

MEMORIU TEHNIC – PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECT: **ELABORARE PUZ PENTRU OPERAȚIUNI NOTARIALE (DEZMEMBRARE, COMASARE), EXTINDERE, RELOCARE PARCARE ȘI MODERNIZARE ACCESE**

ADRESA: JUD. ALBA, LOCALITATEA ALBA IULIA, Strada CALEA MOȘILOR, nr. 61 - 65

BENEFICIAR: **ANDRA GABRIELA HOLHOȘ, TEODOR HOLHOȘ, CRETU EUGENIA ;**
Bulevardul REVOLUȚIEI 1989, nr. 2F, sc. A, et. 1, ap. 3, localitatea Alba Iulia, jud. Alba

NUMAR PROIECT **1558 / 2023**

PROIECTANT **BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.**

COLECTIV DE ELABORARE :

Urbanism : Sef Proiect

Proiectat

Desenat:

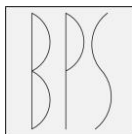
Project Manager:

arh. Ioan STRAJAN

arh. Vlad STRAJAN

arh. Madalina UDREA

ing. Ioan GHEORGHESCU



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE
3. MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE DESENATE

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	SC ---	U01
2. PLANUL SITUAȚIEI EXISTENTE	SC. 1: 500	U02
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SC. 1: 500	U03
4. REGIM JURIDIC	SC. 1: 500	U04
5. PLAN COORDONATOR REȚELE	SC. 1: 500	U05
6. PLAN ILUSTRARE URBANISTICĂ	SC. 1: 500	U06
7. EVOLUTIE PARCELAR	SC, 1:1000	U07
8. POSIBILITATE EXTINDERE PARCARE	SC. 1: 500	U08
9. ÎNCADRARE ÎN P.U.G.	SC. 1: 5000 / 1: 2000	U01'
10. PARCELE DE REFERINȚĂ	SC. 1: 500	U01''

Sef proiect:

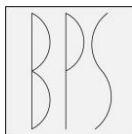
Arh. Ioan STRAJAN

Elaborat:

Arh. Vlad STRAJAN

Redactat:

Mădălina UDREA



CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

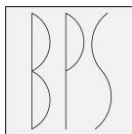
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN 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. CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.1. DENUMIREA OBIECTIVULUI:	ELABORARE PUZ PENTRU OPERAȚIUNI NOTARIALE (DEZMEMBRARE, COMASARE), EXTINDERE, RELOCARE PARCARE ȘI MODERNIZARE ACCESE
1.2. BENEFICIAR	ANDRA GABRIELA HOLHOȘ, TEODOR HOLHOȘ, CRETU EUGENIA
1.3. PROIECTANT	BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L. ALBA IULIA
1.4. AMPLASAMENT :	JUD. ALBA, LOCALITATEA ALBA IULIA, Strada CALEA MOȚILOR, nr. 61 - 65
1.5. DATA ELABORARII:	2023
1.6. FAZA:	PUZ

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, a temei de proiectare, si a actelor doveditoare asupra proprietății imobilului.

1.2. Obiectul lucrării

Pe amplasamentul dat se propune:

- Realizare operațiuni notariale de dezmembrare ale parcelelor cu CF 77496, CF 107395 și CF 109113;
- Realizare operațiuni notariale de comasare a acestor noi parcele rezultate în urma dezmembrărilor. Comasare în urma căruia vor rezulta doua parcele – suprafata care va reprezenta limita finală a PUZ-ului reglementat; a se vedea plansa „U04 Regim Juridic” anexata prezentei documentații urbanistice ;
- Realizare împrejmuire proprietate;
- Demolarea uneia dintre clădirile actuale (cu funcțiunea de locuire) de pe terenul reglementat;
- Relocarea parcării de pe latura de sud a parcelei (așa cum este în prezent), pe partea de nord-vest și mărirea capacității acesteia;
- Realizarea unui spațiu destinat parcajelor care va include un număr total de 32 locuri de parcare, dintre care 25 sunt publice, 2 locuri de parcare vor fi pentru persoanele cu dizabilități și/sau mașini electrice si 5 locuri de parcare private, pentru personalul medical angajat;
- Stabilirea cadrului urbanistic în care se vor integra atât noile propuneri, cât 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 ;
- Amenajarea spațiilor verzi private din incintă, prin tratarea specială din punctul de vedere al vegetației a acestora;

REGIMUL JURIDIC:

- Amplasamentul se află în intravilanul municipiului Alba Iulia
- Natura proprietății: proprietate privată a persoanelor juridice și fizice: TEODOR HOLHOS ; ANDRA GABRIELA HOLHOS, CRETU EUGENIA ;
- Imobilul este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora – sit arheologic de categoria A – așezare civilă în preajma castrului roman, având cod LMI AB-I-m-A-00001.02, cod RAN 10 26.01.02”

1.3. Surse documentare

Zona este reglementată urbanistic prin « **P.U.G. Mun. Alba Iulia 2012** » aprobat cu HCL 158/2014 « ca **UTR : MA 3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înalțimi maxime de P+3 niveluri** »

- **Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior**

Conform PUZ și RLU aferent « **P.U.G. Mun. Alba Iulia 2012** » aprobat cu HCL 158/2014 « amplasamentul se afla în

- **UTR : MA 3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înalțimi maxime de P+3 niveluri** și

- **PUZ aprobat prin HCL 241, art 13 din 22.06.2018 „MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI POLICLINICI MEDICALE, ALBA IULIA, CALEA MOȘILOR, NR.61, solicitant SC OPTIC MEDICAL LINE SRL, prin HOLHOS TEODOR, UTR: MA3 2 – subzonă mixtă de cu regim de de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi de P+5 niveluri, conform planului de situație anexat.**

REGIMUL ECONOMIC:

- Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, UTR = MA – zonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual situată în afara zonei protejate și conform PUZ APROBAT PRIN HCL nr. 241 art. 13 din 22.06.2018 – „MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI POLICLINICI MEDICALE, ALBA IULIA, CALEA MOȘILOR, NR. 61, solicitant SC OPTIC MEDICAL LINE SRL prin HOLHOȘ TEODOR”, UTR = MA3_2 – subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi de P+5 niveluri
- Folosința actuală de folosință: arabil, curți construcții – S totală teren = (89+114+1203+1080+786+440) mp = 3712 mp;
M – ZONA MIXTĂ

2. CAP. II STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

Din punct de vedere funcțional, se observa o tendință de dezvoltare continua 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, așadar Caracterul teritorial al zonei este marcat de o dezvoltare specifica perioadei de după anul 1945, moment în care gradul de urbanizare de tip socialist și extinderea spațială a orașului a înregistrat o creștere substanțială.

Din punct de vedere al importanței istorice - zona reglementată se află în zona de protecție a monumentului istoric sit arheologic de categoria A – așezare civilă în preajma castrului roman, având cod LMI AB-I-m-A-00001.02, cod RAN 10 26.01.02, ceea ce îi aduce o valoare ridicată în acest sens. Este de menționat însă că această vecinătate nu influențează propunerile prezente prin acest proiect, căci în prezent există și o descărcare de sarcină arheologică nr.182/29.06.2020, încă valabilă și vizată spre neschimbare nr. 636 din 2020.

2.2. Încadrare în localitate

Teritoriul studiat prin PUZ o subzonă din UTR MA și este delimitat astfel :

NORD-EST	-	Calea Moților - de legătură - 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

Terenul este plat, nu prezintă declivități, și are formă poligonală.

