonă funcțională

MA3_3 - SUBZONA MIXTA cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4 niveluri , cu păstrarea clădirii existente cu regimul de înălțime de P+5 ca accent vertical pentru semnalizarea intersecției dintre bulevardele Horea și Calea Moșilor.

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

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

1 - Generalitati

2 - Utilizare functionala

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

3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Staționarea autovehiculelor;
- 3.4. - Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor;
- 3.5. - Aspectul exterior al construcțiilor;
- 3.6. - Reguli cu privire la echiparea edilitara;
- 3.7. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.8. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri. Staționarea autovehiculelor

4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona este constituita din gruparea diferitelor functiuni publice (instituti, servicii sau/si echipamente) si de interes general (servicii pentru intreprinderi, comerț, alimentație publică, servicii sociale, colective și personale, hoteluri, recreare si sport in spatii acoperite, microproducție – ateliere de confectionare sau reparare diferite obiecte (bijuterii, ceasuri, reparatii antichitati, imbracaminte, incaltaminte etc.), case de moda, inregistrari pe suport electronic - etc.) si locuinte (cel putin 30% din ADC).

Zona mixta poate fi atat de forma liniara in plan dacă este dispusa in lungul principalelor artere de circulatie, in prelungirea zonei centrale, a centrelor de cartier si in locurile de concentrare a locuitorilor (autogara, gara, noduri de transport public etc) cat si de forma areala (centre de cartier inclusiv pentru Barabant, Micesti, Oarda si Paclisa, platforme industriale in conversie ca zone mixte, noi grupari functionale etc.).

In cazul zonei mixte areale, de la caz la caz si in raport cu dimensiunile terenului, devin necesare circulatii carosabile si pietonale (strazi sau pietete), scuaruri, parcaje publice, ceea ce conduce la elaborarea unui PUZ.

In zona mixta se admite conversia locuintelor existente la parter, in alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni in pondere de minim 30% din CUT.

Orice interventie in zonele protejate necesită elaborarea PUD avizat conform legii; se vor prezenta justificari

suplimentare privind relatiile cu zona protejata si monumentele existente si propuse situate in limita de 100 metri. In cazul unor volume inalte sau medii care depasesc gabaritul cadrului construit inconjurator, sunt necesare studii de impact al noii volumetriei din punctele de co-vizibilitate cu monumentele istorice, cu fronturile strazilor/intersectiilor si cu silueta Cetatii Alba Iulia precum si studii privind modificarile induse in peisajului urban perceput din directia Cetatii.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

MA3-3

- Construcții pentru sănătate (spitale, centre medicale, clinici și policlinici, dispensare, centre de recuperare și wellness, azile și centre pentru vârstnici)
- Institutii, servicii si echipamente publice;
- Sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- Lacasuri de cult;
- Servicii sociale, colective si personale;
- Comert cu amanuntul;
- Depozitare mic-gros;
- Hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- Restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- Loisir si sport in spatii acoperite;
- Parcaje publice;
- Locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- Grupari de functiuni admise alcatuind centre de cartier;
- Amenajari pietonale – piatete, scuaruri

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

MA3-3

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

MA3-3

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

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

MA3-3

- In cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima construabila este de 1000 mp. Cu un front la strada de minim 30.0 metri;
- Pentru celelalte categorii de functiuni, parcela minima construabila este de 500 mp., avand în cazul constructiilor în regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri între doua calcane laterale în de minim 18.0 metri în cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

MA3-3

- Cladirile izolate se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de **minim 3.0 metri**, pentru a permite o posibila extindere in viitor al profilului strazii Calea Motilor;
- Cladirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament astfel incat inaltimea maxima la cornisa/atic sa nu depaseasca distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau daca regulamentele din zona nu prevad altfel;
- Cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar **nu cu mai putin de 3.0 metri**;

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

MA3-3

- In zona protejata se va respecta regimul de construire existent;
- In afara zonei protejate cladirile se vor amplasa in regim izolat;
- Distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri;
- Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa/atic dar **nu mai putin de 5.0 metri**;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

MA3-3

- Extinderile cladirilor existente se face prin alipirea fata de acestea;
- In cazul amplasarii de corpuri in regim izolat unele fata de altele, distantele dintre cladiri vor respecta normele specifice; in absenta acestora se va respecta o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 6.0 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

