

PLAN URBANISTIC ZONAL

NUMAR PROIECT :

JOY.91 / 2024

DENUMIRE PROIECT :

ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE
REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE IN ZONA
MIXTA - MA3, IN VEDEREA EXTINDERII PE VERTICALA
IMOBIL C1 LA P+4

ADRESA :

B-dul REVOLUȚIEI 1989, Nr. 2F, Mun. ALBA IULIA, jud. ALBA

BENEFICIAR :

HOLHOS TEODOR si HOLHOS ANDRA GABRIELA

FAZA:

P.U.Z.

PROIECTANT:

SC JOY.ARHITECTURA SRL



DATA ELABORARII :

03.2025

COLECTIV DE ELABORARE :

Sef proiect: arh. Mihai JOLDES

Proiectant specialitate: urb. Marius OPRUTA



Desenat, parte scrisa: arh. Mihai JOLDES

arh. Raluca BUTA

BORDEROU GENERAL

A. PARTE SCRISA

1. MEMORIU DE PREZENTARE
2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PARTE DESENATA

1. Plan de incadrare in zona
2. Situatia existenta
3. Reglementari urbanistice
4. Retele edilitare
5. Proprietatea asupra terenurilor
6. Posibilitati de mobilare urbana

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

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

<i>Denumire lucrare:</i>	ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE IN ZONA MIXTA - MA3, IN VEDEREA EXTINDERII PE VERTICALA IMOBIL C1 LA P+4
<i>Beneficiari:</i>	HOLHOS TEODOR si HOLHOS ANDRA GABRIELA
<i>Faza de proiectare:</i>	Plan Urbanistic Zonal
<i>Elaborator proiect:</i>	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
<i>Numar proiect:</i>	JOY.91 / 2024
<i>Data elaborarii:</i>	martie / 2025
<i>Adresa obiectiv:</i>	B-dul REVOLUȚIEI 1989, Nr. 2F, Mun. ALBA IULIA, jud. ALBA

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

▪ Solicitari ale temei-program:

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru „ ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE IN ZONA MIXTA - MA3, IN VEDEREA EXTINDERII PE VERTICALA IMOBIL C1 LA P+4 ”.

Teritoriul care face obiectul investiției cu o suprafață de 500mp, conform CF 117898 are folosință actuală curți construcții, cu o construcție existentă ce adăpostește servicii medicale și este situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, județul Alba.

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este stabilirea reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate.

Luând în considerare cererea beneficiarului Teodor Holhos și Andra Gabriela Holhos, pe terenul aflat în intravilanul municipiului Alba Iulia având CF 117898, se dorește extinderea pe verticală a clădirii existente având CF 117898-C1 cu încă 2 niveluri, de la un regim de înălțime Dp+P+2 la Dp+P+4.

Actualmente în clădirea existentă își desfășoară activitatea clinică de oftalmologie Dr. Holhos aparținând beneficiarilor. Clădirea adaposteste spațiile de servicii medicale (consult oftalmologic, chirurgie oftalmologică, vânzare ochelari, etc) aferente clinicii, dar și birourile administrative ale rețelei de oftalmologie Dr. Holhos.

În contextul în care începând cu anul 2025 rețeaua Dr. Holhos va avea o clădire nouă în Alba Iulia, strada Calea Moșilor, Nr 61, o parte din activitatea desfășurată în clădirea ce face obiectul prezentului proiect se va muta în noul spital aflat în execuție.

Parterul clădirii existente va rămâne cu destinație de servicii medicale, iar nivelurile superioare vor adaposti apartamente în regim hotelier, câte 2 pe fiecare nivel, rezultând un total de 8 apartamente în regim hotelier ce vor fi folosite exclusiv de pacienții noului spital.

▪ *Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:*

Terenul este încadrat conform P.U.G. în UTR MA3 – ZONA MIXTA SITUATĂ ÎN AFARA ARIEI PROTEJATE, Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri.