2.4. Circulația

Terenul se află în apropierea unei căi principale de circulații, mărginit: pe latura de Nord de Calea Moților, stradă de legătură cu importanță crescută la nivelul orașului, și în proximitatea Bulevardului Horea, care face accesul către Cetatea Alba Carolina.

2.5. Ocuparea terenurilor

Folosința actuală : curți construcții și arabil.

2.6. Echipare edilitară

Zona este complet echipată utilitar. Branșarea la rețelele existente se va face conform avizelor și acordurilor emise de deținătorii acestora.

2.7. Probleme de mediu

Conform deciziei de încadrare eliberată de Agenția pentru protecția mediului Alba, nr. 8.120 din 05.12.2023 privind etapa de încadrare a planului, proiectul nu se supune evaluării 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. Opțiuni ale Populației

Terenul reglementat se află în intravilanul Municipiului Alba Iulia și se încadrează în **UTR MA3** conform PUG Mun. Alba Iulia 2012 aprobat cu HCL 158/2014 și **UTR MA3_2** conform PUZ aprobat HCL 241 art 13 din 22.06.2018.

Prezentul PUZ a fost supus unui demers de Consultare a Populației, în vederea obținerii Acordului de Mediu și unei proceduri de consultare și dezbatere publică, conform Raportului procesului de informare și consultare a publicului, nr. 128922 / 09.11.2023, eliberat de Primăria Mun. Alba Iulia

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona este situată în cadrul intravilanului Municipiului Alba Iulia, în partea centrală a acestuia, caracterizată de un fond construit densificat, specific zonelor unde predomină locuirea individuală, dar această direcție este actualmente în curs de dezvoltare, unde și zona cu funcțiuni mixte începe să prindă contur. Calitatea construcțiilor este bună, cu inserții de utilizări mixte, unde majoritatea clădirilor existente se remarcă printr-un regim de construire de tip izolat și în ce privește regimul de înălțime al acestora, respectă reglementările regulamentului PUG Alba Iulia în vigoare – de clădiri cu înălțimi de maxim P+3 niveluri ;

În prezent, spațiul ce face obiectul studiului este format din șase parcele, cu funcțiune mixtă, unde se admit utilizări precum instituții, servicii publice, parcaje publice, amenajări pietonale etc.

În cadrul sistemului urban al Municipiului Alba Iulia, zona este situată în cadrul unui țesut, care, din punct de vedere funcțional, este caracterizat de mixitate, regăsindu-se atât funcțiunea de locuire, cât și sedii ale diferitelor firme, servicii publice, instituții etc.

Conformarea parcelelor este, în mare parte specifică – ardelenască, cu o deschidere mică la strada principală, dar alungite (cu adâncime mare); și unde gradul de ocupare al parcelei nu este mare. Însă se regăsesc și foarte multe parcele configurate după o tipologie modernă, specifică inserțiilor urbane (fapt ce susține ideea de mixitate din toate punctele de vedere). Din punct de vedere arhitectural, se remarcă un stil uniform – clădirile creează fronturi continue la stradă și sunt amplasate pe aliniament; iar volumetriile, relieful fațadelor, culorile și materialele de construcție sunt unitare și exprimate în aceeași manieră, evidențiindu-se o imagine unitară. Zona studiată se află într-o stare încă incipientă de dezvoltare, dar tendința predominantă susține acest tip de intervenții.

În ce privește accesibilitatea, spațiul ce face obiectul studiului este situat într-un punct de importanță crescută, deoarece strada tangentă acestui areal, face legătura directă atât cu zona de Centru (spre Est), cât și cu una din porțile de ieșire principale din oraș.

În ce privește relieful –terenul nu prezintă nicio declivitate și nicio diferență de nivel, acesta fiind plat.

Concluziile studiului geotehnic:

A se consulta studiul geotehnic atașat prezentei documentații.

Adâncimea apei subterane:

Nu este cazul.

Parametrii seismici caracteristici zonei:

Conform Normativ P100 – 1/2013, coeficient $a_g=0.10g$, $T_c = 0,7$ sec

3.2. Prevederi ale PUG

Situația existentă:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din gruparea diferitelor funcțiuni publice (instituții, servicii sau/și echipamente) și de interes general (servicii pentru întreprinderi, comerț, alimentație publică, servicii sociale, colective și personale, hoteluri, recreare și sport în spații acoperite, microproducție – ateliere de confecționare sau reparare diferite obiecte (bijuterii, ceasuri, reparații antichități etc) case de modă, și locuințe (cel puțin 30% din ADC).

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 art 13 din 22.06.2018

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - Utilizări admise în MA3:

- instituții, servicii și echipamente publice,
- sedii ale unor companii în firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii în alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective în personale;
- comerț cu amanuntul
- depozitare mic gros
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele etc;
- loisir în sport în spații acoperite;
- parcaje publice;
- locuințe cu partiu obisnuit în locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- grupări de funcțiuni admise alături de centre de cartier;
- amenajări pietonale – pietonete, scuaruri

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI - MA3 și MA3_2

- clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 200 metri de școli în de biserici;
- se admite conversia locuințelor existente la parter în funcțiuni, compatibile cu funcțiunile unității teritoriale
- se admit activități comerciale, de servicii, depozitare în unități mici în mijlocii de producție numai dacă nu poluează chimic în fonic, respectă normele specifice de protecție împotriva incendiilor, au capacități care nu generează un trafic intens, nu produc sau comercializează marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumpărători în portbagajul automobilului propriu, nu depozitează substanțe inflamabile, nu utilizează pentru producție sau depozitare terenul vizibil din circulația publică în sunt dispuse la distanță de cel puțin de 15 m. de fațadele locuințelor sau clădirilor publice;
- unitățile comerciale în care se consumă sau se comercializează băuturi alcoolice vor fi amplasate la o distanță de minim 200 metri de școli, grădinițe, biserici .

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE - MA3 în MA3_2 - se interzic următoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale în 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 în 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 pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice în constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea în colectarea apelor meteorice.

REGIMUL TEHNIC

Asupra Imobiului este instituit un regim urbanistic special:

Echiparea cu utilități existente (la mai puțin de 30m): rețea canal, rețea gaz, rețea apă. Recepția la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în C.U. se va face numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilizare publică și căilor de acces (cf. art. 22 lit. f. Legea 10/1995)

MA3

CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE).

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat parcela minima construibilă este de 1000 mp. Cu un front la strada de minim 30.0 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, parcela minima construibilă este de 500 mp., având în cazul construcțiilor în regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri între două calcan laterale și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile izolate care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.0 metri cu condiția să nu lase vizibile calcan ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate;
- clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente;
- clădirile se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornise nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau dacă regulamentele din zonă nu prevăd altfel;
- clădirile vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai puțin de 4.0 metri;

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - cu următoarele recomandări:

- în zona protejată se va respecta regimul de construire existent;
- în afara zonei protejate clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20.0 metri de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar fața de limită opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de o subzonă predominant rezidențială având prima clădire retrasă de la limita parcelei; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe în limitele laterale în posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin de 5.0 metri;
- se recomandă ca, pe linia de separație dintre zona mixtă în zona de locuit, în cazul în care clădirile cu birouri sau activități productive au fațadele laterale vitrate situate la mai puțin de 10.0 metri de fațada laterală cu ferestre a unei locuințe (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor să fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor (pentru respectarea exigențelor de intimitate în de protecția muncii);

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ - (conform P.U.D în zona protejată)