MA3-3

- Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3.5** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct ;
- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;
- Pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- In cazul in care in viitor se doreste dezvoltarea strazii, se va crea parcela distincta pentru portiunea de teren afectata de profilul strazii, si se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) raman raportati la parcela initiala inainte de dezmembrare.
- Pentru functiuni de sanatate este obligatorie realizarea a minim 2 accese carosabile, respectiv minim 2 accese pietonale. In acest caz se recomanda diferentierea acceselor personal medical angajat / pacienti. Pentru restul functiunilor este permis minim 1 acces carosabil si 1 acces pietonal;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

MA3-3

- Stationarea autovehicolelor necesare conform normelor pentru diferite activitati, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; in cazul dezvoltarii areale de peste **1,0** ha. se vor asigura prin PUZ circulatii carosabile si pietonale publice, precum si parcaje publice;
- In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv in cooperare, simultan cu realizarea cladirilor; ori se va face contract de inchiriere (pe baza unei documentatii de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare intr-un parcaj colectiv existent sau a carui constructie se va termina pana la data obtinerii

autorizatiei de functionare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim **250 metri**;

- Se va asigura pe parcela proprie necesarul locurilor de parcare în funcție de destinatia cladirii si legislatia in vigoare. Legislatia aplicabila in acest sens este :
 - Hotărârii Guvernului nr.525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare
 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93, din 06.04.1993
- Din totalul locurilor de parcare necesare, maxim 50% vor fi dispuse la nivelul solului, iar restul de 50% vor fi dispuse in spatii special amenajate (subsoluri, demisoluri, parter) pentru imbunatatirea imaginii urbane.
- Față de numărul minim de locuri de parcare necesar, se vor prevedea obligatoriu rastele pentru biciclete luand in considerare 1 loc parcare bicicleta pentru fiecare 10 locuri de parcare auto.
- Pentru locurile de parcare amenajate la sol, unde este posibil parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

MA3-3

- **Inaltimea maxima admisa este de P+4**, cu păstrarea clădirii existente cu regimul de inaltime de P+5 ca accent vertical pentru semnalizarea intersecției dintre bulevardele Horea și Calea Moșilor.
- Se admit depasiri punctuale ale regimului de inaltime maxim de la P+4 la P+5, exclusiv pentru casele de scara ce permit accesul pe terasele cladiri cu conditia ca suprafata casei de scara sa nu depaseasca 10% din suprafata nivelului curent inferior. In acest caz, Hmax nu va depasi 25.00m.
- Inaltimea cladirilor nu trebuie sa depaseasca distanta dintre aliniamente;
- Daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 3.0 metri;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

MA3-3

- Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei, fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, în cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiunilor în dorinta de exprimare a prestigiului investitorilor;
- Se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate;
- In zona mixta, pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale;
- Se incurajeaza in zona mixta utilizarea curtilor interioare pentru accesul publicului la diferite functiuni comerciale si servicii, cu amenajarea peisagistica;
- Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis tip terasa din materiale durabile care sa permita amenajarea de spatii verzi si plantarea unor arbori si arbusti;
- La cladirile propuse se impune o expresie arhitecturala contemporana, in acord cu functiunea adapostita. Raportul plin-gol precum si materialele de finisaj vor fi in concordanta cu functiunea si caracterul cladirii.
- Se recomanda imbracarea fatadelor in materiale de culoare alba preponderent, cu accente de culori

pastelate.

- Plansa cu fatada principala a constructiei propuse va cuprinde si fatadele constructiilor vecine.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

MA3-3

- Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;
- Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

MA3-3

- Se vor amenaja spatii verzi la sol, astfel incat sa se ajunga la un **procent de minim 20%** de spatii verzi.
- Spatiul verde amenajat pe terasele cladirii poate fi luat in considerare ca spatiu verde suplimentar celui amenajat la sol.
- Se recomanda plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spatiu verde;
- Se recomanda ca minim 50% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate;

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

MA3-3

- In fata fronturilor retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- Fata de vecini proprietate privata, se recomanda separarea cu garduri opace de maxim 2.00 metri inaltime masurat de la cota terenului pe partea vecinului;
- Se recomanda separarea terenurilor echipamentelor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, dublate de gard viu.
- La autorizarea imprejmuirilor pe limita de proprietate se va cere acordul vecinilor;

ARTICOLUL 15 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (POT)

MA3-3

- POT maxim = 50%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

MA3-3

- CUT maxim = 2.4mp.ADC/mp.teren

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

MA3_3 - SUBZONA MIXTA cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si înălțimi maxime de P+4 niveluri , cu păstrarea clădirii existente cu regimul de inaltime de P+5 ca accent vertical pentru semnalizarea intersecției dintre bulevardele Horea și Calea Moșilor.



Intocmit,

Sef proiect PUZ - Arh. Mihai Madalin JOLDES

Proiectant specialitate RUR - Urb. Iulian MIREA