Pe baza certificatului de urbanism nr.1067 din 03.07.2023 s-a elaborat și prezentat în C.T.A.T.U. Studiul de oportunitate pentru „ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE ÎN ZONA MIXTĂ - MA3, ÎN VEDEREA EXTINDERII PE VERTICALĂ IMOBIL C1 LA P+4” devenind din punct de vedere funcțional zonă mixtă notată cu UTR-MA3s pentru care Primăria Municipiului Alba Iulia a emis Avizul de Oportunitate.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune:

- extinderea pe verticală a clădirii existente având CF 117898-C1 cu încă 2 niveluri, de la un regim de înălțime Dp+P+2 la Dp+P+4 care să schimbe caracterul zonei existente și care să nu creeze disfuncționalități în contextul urban;
- la parterul clădirii existente aceeași destinație de servicii medicale, iar la nivelurile superioare apartamente în regim hotelier, câte 2 pe fiecare nivel, total 8 apartamente pentru pacienți și aparținători;
- stabilirea numărului de parcuri și a spațiilor verzi aferente
- stabilirea indicatorilor urbanistici ai investiției propuse;

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

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

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

▪ *Date statistice*

- Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Alba Iulia
- Terenul studiat în actualul PUZ este identificat prin CF nr. 117898, 117898-C1.
- Suprafața teren 500 mp
- Categoria de folosință: curți construcții

- *Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei*
Zona studiată a fost cuprinsă și studiată anterior în PUG aprobat cu HCL 158/2014.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

▪ *Date privind evoluția zonei*

Frontul stradal vestic al Bd-ului Revoluției 1989 este dominant cu regimul de înălțime P+4 dat de imobilele de locuințe colective ce îl alcatuiesc. În schimb, frontul stradal estic al bulevardului (din care face parte amplasamentul studiat) este neregulat, cu regim de înălțime de la P+M la S+P+3+M.

▪ *Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității*

Corelarea pe înălțime a celor 2 fronturi stradale va obține o coerență firească din punct de vedere urbanistic și un dialog plăcut în parcurgerea bulevardului între latura de est și vest.

▪ *Potential de dezvoltare*

Terenul studiat face parte din zona mixtă situată în afara ariei protejate, aflată pe latura de est a bulevardului Revoluției 1989.

Parterul clădirii existente va rămâne cu destinație de servicii medicale, iar nivelurile superioare vor adăposti apartamente în regim hotelier, câte 2 pe fiecare nivel. Rezultă astfel un total de 8 apartamente în regim hotelier ce vor fi folosite exclusiv de pacienții noului spital.

În acest sens, renumitul chirurg dr. Holhos dorește să pună la dispoziția pacienților și aparținătorilor viitorului spital pe care îl construiește în Alba Iulia spații de cazare astfel încât aceștia să nu fie nevoiți să caute cazare în hoteluri. Pacienții care vor veni la spital din alte localități vor putea beneficia de cazare în viitoarea clădire extinsă, cu titlu gratuit, pe perioada de staționare-internare.

2.2 INCADRARE IN LOCALITATE

- *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în intravilan, (conform certificatului de urbanism, a Planului Urbanistic General și extraselor de carte funciară), în municipiului Alba Iulia în cartierul Cetate.

- *Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutiilor de interes general, etc.*

Amplasamentul prezinta o accesibilitate ridicata, Bulevardul Revoluției 1989 fiind complet modernizat din punct de vedere al carosabilului, trotuarelor, pistelor de biciclete si a spatiilor verzi. De asemenea statiile de autobuz asigura accesul la sistemul de transport public (linia 103).

In zonă există toate rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telecomunicații, iluminat public).

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale*

Curtea si intreg amplasamentul nu prezinta diferente de nivel. Cu ocazia efectuării observațiilor directe pe teren se constată că acesta are o suprafață orizontală amenajată sub formă de platformă stabil, nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare).

Condițiile geotehnice sunt prielnice construirii, deci nu putem discuta de elemente ale cadrului natural care influenteaza negativ sistematizarea zonei.

2.4 CIRCULATIA

- *Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz*

Parcela pe care este amplasata constructia are acces la Bulevardul Revoluției 1989, care a fost modernizat complet prin proiectele de mobilitate urbană ale municipiului.

