

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 MOȚILOR, 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 :

august 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 si 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: august / 2026

Adresa obiectiv: Str. CALEA MOTILOR, 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 parcelor 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.
- 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 verdeata, 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 - Practorium 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

- Studiu de insorire
- Punct de vedere proiectant drumuri
- Desfasurate stradale comparative (existent / propus) – Calea Motilor

▪ *Date statistice*

- Terenul care face obiectul investiției este situat la intersecția străzilor Calea Moților și bulevardul Horea
- Accesul pe amplasament se face actualmente din strada Calea Moților
- 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 mixta 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 Moților), 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 Moților - 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 CIRCULATIA

Terenul studiat se află în apropierea unei căi principale de circulații, fiind mărginit pe latura de Nord Est de Calea Moților, stradă de legătură cu importanță crescută la nivelul orașului, și în proximitatea Bulevardului Horea, care face accesul către Cetatea Alba Carolina. La intersecția acestor strazi se gaseste un sens giratoriu. De facto terenul studiat este o parcela de colt, fiind situate in sensul giratoriu.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată*

Funcțiunea predominantă pe frontul de Nord-Est al străzii Calea Motilor (frontul opus terenului studiat) 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 regasesc funcțiuni diverse: servicii, alimentație publică, locuințe colective. De asemenea spre strada Septimiu Seversus și către Sud-Est se află alte imobile de locuinte colective.

Construcțiile din zona ce au funcțiuni de servicii și locuire colectivă sunt relativ noi și se afla într-o stare 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 populatiei*

În urma procesului de consultare a populației conform regulamentului privind procesul de informare și consultare a publicului, aprobat de Consiliul Local al Municipiului Alba Iulia, populația direct implicată și-a exprimat atât acordul cât și dezacordul cu privire la această investiție.

Observațiile formulate în cadrul consultării publice au fost analizate și, acolo unde au evidențiat aspecte care puteau conduce la îmbunătățirea soluției, acestea au fost sau vor fi integrate în documentație.

- *Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei*

Conform avizului de oportunitate.

- *Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.*

Propunerea urbanistică este una echilibrată, justificată și adaptată caracterului mixt al zonei.

Investiția dezvoltă o funcțiune medicală deja existentă, de interes pentru comunitate, fără a ignora drepturile proprietarilor învecinați.

Din contră, soluția urmărește protejarea acestora prin:

- retrageri semnificative față de locuințe;
- minimum 15,00 m față de cea mai apropiată locuință;
- controlul vederilor către proprietățile private;
- studiul de însorire;
- studii volumetrice;
- două accese carosabile distincte;
- capacitate de parcare dimensionată cu rezervă;
- limitarea parcajelor la sol;
- spații verzi obligatorii;
- respectarea normelor sanitare, de mediu, circulație și patrimoniu;
- parcurgerea tuturor procedurilor legale de avizare.

Dezvoltarea urbană nu presupune conservarea neschimbată, pe termen nelimitat, a configurației actuale a fiecărei parcele, ci găsirea unui echilibru între dreptul proprietarului de a-și dezvolta terenul în condițiile legii și dreptul vecinilor la păstrarea unor condiții normale de locuire.

Extinderea spitalului nu conduce prin însăși existența sa la diminuarea calității vieții în zonă. Dimpotrivă, dezvoltarea unei infrastructuri medicale moderne, accesibile și apropiate de populație reprezintă un beneficiu pentru oraș și pentru comunitate, cu condiția ca investiția să fie realizată responsabil și cu respectarea tuturor normelor aplicabile.

Observațiile formulate în cadrul consultării publice au fost analizate și, acolo unde au evidențiat aspecte care puteau conduce la îmbunătățirea soluției, acestea au fost sau vor fi integrate în documentație.

Scopul nostru, ca proiectanți, nu este acela de a impune o construcție în detrimentul vecinătăților, ci de a găsi soluția urbanistică prin care extinderea unei unități medicale necesare comunității să poată coexista în mod corect și echilibrat cu locuirea existentă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a realizat un plan topografic pentru zona aferenta 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 toata talpa fundatiei.

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 posibila zonă activă sau plan de alunecare.