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE - cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de *minim* 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct
- pentru situațiile fără acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridică va fi ulterioară aprobării PUD-ului;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.0 metri;
- se pot realiza pasaje în curte comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; în zona protejată curțile comune vor fi astfel amenajate încât să păstreze permanent amprenta lotizării anterioare;
- în cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. Devin necesare circulații carosabile în pietonale, parcaje publice, scuaruri sau piațete în pondere care va fi stabilită prin PUZ.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;

- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul dezvoltării areale de peste 1,0 ha. Se vor asigura prin PUZ circulații carosabile în pietonale publice, precum în parcaje publice
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor; ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărui construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 metri;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- cu următoarele condiții:
- înălțimea maximă admisibilă este de P+3, cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu depășească distanța dintre aliniamente;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile în racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR -

- cu următoarele condiții:
- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei în, fie se va armoniza cu vecinătățile imediate, fie, în cazul dezvoltării areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerințele specifice de reprezentativitate ale comunității, diversității funcțiunilor în dorința de exprimare a prestigiului investitorilor;
- se va acorda atenție modului de tratare a fatadelor în acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate
- în zona mixtă, pentru firme, afișaj în mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale în noile nuclee, pe baza unor studii în avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ - cu următoarele condiții:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice în din Cetate în dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat în a ventilațiilor turbo de la centrala termică;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare în pe străzile pietonale;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă în captarea a apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor în din spațiile înierbate.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE. – cu următoarele conditionari:

- din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- spatiile neconstruite în neocupate de accese în trotuare de garda vor fi inierbate în plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului în pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate în catre Cetate;
- în zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI –cu următoarele recomandari:

- în fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare în prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice în bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri în minim 1.80 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

ARTICOLUL 15 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

MA3 - cu următoarele conditionari:

- în afara zonei protejate – POT maxim = 70%
- pentru functiunile publice POT-ul se va stabili prin PUD, respectandu-se POT-ul maxim

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

MA3– cu următoarele conditionari:

- CUT maxim = 2.0mp.ADC/mp.teren cu exceptia functiunilor publice;
- din valoare CUT , un minim de 30% va fi reprezentat de functiunea de locuinte iar restul de alte functiuni admise;
- pentru functiunile publice se va elabora PUD.

Regulament conform certificat de urbanism, nr. 710 din 05.05.2023

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural va fi valorificat prin amenajarea spațiilor verzi din interiorul incintei care vor rămâne libere de construcții și vor suporta o tratare peisagistică specială, dar rămâne la latitudinea proprietarilor în ce măsură vor amenaja și ce specii vor folosi. În schimb putem menționa că din suprafața totală a parcelei, aproximativ un sfert va fi ocupat de spații verzi. Această intervenție va avea rolul de a îmbunătăți calitatea vieții în cadrul larg al contextului studiat și de a asigura o continuitate oazei verzi deja existente în zonă.

De asemenea, se va amenaja o zonă verde de minim 10mp/pat internare pentru pacienții clinicii, conform planșei U06, în partea nordică a parcelei de 2486mp.

Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Imobilul este inclus în zona de protecție a unor monumente istorice; în acest caz fiind – sit arheologic de categoria A – Așezare civilă în preajma castrului roman, având cod LMI AB-I-m-A-00001.02, cod RAN 10 26.01.02. Menționăm că a fost efectuată anterior o descărcare de sarcina arheologică nr. 182/29.06.2020, care este vizată spre neschimbare cu nr. 636 din 2020, ceea ce înseamnă aceasta se va păstra întocmai.

Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrări semnificative pentru nivelarea terenului.

Se pastrează suprafața de teren cât mai aproape de calitatea naturală, urmând ca pentru respectarea normelor și prevederilor în vigoare să fie realizate toate lucrările de sistematizare verticală cu aplicabilitate locală.

Pământul rezultat din săpături va fi împrăștiat pe restul suprafeței de teren, astfel încât cota de călcare să crească cu 3 – 5 cm. Iar dacă va exista pământ surplus ce nu va putea fi nici împrăștiat, va fi evacuat și depozitat în locuri special amenajate.

Lucrările de sistematizare verticală aferente construcției viitoare, vor fi de asemenea subordonate declivității naturale a terenului; atât clădirea cât și anexa gospodărească vor fi compatibile cu relieful zonei.

3.4. Modernizarea circulației

Parcela aferentă zonei de studiu, are deschidere directă la o singură stradă de legătură (cu două benzi pe sens) – Calea Moșilor, de categoria a II-a, dispunând așadar de accesibilitate pe o singură latură (cea de Nord), însă cu două ieșiri distincte, marcate conform planșei U06. Față de avizul poliției rutiere nr. 209642 din 09.11.2019, se propune modificarea drumului de la accesul dinspre Est, din 2 sensuri de circulație în sens unic – devenind accesul personalului medical – iar accesul de pe latura de Nord-Est va avea 2 sensuri și rămâne accesul principal al pacienților.

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

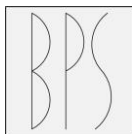
Accesele în incintă se vor realiza direct din strada adiacentă zonei studiate (Calea Moșilor):

- Un acces principal pentru utilizatorii clinicii (publice) – deschidere de min. 6 m, poziționate pe partea de nord-vest a parcelei, care fac legătura directă cu zona amplă de parcare propusă (30 de parcaje totale);
- Un acces existent și menținut, avizat de poliția rutieră, prin avizului nr. 209642 din 09.11.2019, care prevede că accesul amenajat va avea o lățime de 4,28m și dublu sens. Spre deosebire de acel aviz, se propune modificarea sensului dublu în sens unic, doar de acces pe parcelă. Accesul în dreptul construcției va fi sens unic și va avea o lățime de 3.80 m, care va face legătura cu cele 5 locuri de parcare private. Pentru o mai bună funcționare logistică internă a locurilor de parcare, a fost prevăzută o legătură în zona posterioară a Clădirii Medicale, astfel încât, personalul angajat să poată ieși continuând sensul unic, respective prin parcare publică. Acesta are o înălțime liberă care permite inclusiv autospecialelor de intervenție să pătrundă pe parcelă, la nevoie (a se vedea planșa U06 Plan Ilustrare urbanistică).
- Pentru ca aceste accese să se poată realiza, s-au propus raze de girație care susțin o bună funcționare a fluxului traficului.

Parcajele propuse vor fi 25 publice (din care 2 pentru persoane cu dizabilități) și 5 private.

Profiluri transversale caracteristice

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 propun și se asigură deschideri de drumuri (care în situația asta reprezintă căi de acces la parcaje) cu un profil transversal de *minim* 3.50 m (pentru circulațiile cu un singur sens) cât și drumuri (căi de acces la parcaje) cu un profil transversal de 6.00 m (pentru circulațiile cu dublu sens). Se va ține cont și de accesul autospecialelor.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Suprafața totală a proprietății aferentă terenului studiat este de 3712 mp conform datelor topografice existente și a C.F.-urilor existente. Terenul nu este liber de construcții, aici se află 3 clădiri din care 1 urmează a fi demolată într-o etapă ulterioară. Cea de-a 2-a este o locuință unifamilială, iar cea de-a 3-a clădire este construcția de sănătate, ce este în prezent în stadiu nefinalizat. Din cei 3712mp, terenul se propune a fi împărțit în 2 CF-uri, unul de 564.2 mp și celălalt (unde se află și clădirea medicală) de 3147.8mp.

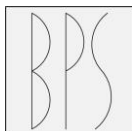
Acesta are ca vecinatati :

NORD-EST	-	Calea Moșilor - de legătură - 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

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere :

Terenul studiat are suprafața măsurată de 3712 mp conform CF-urilor existente; în cadrul căruia, pe suprafața aferentă teritoriului studiat, se află 3 clădiri din care 1 urmează a fi demolată într-o etapă ulterioară. Cea de-a 2-a este o locuință unifamilială, iar cea de-a 3-a clădire este pe parcela actualului CF 109113 și reprezintă Centrul medical Dr. Holhos, clădire aflată în stadiu de execuție, fiind la momentul redactării prezentei documentații într-un stadiu nefinalizat (conform planșei U07).

DOCUMENTE DE PROPRIETATE		
Extras CF	S din Extras CF :	S CF nou
92686	114 mp	3147,8
107395	89 mp	
109113	1203 mp	
110293	1080 mp	
115736	786 mp	564,2
94670	440 mp	
CF nou:	3712 mp	3712 mp



BILANT TERITORIAL

			Indici existenti				Indici propusi			
	S. parcela	RLU	S. teren mp	POT max %	CUT SC/mp teren	Regim H mp	S. teren mp	POT max %	CUT SC/mp teren	Regim H mp
LOT 1	3147,8	MA3	1944,8	70	2,0	P+3	1944,8	20*	2,0**	P+3
		MA3_2	1203	70	2.4	P+5	1203			P+5
LOT 2	564,2	MA3	564,2	70	2,0	P+3	564,2	70	2,0	P+3

*POT maxim admis pentru construcțiile de sănătate este 20% conform Regulamentului General de Urbanism, aşadar, atâta timp cât pe parcela aferentă MA3_2 se regăseşte această funcţiune, POT-ul nu va depăşi acest procent. El poate ajunge până la 70% odată cu schimbarea funcţiunii clădirii, conform PUG şi RLU pentru UTR MA3.

**CUT se calculeaza raportat la întreaga parcela, asadar prin unificarea parcelelor CUT aferent LOT 1 devine 2.0

BILANT TERITORIAL – Lot 1

Denumire	Maxim admis		Propunere ilustrare urbanistică	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
S. Totala Reglementata	3147,8	100	3147,8	100
Amprenta la sol constructie	629,56	20	541,5	17,20
Circulatii Rutiere	Minim admis *2518,24mp Reprezentand circulatiile, parcari si ZV	*Minim 80	620,40	19,71
Circulatii Pietonale			223,90	7,11
Zone Verzi			1340,3	42,58
Parcari			421,70	13,40

*POT maxim admis pentru construcțiile de sănătate este 20% conform Regulamentului General de Urbanism, aşadar, atâta timp cât pe parcela aferentă MA3_2 se regăseşte această funcţiune, POT-ul nu va depăşi acest procent. El poate ajunge până la 70% odată cu schimbarea funcţiunii clădirii, conform PUG şi RLU pentru UTR MA3.

POT MAXIM	EXISTENT	PROPUS
MA3;	70%	70%
MA3_2	*70%	70%
CUT MAXIM LOT		
LOT 1		*2.0
LOT 2		2.0

*POT maxim admis pentru construcțiile de sănătate este 20% conform Regulamentului General de Urbanism, aşadar, atâta timp cât pe parcela aferentă MA3_2 se regăseşte această funcţiune, POT-ul nu va depăşi acest procent. El poate ajunge până la 70% odată cu schimbarea funcţiunii clădirii, conform PUG şi RLU pentru UTR MA3.

**CUT se calculeaza raportat la întreaga parcela, asadar prin unificarea parcelelor CUT aferent LOT 1 devine 2.0

CONCLUZII

- prezentul PUZ releva compatibilitatea funcţiunii propuse cu zona si cadrul existent si faptul ca amplasarea acestui obiectiv nu creeaza servituti pentru dezvoltarea urbanistica viitoare
- Respecta indicatorii urbanistici ai zonei
- **POT = 70 %** (MA3 şi MA3_2) cu condiţionări conform Regulamentului General de Urbanism
- **CUT = 2,0 (Lot 1 şi Lot 2);** 2.0 (MA3) şi 2.4 (MA3_2)
- Regim de înălţime construcţie :
 - **MA3_2 = S+P+5E** ; existent si menţinut, aplicat doar la clădirea Centrului Medical
 - **MA3 = S+P+3E**; existent si menţinut

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În prezent, având în vedere caracterul actual al zonei (de teritoriu în plină dezvoltare), zona conexă celei studiate, împreună cu strada adiacentă (Calea Moșilor), sunt racordate la toate rețelele publice edilitare (gaze naturale/ apă menajeră/ canalizare menajeră/ energie electrică).

Se impune extinderea tuturor rețelelor edilitare care există în imediata vecinătate a spațiului studiat. Se vor executa lucrări aferente racordării spațiului la toate rețelele publice edilitare stradale existente în zonă – Gaze Naturale (S.C. DEL GAZ GRID S.R.L.), Apă Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Canalizare Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Energie Electrică (SDEE Distribuție).

Acest fapt este posibil, deoarece acestea există în imediata vecinătate (pe strada adiacentă – Calea Moșilor), sau chiar în interiorul terenului studiat (două cutii aferente rețelei de energie electrică și o cutie aferentă gazelor naturale – conform detaliilor regăsite în planșa U05_Plan coordonator rețele).

Este de menționat faptul că distribuția interioară edilitară va face obiectul unui proiect de specialitate avizat și aprobat în condițiile legii de către instituțiile abilitate.

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

Colectarea deșeurilor menajere se face în containere sau pubele, amplasate în cadrul unei platforme de colectare deșeuri, prin contract cu o regie de specialitate. Această platformă este amplasată în cadrul parcelei și este ecranată de un rând de vegetație de înălțime medie.

3.7. Protecția mediului

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuării poluării (după caz)

Se vor asigura spații verzi în concordanță cu funcțiunea și modul de ocupare al terenurilor, în suprafață minimă de 900 mp – care vor ocupa aproximativ 25% din suprafața *totală* a parcelei de 3712mp; Problemele legate de poluarea atmosferică în Municipiul Alba Iulia nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUZ.

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe și nu aduc niciun prejudiciu mediului. Suprafața mare de spații verzi va contribui în mod cert la creșterea calității vieții publice zonale, reprezentând o calitate din punct de vedere estetic; și va contribui în mod direct la ameliorarea calității aerului și diminuarea poluării atmosferice din zonă.

Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În vecinătatea amplasamentului se află situl arheologic de categoria A – Așezare civilă în preajma castrului roman, având cod LMI AB-I-m-A-00001.01, cod RAN 10 26.01.02. – terenul studiat făcând parte din zona de protecție a monumentului istoric, însă această vecinătate nu atrage după sine alte prevederi sau constrângeri, deoarece propunerea nu influențează în niciun fel acest ansamblu.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Este de menționat faptul că după terminarea lucrărilor de șantier, terenul liber se va aduce la calitatea inițială de sol fertil prin transportarea deșeurilor de șantier la o zonă de depozitare autorizată și se va împrăști stratul de sol fertil decapat și păstrat în timpul execuției.

Deșeurile se vor colecta și se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protecția mediului, pentru care s-au propus platforme specifice și care au fost împrejmuite cu un gard verde pentru o mai bună protecție sanitară.

Spațiile verzi dispuse în interiorul parcelei studiate, vor crea o relație de comunicare și complementaritate cu zonele verzi din exteriorul zonei reglementate. Acestea vor fi amenajate în mare parte cu gazon și arbori și arbuști decorativi de înălțimi medii și mari.