Săpăturile ce depasesc 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 si HCL 162 / 2024.

Existent reglementat: POT maxim = 70% (atat în MA3 cat si în MA3_2) pentru construcții de sănătate POT-ul maxim 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 putin 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 suprafața actualei construcții de sănătate;
- 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 putin 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 în 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.

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

În prezent suprafata totala de spatiu verde insumeaza 640 mp aceasta, care va creste prin prezenta propunere la o suprafata de peste 800 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 propunere renuntarea 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.

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 Reglementări urbanistice / Mobilare urbanistică.

În concluzie, propunerea finală soluționează 2 accese distincte conform Anexei nr. 4 la HG nr. 525/1996.

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. Se admite amplasarea pe acoperișul terasă al extinderii a echipamentelor necesare funcționării centrului medical – chiller, VRV, rezervă oxigen, panouri fotovoltaice, etc.

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 (CF 122650 + CF 122561)

ZONE FUNCTIONALE	PROPUȘ	
	mp	%
Suprafata zonei reglementate	3712.00	100
CF 122650	3131	84.35
CF 122561	581	15.65
TOTAL CONSTRUCTII	1572.6	42.37
SPATII VERZI TOTAL	840.00	22.63
CIRCULATII TOTAL	1299.40	35.01

CENTRU MEDICAL DR HOLHOS

SUPRAFATA TEREN	3712.00
SUPRAFATA CONSTRUITA SPITAL EXISTENT	597.60
SUPRAFATA CONSTRUITA EXTINDERE	975.00

SUPRAFATA DESFASURATA SPITAL EXISTENT	3885.31
SUPRAFATA DESFASURATA EXTINDERE	4975.00

SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA	1572.60
SUPRAFATA DESFASURATA TOTALA	8860.31

POT propus	42.37
POT maxim PUZ	50
CUT propus	2.3869
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 brânși 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.

- *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.

Spatiul 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 PUBLICA

Nu este cazul.

Terenul va ramane in proprietate privata. Nu vor exista schimburi sau concesiionari 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 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.
- Racordarea obiectivului propus la rețelele edilitare / echipamentele publice existente în zonă, pe Calea Moșilor.
- Renunțarea la locurile de parcare de la sol ale pacienților si rezolvarea acestora în doua subsoluri generale sub porțiunea de extindere si de curte interioara, care va adaposti atat locurile de parcare actuale cat si cele necesare prin noua extindere.
- Actualmente amplasamentul insumeaza 50 locuri de parcare (parcare pacienti 45 locuri, parcare personal 5 locuri).
- Propunerea va beneficia de circa 100 locuri de parcare.
- Realizarea unei Curți a Centrului unde bolnavul va iesi si se va bucura de verdeata, dar si de mobilier pentru odihna si 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 spatii verzi la sol, astfel incat sa se ajung la un procent de minim 20% de spatii verzi. Spatiul verde amenajat pe terasele cladirii va fi luat in considerare ca spatiu 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 inaltime propus face legătura volumetrică și de gabarit față de clădirile situate in vecinătate, cu o medie de inaltime de P+2 (cladirile de la nord). Astfel, cladirea propusa respecta HG 525 si propune 2 etaje peste regimul de inaltime vecin;
- 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.

- Se admite amplasarea pe acoperisul terasă al extinderii a echipamentelor necesare funcționării centrului medical – chiller, VRV, rezerva oxigen, panouri fotovoltaice, etc.
- 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 fluiditate 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 parcării 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 imediata apropiere, respectiv Imobil de Locuințe Colective cu spații comerciale la parter, având P+2+M 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

Caii Moșilor dar și volumetric de construcțiile OCPI – OMV și de imobilele de locuințe colective situate în Cartierul Tolstoi. Totodată, rândul de construcții ce vor mobila Str. Calea Moșilor, vor crea și un ecran de protecție fonică 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, clădirea mixtă este propusă spre demolare pentru a face loc extinderii spitalului existent printr-un corp nou alipit, dând naștere unui singur corp de clădire în forma de „U” cu o curte interioară deschisă către strada Calea Moșilor.

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.