Perimetral, pe laturile de Est și Sud, acolo unde se învecinează cu clădiri ce au utilitate privată, se va propune un gard viu format din arbori înalți, pentru asigurarea atât a intimității cât și a protecției fonice între cele două entități construite.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Suprafața în CF a perimetrului reglementat este de : 3712 mp

Se propune, conform planșei U04 Regim juridic un schimb de terenuri între CF77496 Florea David și Florea Delia Adriana și C107395 și CF109113 ambele în proprietatea lui Holhoș Teodor și Holhoș Andra Gabriela. Suprafața propusă schimbului este de 149mp.

Terenurile ce face obiectul studiului, este compus din parcelele având CF 107395, 92686, 109113, 110293, 115736 și 94670 sunt actualmente în proprietatea privată a persoanelor fizice ANDRA GABRIELA HOLHOȘ, TEODOR HOLHOȘ și CRETU EUGENIA și CF 77496 în proprietatea FLOREA DAVID și FLOREA DELIA ADRIANA.

Noile parcele create vor fi compuse din următoarele CF-uri actuale, în întregime sau parțial, după cum urmează:

	CF actual	S CF actual	S parcela finala
LOT 1	92686	114 mp	3147,8
	107395	89 mp	
	109113	1203 mp	
	110293	1080 mp	
	115736 (partial)	786 mp	
	94670 (partial)	440 mp	
LOT2	115736 (partial)	786 mp	564,2
	94670 (partial)	440 mp	

Capacitatea, suprafața desfășurată :

- **S totala teren conform CF 3712 mp**
- **S Edificabil: Lot 1 148,5mp**
- **S Edificabil: Lot 2 : 629,56mp pentru clădiri de sănătate**, până la 2284,6 mp dacă se renunță la acea funcțiune și se optează pentru una ce poate atinge POT maxim conform Regulamentului General de Urbanism (R:G.U.)
 - Nr. parcări publice: 27 locuri de parcare publice, din care 2 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități, cu posibilitate de extindere pama la 40 locuri de parcare
- Nr. parcări private: 5 locuri - pentru personalul medical angajat, în interiorul parcelei

POT = 70 % in Lot 1

CUT = 2.0 in Lot 1 si Lot 2

POT = 70 % în Lot 2, pentru construcții de sănătate 20%, conform R.G.U.

CONCLUZIE:

Sunt permise construcții care prin natura lor nu prejudiciază atât mediul, cât nici vecinătățile acestora, dar care însă prezintă strict funcțiuni de locuire individuală.

REZUMAT:

- Realizare operațiuni notariale de dezmembrare ale parcelelor cu CF 77496, CF 107395 și CF 109113;
- Realizare operațiuni notariale de comasare a acestor noi parcele rezultate în urma dezmembrărilor, conform planșei U04 Regim Juridic
- Realizare împrejmuire proprietate;
- Împărțirea terenului în 2 parcele, cea aferentă clinicii și una de dimensiuni mai reduse, în rândul doi, cu acces de 3.5m la strada principală Calea Moșilor.
- Demolarea uneia dintre clădirile actuale cu funcțiune de locuire existente pe terenul reglementat;
- Stabilirea cadrului urbanistic în care se vor integra atât noile propuneri, cât 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 ;
- Relocarea parcării de pe latura de sud a parcelei (așa cum este prevăzută în AC nr.242 din 20.04.2021), pe partea de nord-vest și mărirea capacității acesteia
- Realizarea unui spațiu destinat parcajelor care va include un număr total de 30 locuri de parcare, dintre care 23 sunt publice, 2 locuri de parcare vor fi pentru persoanele cu dizabilități și 5 locuri de parcare private, pentru personalul medical angajat (cu posibilitate de extindere la 41 locuri totale)
- 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. 10mp / pat internare)
- Regimul de înălțime propus al construcțiilor va fi de S+P+5 pentru parcela finală aferentă clădirii existente medicale cu H max. clădire = +25,45m raportat la terenul sistematizat ; în ceea ce privește cea de-a doua parcelă , aceasta va păstra în continuare regulamentul aferent MA3, făcând legătura volumetrică și de gabarit față de clădirile situate în vecinătate ;
- La realizarea construcției propuse se vor respecta legislația în vigoare și normele impuse prin PUG Alba Iulia aprobat 2014.

Situația propusă :

Vom face referire la parcela provenită din **C.F. 94670 și 115736 ca fiind parcela 1 / Lot 2**, iar **C.F. 92686, 77496, 110293, 107395, 109113 și 115736** rezultate ca un singur C.F. în urma schimbului de terenuri și a unificării **ca fiind parcela 1 / Lot 1**. (A se vedea planșa U01" Parcele de referință)

*Parcela CF 77496 nu i se aduc modificări dpdv urbanistic, între aceasta și CF107395, CF109113 se realizează un schimb de terenuri, conform planșei U04 Regim juridic.

Parcela 1 are același regulament prevăzut în PUG și RLU ca și MA3, cu excepția parcelei aferentă CF 109113 reglementată prin PUZ aprobat prin HCL 241 art 13 din 22.06.2018, UTR MA3_2 – subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi de P+5 niveluri

Pentru parcela 1 pe care se află construcția de sănătate, se propun următoarele:

În prezent, funcțiunea propusă pe parcela de referință 1 este cea de sănătate și funcțiuni complementare.

Pe parcelă există o construcție cu funcțiune medicală, în stadiu nefinalizat și în proces de construire la momentul intabulării. Clădirea este în regim izolat, pe limita parcelei nefiind nici o construcție cu calcan; și este aliniată pe limita de proprietate la str. principală Calea Moșilor.

Conform Regulamentului General de Urbanism din 27.06.1996, anexa 2, cap. 2.2.3, pentru construcțiile de sănătate este reglementat un POT maxim = 20% la construcțiile pentru sănătate (cabinete medicale, dispensar, policlinică). Acest procent (i.e. 20%) poate fi depășit pentru a se ajunge la cel maxim aferent UTR MA3 și anume 70%, condiția pentru atingerea celui procent fiind aceea de a se renunța la

funcțiunea medicală. Odată cu renunțarea la aceasta, parcela poate fi tratată sub regulamentul MA3, cu excepția regimului de înălțime aferent colțului, care se propune a rămâne în continuare P+5 așa cum a fost el reglementat prin PUZ aprobat prin HCL 241 art 13 din 22.06.2018, UTR MA3_2.

În concluzie, POT-ul parcelei rămâne de 70% conform UTR MA3, însă există excepții prin Regulamentul general de urbanism pentru funcțiuni speciale, precum cea de sănătate cu POT max 20% și POT-ul de 40% aferent locuințelor. Pentru alte funcțiuni (în afară de cea medicală), se va consulta Regulamentul General de Urbanism, PUG, și RLU în vigoare.

În continuare, parcela 2 (reieșită din actualele CF 115736 și 94670) va fi tratată conform MA3 aprobat prin PUG Mun. Alba Iulia în vigoare la momentul actual.

În ceea ce privește CUT-ul, rămâne de 2.0 pe parcela 2, iar pe parcela 1 se propune 2.0

În momentul realizării documentației PUZ, funcțiunea propusă este cea de sănătate și cu o suprafață construită (conform C.F. 109113) la nivelul parterului de 541,5mp, adică 17,19%. În cazul renunțării la funcțiune și/sau extinderea parcelei, se va ține cont de funcțiunea propusă și/sau de noile dimensiuni și se vor respecta retragerile conform regulamentelor în vigoare. Concluzie: legislația, regulile, normele, normativele după care se pot realiza construcții pe întreg teritoriul României sunt cumulative și nu fac obiectul unui RLU aferent unui PUZ.