Observație: 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 construcțiilor
11. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmuiuri 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 urmăririi 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 igienă 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 :

- Utilizare funcțională

- Utilizari permise;
- Utilizari permise cu conditii.
- Utilizari interzise.
- Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- Staționarea autovehiculelor;
- Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor;
- Aspectul exterior al construcțiilor;
- Reguli cu privire la echiparea edilitara;
- Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri. Staționarea autovehiculelor
- Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

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 protectie 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.

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

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

Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

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

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. Construcțiile vor avea saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest; laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord; cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

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. Cladirea 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

Cladirea propusă se va retrage față de limitele de proprietate cu jumătate din înălțimea la cornisa / 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 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.

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 unității sanitare și legislația în vigoare.

În concluzie, propunerea finală soluționează 2 accese distincte conform Anexei nr. 4 la HG nr. 525/1996.

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. Accesurile 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 EDILITARĂ

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Clădirea existentă din zona reglementată este deja bransată la toate rețelele tehnico-edilitare din zona studiată (alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică și gaze naturale).

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Mariri de capacitate necesare vor fi suportate de către beneficiar. Aceste intervenții se vor realiza respectând normele sanitare și de protecția mediului (OMS 119/2014), precum și 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 în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CAT-TV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Nu este cazul.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

Prin acest PUZ nu se propun parcelări.

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).

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

MA3_3 (propus) - 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. Se admite amplasarea pe acoperișul terasă al extinderii a echipamentelor necesare funcționării centrului medical – chiller, VRV, rezerva oxigen, panouri fotovoltaice, etc.

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, ÎMPREJMUIRI 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
- NP 24-2022 – Normativ pentru proiectarea parcajelor
- P 118 -1/2025 – Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor
- SR 10144-2024 – Străzi și amenajări pentru biciclete. Profile transversale. Cerințe de proiectare

- NP 051-2012 - Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap

Totalul locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea necesarului pentru fiecare funcțiune adăpostită. 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 bucură de verdețură, dar și de mobilier pentru odihnă 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 va fi luat în considerare ca spațiu verde suplimentar celui amenajat la sol.

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

Se va asigura o suprafață de spații verzi amenajate la sol de minimum 20% din suprafața parcelei, cu respectarea cumulativă, pentru funcțiunea spitalicească, a unei suprafețe de minimum 20 mp spațiu verde/pat, conform normelor sanitare în vigoare.

Spațiile verzi se vor amenaja plantându-se câte un arbore matur cu circumferința de 35 cm măsurată la 1 m de la colet la fiecare 50 mp de spațiu verde.

Nu se consideră spații verzi suprafețele amenajate cu dale înierbate.

10.3. Împrejuririle

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 împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al construcțiilor pe parcelă.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

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 si MA3 _2 se unifică într-o singură zonă funcțională

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.

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 imprejurimi. Staționarea autovehiculelor

4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona este constituita din gruparea diferitelor functiuni publice (institutii, servicii sau/si echipamente) si de interes general - servicii, comerț, alimentație publică, locuire colective, cazare, turism, microproducție, centre medicale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

MA3-3

- Construcții pentru sănătate;
- Institutii și servicii;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Lacasuri de cult;
- Comerț cu amănuntul;
- Restaurante, cofetării, cafenele etc;
- Loisir și sport în spații acoperite;
- Locuințe de serviciu;
- Amenajări pentru agrement și recreere în aer liber – locuri de joacă, terenuri sportive, grădini, zone de relaxare, pietete, scuaruri;
- Spații verzi publice și private, grădini și amenajări peisagistice;
- Construcții pentru învățământ și educație – creșe, grădinițe, școli, centre educaționale, after-school, centre de formare profesională, învățământ superior;
- Construcții pentru cultură – biblioteci, galerii, săli de expoziții, centre culturale, săli pentru conferințe și evenimente;
- Farmacii, laboratoare și servicii medicale conexe – laboratoare de analize, imagistică, tehnică dentară, centre de recoltare, farmacii, optică medicală etc.
- Servicii de îngrijire și asistență – centre de zi, centre pentru persoane cu dizabilități, îngrijire la domiciliu, centre de recuperare;
- Servicii pentru întreținere corporală și sănătate – fitness, kinetoterapie, fizioterapie, cosmetică, saloane, spa, masaj, nutriție;
- Birouri și activități terțiare – IT, coworking, servicii juridice, contabilitate, publicitate, media, consultanță;
- Construcții și instalații aferente infrastructurii edilitare, necesare funcționării zonei;
- Parcaje la sol, subterane și supraterane, publice sau private