Conform anexei 4 a Regulamentului General de urbanism, cap. 4.7 – Construcții de sănătate

-Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

-Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

În prezentul PUZ, pentru Parcela 1 se propun două accese carosabile în incintă, unul public cu o lățime de 6m, care dispune de 2 sensuri de circulație (pe partea nord-estică a parcelei, către parcarele pacienților) și un acces în proximitatea colțului, acces avizat anterior prin avizul poliției rutiere nr. 209642 din 09.11.2019.

Conform avizului poliției rutiere nr. 209642 din 09.11.2019, accesul amenajat va avea o lățime de 4,28m, intrare/ieșire din incintă în drumul public, prin coborârea bordurii trotuarului. Spre deosebire de acel aviz, se propune modificarea din dublu sens în drum cu sens unic, doar de acces pe parcelă. Acesta va fi folosit în principal de personalul medical, dar va deveni acces general dacă și când vor exista situații excepționale în care accesul public va fi restricționat (de ex. dacă se vor realiza diverse lucrări la trotuarul ce leagă drumul de curte, lucrări temporare în incinta unității medicale, etc). Acesta are o înălțime liberă de 4.20m, care permite inclusiv autospecialelor de intervenție să pătrundă pe parcelă, la nevoie.

În partea nordică a parcelei se va amenaja o parcare cu 25 locuri de parcare destinate pacienților, din care 2 locuri vor fi pentru persoanele cu dizabilități. Aici se va intra din accesul cu dublu sens, cum este menționat și mai sus. Adicional, vor mai exista 5 locuri de parcare destinate personalului medical și cu opțiunea de a fi utilizate ca rezervă pentru momentele în care parcarele pacienților se va supraaglomera.

Se recomandă ca parcajele să fie realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare. De asemenea, staționarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp. Conform Regulamentului General de Urbanism, anexa 6, cap. 6.5 referitor la construcțiile de sănătate, vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei după cum urmează:

- Alinamente simple sau duble cu rol de protecție,
- Parc organizat cu o suprafață de 10-15mp/bolnav (pat de internare)

Speciile plantate care se vor propune vor fi specii autohtone.

Astfel, aferent construcției de sănătate se propune amenajarea pe limita nord-vestică a unui spațiu verde pentru cei internați, conform zonei marcate în planșa U06 Plan ilustrare urbanistică.

Înălțimea maximă admisibilă pe parcela aferentă actualului CF 109113 este de P+5, însă restul parcelei 1 se va construi cu o înălțime maximă corespunzătoare UTR MA3, și anume P+3.

Conform PUG în vigoare (PUG Mun. Alba Iulia 2012 aprobat cu HCL 158/2014) în cazul fronturilor continue, clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime se va realiza astfel: dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcela; dacă regimul diferă cu doua niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

Ca aspect exterior, se va ține seamă de caracterul zonei, și, fie se va armoniza cu vecinătățile imediate, fie în cazul dezvoltărilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerințele specifice de reprezentativitate ale comunității, diversității funcțiunilor și dorinței de exprimare a prestigiului investitorilor. Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și a acoperișurilor sau a teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate.

În ceea ce privește autorizarea împrejurimilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate.

Din punctul de vedere al echipării edilitare, clădirea va fi racordată la rețelele publice din zonă.

*** **NOTA**

Suprafața de teren identificabilă prin actualul CF nr.109113 își păstrează în continuare regulamentul de urbanism aprobat prin PUZ prin HCL 241 / 2018 . art.13 după unificarea propusă prin prezenta documentație urbanistică. Restul suprafeței de teren aferent parcelei unificate , în suprafață de 3712mp va avea RLU MA3 -PUG Municipiul Alba Iulia reactualizat, aprobat prin HCL 158/2014.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Etapa prezentă stabilește cadrul urbanistic în urma căruia se vor realiza atât operațiuni notariale de dezmembrare și alipire; cât și cum se va poziționa parcare a aferentă centrului medical chirurgical Dr. Holhoș, dar și parametrii construibili din punct de vedere urbanistic care vor susține viitoarele dezvoltări.

Perimetrul constructibil/suprafața edificabilului a fost stabilit/ă în urma respectării reglementărilor urbanistice în vigoare conform PUG Alba Iulia aprobat 2014. S-a ținut cont așadar de retragerile laterale ale suprafeței construite a parterului, de retragerea posterioară de 5 m (pe latura de Sud), de alinierea la stradă (pe latura de Nord) față de celelalte clădiri prezente în zonă. 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 parcarii. Pentru a nu suprasolicita viitoarea capacitate carosabilă a străzii și pentru o mai bună fluidizare a traficului, s-a impus realizarea parcajelor în interiorul parcelei.

Spațiile din interiorul incintei rămase libere de construcții sau neocupate de parări, 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.

Clădirea are șase registre supraterane și unul subteran – (S + P + 5) Subsol + Parter + 5 etaje;

Din punct de vedere estetic, clădirea se va realiza ținând cont de reglementările impuse prin PUG și RLU aferent (art. 11 – aspectul exterior al clădirilor).

Capacitatea, suprafața desfășurată :

- **S totala teren conform CF 3712 mp**
- **S Edificabil: Parcela 2 : 148,5mp**

- **S Edificabil: Parcela 1 : 629,56mp pentru clădiri de sănătate**, până la 2203,46 mp dacă se renunță la acea funcțiune și se optează pentru una ce poate atinge POT maxim conform Regulamentului General de Urbanism (R:G.U.)
 - Nr. parcuri publice: 25 locuri de parcare publice, din care 2 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități (cu posibilitate de extindere)
- Nr. parcuri private: 5 locuri - pentru personalul medical angajat, în interiorul parcelei

POT existent/propus = 70 % în MA3

CUT existent/propus = 2.0 în MA3 și **2,4** în MA3_2

POT existent/propus = 70 % în MA3_2, pentru construcții de sănătate 20%, conform R.G.U.

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 locuirii 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 viitoarele construcții, sau eventuale extinderi, vor putea fi realizate având maxim regim de înălțime S+P+3; Astfel Parcela inițială a Construcției medicale va rămâne cu regim de înălțime maxim practicabil S+P+5E, însă orice construcție suplimentară (chiar și extinderea construcției existente) se va putea realiza cu maxim 3 niveluri peste cel al parterului conform reglementărilor PUG. 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+3 niveluri, situat la intersecția str. Calea Motilor cu Str. 9 Mai;

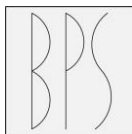
Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:

Clădirea propusă 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 Motilor 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 Motilor, vor crea și un ecran de fonoizolare între circulația extrem de intensă publică, 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 trei clădiri existente după cum urmează: două dintre clădiri care au funcțiunea de locuire individuală și clădirea clinicii medicale, care se află în proces de construire. Menționăm faptul că, prin prezentul proiect, față de cele două clădiri cu funcțiune de locuire existente în cadrul zone reglementate, se vor propune spre executare operațiuni de demolare. În ce privește clădirea principală care actualmente este în proces de construire (cea a centrului medical), aceasta nu va suferi nicio modificare a suprafeței construite la sol față de cele prevăzute în proiectul anterior (Autorizația de construire nr. 242 din 04.05.2021 a lucrării „Centru medical chirurgie Optic Line – Dr. Holhoș Teodor (S+P+5E) și împrejmuire – modificarea temei de proiectare pe parcursul executării lucrărilor la A.C. nr. 636/2020 prin renunțare la nivelul 2 al subsolului Sc=464,59 mp, Sd=3206,91 mp, Su=2856,35 mp Categoria de importanță:C”), care este deja vizat și autorizat.



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 de zonal”.*

Șef proiect:

Arh. Ioan STRĂJAN

Întocmit

Arh. Vlad STRĂJAN

Redactat

Arh. Mădălina UDREA



REGULEMENT LOCAL DE URBANISM – R.L.U. PUZ

PROIECT: ELABORARE PUZ PENTRU OPERAȚIUNI NOTARIALE (DEZMEMBRARE, COMASARE), EXTINDERE, RELOCARE PARCARE ȘI MODERNIZARE ACCESE

ADRESA: JUD. ALBA, LOCALITATEA ALBA IULIA, Strada CALEA MOȘILOR, nr. 61 - 65

BENEFICIAR: ANDRA GABRIELA HOLHOȘ, TEODOR HOLHOȘ, CRETU EUGENIA ;
Bulevardul REVOLUȚIEI 1989, nr. 2F, sc. A, et. 1, ap. 3, localitatea Alba Iulia, jud. Alba

NUMAR PROIECT 1558 / 2023

PROIECTANT BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE :

Urbanism : Sef Proiect

Proiectat

Desenat:

Project Manager:

arh. Ioan STRAJAN

arh. Vlad STRAJAN

arh. Madalina UDREA

ing. Ioan GHEORGHESCU



B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

A. FOAIE DE CAPAT

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

III. Zonificarea functionala

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Sef proiect :
Arh. Ioan STRAJAN

Elaborat :
Arh. Vlad STRAJAN

Redactat:
Arh. Mădălina UDREA

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - ELABORARE PUZ PENTRU OPERAȚIUNI NOTARIALE (DEZMEMBRARE, COMASARE), EXTINDERE, RELOCARE PARCARE ȘI MODERNIZARE ACCESE însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare ale prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.G. existent respectiv P.U.G. actualizat în curs de actualizare și ale Regulamentului aferent

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare.

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona studiată.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1. 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
- telecomunicații
- colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcaj .

5.3. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul si trotuarele
- zonele verzi

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii pentru parcele

6.1. Amplasarea construcțiilor

Izolot sau extinderi ale construcțiilor existente, cu respectarea prevederilor legale ;

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcelele construite

7.2. Se vor asigura accese pentru fortele de interventie gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor sunt 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

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

7.4. Zonele pietonale aflate la cote diferite vor avea rezolvate accese pietonale pe scari si rampe.

7.5. Se va asigura accesul masinilor speciale la platforma gospodareasca pentru ridicarea pubelelor.

8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele edilitare existente.

8.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer conditionat in locuri vizibile din circulatiile publice.

8.3. Este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.

8.4. Data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

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

9.1. Dimensiunea loturilor pentru care se emite autorizatia de construire este stabilita prin planșa de reglementare corelata cu POT maxim admis.

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

10.1. Terenul liber ramas in afara circulatiilor auto, parcajelor si trotuarelor va fi inierbat si amenajat special din punct de vedere peisagistic.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

Amplasamentul studiat este reglementat prin P.U.G. Mun. Alba Iulia 2012 « aprobat cu HCL 158/2014.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR ȘI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Conținutul regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei secțiuni :

- (I) **utilizare funcțională,**
- (II) **condiții de amplasare și conformare a clădirilor**
- (III) **posibilitati maxime de ocupare și utilizare a terenului**

Generalități : **Caracterul zonei :**

Zona va fi constituită din gruparea diferitelor funcțiuni publice (instituii, servicii sau/si echipamente) și de interes general (servicii pentru întreprinderi, comerț, alimentație publică, sanatare, servicii sociale, colective și personale, hoteluri, recreere și sport în spații acoperite, microproducție – ateliere de confecționare sau reparare diferite obiecte (bijuterii, ceasuri, reparații antichități, îmbracaminte, încălțăminte etc.), case de modă, înregistrări pe suport electronic - etc.) și locuințe (cel puțin 30% din ADC).

Zona mixtă poate fi atât de forma liniară în plan dacă este dispusă în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale, a centrelor de cartier și în locurile de concentrare a locuitorilor (autogară, gară, noduri de transport public etc) cât și de forma areală (centre de cartier inclusiv pentru Barabant, Micesti, Oarda și Paclisa, platforme industriale în conversie ca zone mixte, noi grupări funcționale etc.). În cazul zonei mixte areale, de la caz la caz și în raport cu dimensiunile terenului, devin necesare circulații carosabile și pietonale (străzi sau piațete), scuaruri, parcaje publice, ceea ce conduce la elaborarea unui PUZ.

În zona mixtă se admite conversia locuințelor existente la parter, în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în pondere de minim 30% din CUT.

Orice intervenție în zonele protejate necesită elaborarea PUD avizat conform legii; se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu zona protejată și monumentele existente și propuse situate în limita de 100 metri. În cazul unor volume înalte sau medii care depășesc gabaritul cadrului construit înconjurător, sunt necesare studii de impact al noii volumetrii din punctele de co-vizibilitate cu monumentele istorice, cu fronturile strazilor/intersecțiilor și cu silueta Cetății Alba Iulia precum și studii privind modificările induse în peisajului urban perceput din direcția Cetății.

SECȚIUNEA I : Utilizare funcțională :

UTR : MA 3 - Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri

UTR : MA 3 2 - Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+5 niveluri. Existent – menținut (P.U.Z aprobat cu HCL 241 / 2018 . art.13)

- Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, UTR = MA – zonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual situată în afara zonei protejate și conform PUZ APROBAT PRIN HCL nr. 241 art. 13 din 22.06.2018 – „MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI POLICLINICI MEDICALE, ALBA IULIA, CALEA MOȘILOR, NR. 61, solicitant SC OPTIC MEDICAL LINE SRL prin HOLHOȘ TEODOR”, UTR = MA3_2 – subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi de P+5 niveluri
M – ZONA MIXTĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din gruparea diferitelor funcțiuni publice (instituții, servicii sau/și echipamente) și de interes general (servicii pentru întreprinderi, comerț, alimentație publică, servicii sociale, colective și personale, hoteluri, rețea și sport în spații acoperite, microproducție – ateliere de confecționare sau reparare diferite obiecte (bijuterii, ceasuri, reparații antichități etc) case de modă, și locuințe (cel puțin 30% din ADC).

Vom face referire la parcela provenită **din C.F. 94670 și 115736 ca fiind parcela 2**, iar **C.F. 92686, 77496, 110293, 107395, 109113 și 115736** rezultate ca un singur C.F. în urma schimbului de terenuri și a unificării ca fiind **parcela 1**.

Parcela 1 are același regulament prevăzut în PUG și RLU ca și MA3, cu excepția suprafeței aferentă CF 109113 (inițiala) reglementată prin PUZ aprobat prin HCL 241 art 13 din 22.06.2018, UTR MA3_2 – subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi de P+5 niveluri

Parcela CF 77496 nu i se aduc modificări dpdv urbanistic, între aceasta și CF107395, CF109113 se realizează un schimb de terenuri, conform planșei U04 Regim juridic.