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

MA3-3

- Cladirile 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 bauturi alcoolice.
- Se admit activități comerciale, de servicii, depozitare și unități mici și mijlocii de producție numai dacă nu poluează chimic și 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 și sunt dispuse la distanța de cel puțin de 15 m de fațadele locuințelor sau clădirilor publice;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

MA3-3

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Activități comerciale și servicii poluante sau cu risc de incendiu, construcții provizorii de orice natură;
- Stații de benzină
- Stații de întreținere auto-moto;
- Curățatorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- Activități care utilizează pentru depozitare și 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 re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

MA3-3

- În cazul construcțiilor cu acces public, dispuse izolat parcela minimă construibilă este de 1000 mp. Cu un front la strada de minim 30.0 metri;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

MA3-3

- Clădirile izolate se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de **minim 3.0 metri**, pentru a permite o posibilă extindere în viitor al profilului străzii Calea Motilor;
- Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament astfel încât înălțimea maximă la cornișă/atic să nu depășească distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii, 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 străzii dar **nu cu mai puțin de 3.0 metri**;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

MA3-3

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă/atic dar **nu mai puțin de 5.0 metri**;

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

MA3-3

- Extinderea cladirii existente se face prin alipirea fata de aceasta;

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 autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activitati, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- 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
 - NP 24-2022 – Normativ pentru proiectarea parcajelor
 - P 118 -1/2025 – Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor
 - SR 10144-2024 – Străzi și amenajări pentru biciclete. Profiluri transversale. Cerințe de proiectare
 - NP 051-2012 - Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap
- 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 - ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

MA3-3

- **Înălțimea maximă admisă este de P+4**, 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 scară ce permit accesul pe terasele clădiri cu condiția ca suprafața casei de scară să nu depășească 10% din suprafața nivelului curent inferior. Se admite amplasarea pe acoperișul terasă al extinderii a echipamentelor necesare funcționării centrului medical – chiller, VRV, rezervă oxigen, panouri fotovoltaice, etc. În acest caz, Hmax nu va depăși 25.00m.
- Înălțimea clădirilor nu trebuie să 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 3.0 metri;
- Înălțimea clădirii se consideră dimensiunea în planul fațadei ce se măsoară în metri, de la nivelul terenului natural existent, anterior lucrărilor de sistematizare, din punctul cel mai de jos al acestuia până la nivelul aticului aferent acoperișului terasă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

MA3-3

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravene funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Se încurajează în zona mixtă utilizarea curților interioare pentru accesul publicului la diferite funcțiuni comerciale și servicii, cu amenajarea peisagistică;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș tip terasă din materiale durabile care să permită amenajarea de spații verzi și plantarea unor arbori și arbuști, respective amplasarea echipamentelor tehnice necesare;
- La clădirile propuse se impune o expresie arhitecturală contemporană, în acord cu funcțiunea adaptată. Raportul plin-gol precum și materialele de finisaj vor fi în concordanță cu funcțiunea și caracterul clădirii.
- Se recomandă îmbracarea fațadelor în materiale de culoare albă preponderent, cu accente de culori pastelate.
- Plasa cu fațadă principală a construcției propuse va cuprinde și fațadele construcțiilor vecine.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

MA3-3

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și din Cetate și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a evcuarilor 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 și pe strazile pietonale;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile 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 va fi luat in considerare ca spatiu verde suplimentar celui amenajat la sol.
- Spatiile verzi se vor amenaja plantându-se câte un arbore matur cu circumferința de 35 cm măsurată la 1 m de la colet la fiecare 50 mp de spațiu verde.
- Se recomanda ca o parte din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi (gazon natural, arbori si arbusti) 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.

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 înălțime 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