Prezentul RLU nu este limitativ, motiv pentru care acesta trebuie judecat și pus în aplicare corborând toată legislația în vigoare care stă la baza funcțiunii solicitate. (pentru construcțiile medicale HG 595/27.06.2006, OMS 119/2014, etc.)

ARTICOLUL 1: UTILIZARI ADMISE MA3 sunt admise următoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comerț 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 – pietete, scuaruri

Conform PUZ aprobat cu HCL nr. 241 art. 13 din 22.06.2018 (CF Initial 109113)

Utilizări admise în MA3_2:

- construcții pentru sănătate (cabinete medicale, dispensar, policlinică)

- instituții, servicii și echipamente publice,
- sedii ale unor companii în firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii în alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele etc;
- loisir în sport în spații acoperite;
- parcaje publice;
- amenajări pietonale – pietete, scuaruri

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI - MA3 și MA3_2

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 200 metri de școli în de biserici;
- se admite conversia locuințelor existente la parter în funcțiuni, compatibile cu funcțiunile unității teritoriale
- se admit activități comerciale, de servicii, depozitare în unități mici în mijloace de producție numai dacă nu poluează chimic în fonic, respectă normele specifice de protecție împotriva incendiilor, au capacități care nu generează un trafic intens, nu produc sau comercializează marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumpărători în portbagajul automobilului propriu, nu depozitează substanțe inflamabile, nu utilizează pentru producție sau depozitare terenul vizibil din circulația publică în sunt dispuse la distanță de cel puțin de 15 m. de fațadele locuințelor sau clădirilor publice;
- unitățile comerciale în care se consumă sau se comercializează băuturi alcoolice vor fi amplasate la o distanță de minim 200 metri de școli, grădinițe, biserici .

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE - MA3 în MA3_2 - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități comerciale în servicii poluante sau cu risc de incendiu ,construcții provizorii de orice natură;
- stații de benzină
- stații de întreținere auto-moto;
- curătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- activități care utilizează pentru depozitare în producție terenul vizibil din circulațiile publice, din instituțiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refoșabile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice în construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea în colectarea apelor meteorice.

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE). - MA3 în MA3_2

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat parcela minimă construibilă este de 1000 mp. Cu un front la strada de minim 30.0 metri;

- pentru celelalte categorii de funcțiuni, parcela minimă construibilă este de 500 mp., având în cazul construcțiilor în regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri între două calcanе laterale în de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente;
- parcelele din rândul 2 sunt construibile dacă acestora li se asigură un front de minim 3.5m lățime la strada, având posibilitatea de amenajare a accesului printr-un drum de categorie 4, cu lățime minimă de 3,5m. De asemenea, accesul auto se poate face prin servitute, de pe parcela 1.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT - MA3 în MA3_2

- clădirile izolate care adapostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.0 metri cu condiția să nu lase vizibile calcanе ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate;
- clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente;
- clădirile se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornise nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau dacă regulamentele din zonă nu prevăd altfel;
- clădirile vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai puțin de 4.0 metri;

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - MA3 în MA3_2 - cu următoarele recomandări:

- în zona protejată se va respecta regimul de construire existent;
- în afara zonei protejate clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adapostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanеle clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20.0 metri de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- pentru fronturile discontinue, construcțiile cu alte funcțiuni în afară de cea rezidențială, retragerile față de limita laterală de proprietate vor fi de minim 2.30m, dacă pe parcela vecină funcțiunea propusă nu este una care să necesite intimitate (locuințe colective, locuințe individuale, hotel).
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este în linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de o subzonă predominant rezidențială având prima clădire retrasă de la limita parcelei; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe în limitele laterale în posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin de 5.0 metri;
- se recomandă ca, pe linia de separație dintre zona mixtă în zona de locuit, în cazul în care clădirile cu birouri sau activități productive au fațadele laterale vitrate situate la mai puțin de 10.0 metri de fațada laterală cu ferestre a unei locuințe (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor să fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate în de protecția muncii);
- pentru parcelele din rândul al doilea, clădirea se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3.0 metri și o retragere de la limita posterioară de minim 5m.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE

ACEEAȘI PARCELĂ - MA3 în MA3_2

- cladirile vor respecta între ele distante egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE - MA3 în MA3_2 - cu următoarele condiționari:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces de *minim* 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct, excepție cele de sănătate, unde, conform Regulamentului General de Urbanism, sunt necesare 2 accese. Se va ține cont și de gabaritele autospecialelor de intervenție.
- pentru situațiile fără acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridică va fi ulterioară aprobării PUD-ului;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.0 metri;
- se pot realiza pasaje în curtea comună privată accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; în zona protejată curțile comune vor fi astfel amenajate încât să păstreze permanent amprenta lotizării anterioare;
- în cazul zonelor ariele de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulații carosabile și pietonale, parcaje publice, scuaruri sau piațete în pondere care va fi stabilită prin PUZ.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării strzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.
- Parcelele care nu au acces auto din drumul public trebuie să aibă un drum de servitute de la o parcelă vecină

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR - MA3 în MA3_2

- staționarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul dezvoltării ariele de peste 1,0 ha. Se vor asigura prin PUZ circulații carosabile și pietonale publice, precum și parcaje publice
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor; ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărui construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 metri;
- unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR. -**MA3**

- cu următoarele conditionari:

- înălțimea maximă admisibilă este de P+3, cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu depășească distanța dintre aliniamente;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile în racordările de înălțime a clădirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

MA3_2 - cu următoarele conditionari:

- înălțimea maximă a clădirilor P+5 niveluri, pe suprafața actualei construcții de sănătate ;
- în cazul fronturilor continue, clădirilor de colț situate la racordarea dintre strazi având regim diferit de înălțime se va realiza astfel: dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o scădere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile în racordările de înălțime a clădirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.
- în toate cazurile pentru înălțimi P+5, se vor face justificări suplimentare prin P.U.Z. ținând seama de înscrierea în caracterul zonei, de armonizarea cu vecinătățile imediate în de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe fortificațiile Cetății și de pe traseul viitorului drum expres

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - MA3 în MA3_2

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei, fie se va armoniza cu vecinătățile imediate, fie, în cazul dezvoltărilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerințele specifice de reprezentativitate ale comunității, diversității funcțiunilor în dorința de exprimare a prestigiului investitorilor;
- se va acorda atenție modului de tratare a fatadelor în acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate
- în zona mixtă, pentru firme, afișaj în mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale în în noile nuclee, pe baza unor studii în avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ - MA3 în MA3_2 - cu următoarele conditionari:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice în din Cetate în dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat în a ventilațiilor turbo de la centrala termică;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare în pe strazile pietonale;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă în captarea a apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor în din spațiile înierbate.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE. – cu următoarele conditionari:

- din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- spatiile neconstruite și neocupate de accese în trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului și pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate și către Cetate;
- în zonele de versanți cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI – MA3 și MA3_2 cu urmatoarele recomandari:

- în fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare în prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri și minim 1.80 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate ;

ARTICOLUL 15 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

MA3 și MA3_2 - cu următoarele condiționări:

- POT maxim = 70%
- pentru construcii de sănătate POT-ul maxim va fi de 20%, conform R.G.U.
- pentru functiunile publice POT-ul se va stabili prin PUD, respectandu-se POT-ul maxim

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

MA3 și MA3_2 – cu urmatoarele conditionari:

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

Sef proiect :
Arh. Ioan Strajan

Elaborat
Arh. Vlad STRAJAN

Redactat
Arh. Stg Mădălina UDREA