- *Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.*

Bulevardul Revoluției 1989 este in prezent modernizat din punct de vedere al carosabilului, trotuarelor, pistelor de biciclete si a spatiilor verzi. De asemenea statiile de autobuz asigura accesul la sistemul de transport

public (linia 103). Intersecțiile și trecerile de pietoni sunt semaforizate și supra iluminate.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

▪ *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată*

Funcțiunea predominantă pe frontul vestic al bulevardului este locuirea colectivă. De la intersecția cu strada Gheorghe Pop de Băsești spre sud, predomină locuințele individuale. În zona mixtă pe latura de est a bulevardului Revoluției 1989 se găsesc servicii de cazare în regim hotelier, servicii medicale, locuire colectivă și individuală.

▪ *Relationari între funcțiuni*

Caracterul zonei înconjurătoare este de locuire colectivă și individuală, cazare și servicii medicale. Funcțiunea clădirii studiate se aliniază cu funcțiunile existente în zona, cele de servicii medicale și de cazare.

▪ *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Parcellele din zona mixtă MA3 sunt majoritatea ocupate de clădiri. Procentul maxim de ocupare al terenului este de 70% conform PUG.

Procentul de ocupare existent al clinicii dr. Holhos este de 50%.

▪ *Aspecte calitative ale fondului construit*

Construcțiile din zona mixtă MA3 sunt relativ noi și se află într-o stare relativ bună.

Locuințele colective din zona L2 sunt construite în anii 1970-1980, unele din ele fiind izolate termic și refatizate. Acestea sunt într-o stare relativă bună spre mediocră.

▪ *Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine*

Asigurarea cu servicii a zonei este asigurată de municipiul Alba Iulia.

▪ *Asigurarea cu spații verzi*

Unul din spațiile verzi create va fi plantat cu un arbore, iar restul spațiilor verzi dinspre laturile de nord și est vor fi plantate cu tuia, realizându-se o barieră vizuală verde. Spațiile verzi vor fi suplimentate de acoperișul înverzit al clădirii amenajat ca terasă verde.

▪ *Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine*

Zona nu prezintă riscuri naturale.

- *Principalele disfunctionalitati*

Principalele disfunctionalitati ale b-dului Revolutiei 1989 au fost rezolvate odata cu modernizarea acestuia prin programele de mobilitate urbana.

Frontul stradal estic al B-dului Revolutiei 1989 din care face parte amplasamentul studiat este neregulat, cu regim de inaltime de la P+M la S+P+3+M.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

- *Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale*

In zona exista retea de alimentare cu apa potabila si canalizare si retea de gaze natural.

- *Alimentarea cu energie electrica*

În zonă exista retea de alimentare cu energie electrica.

- *Principalele disfunctionalitati*

Nu este cazul.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Problemele legate de poluarea atmosferică în municipiul Alba Iulia nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUZ.

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe.

- *Relatia cadrulul natural – cadrul construit*

Funcțiunea propusa este se alineaza cu funcțiunile dominante in zona mixta MA3 din zona studiata.

Nu sunt prevazute niciun fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctii majore.

- *Evidentierea riscurilor naturale si antropice*

Nu exista suprafete supuse unor astfel de riscuri.

- *Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona*

Nu este cazul. În zonă nu există vedere sau trasee edilitare care să prezinte riscuri.

- *Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție*

Terenul este inclus în zona de protecție a bunului cultural înscris în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO, cod: FRONTIERELE IMPERIULUI ROMAN ÎN ROMANIA.

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

- *Puncte de vedere ale populației*

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

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

Conform avizului de oportunitate.

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

Regimul de înălțime propus Sp+P+4 duce la corelarea pe înălțime a fronturilor B-dului Revoluției 1989 intrucat pe latura de vest a strazii regimul de înălțime dominant este P+4 dat de imobilele de locuințe colective ce alcatuiesc frontal stradal vestic. În schimb, frontul stradal estic al B-dului Revoluției 1989 (din care face parte amplasamentul studiat) este neregulat, cu regim de înălțime de la P+M la S+P+3+M. Prin corelarea pe înălțime a celor 2 fronturi stradale se obține o coerență firească din punct de vedere urbanistic și un dialog plăcut în parcurgerea strazii între latura de est și vest.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a realizat o ridicare topografică la scară 1:200 pentru zona aferentă PUZ-lui.

A fost realizat studiul geotehnic preliminar la faza aceasta.

Concluziile studiului geotehnic :

CONDIȚII DE FUNDARE

- strat de fundare estimativ : complex argilos prăfos : argile prăfoase cafenii — roșcate plastic vâtoase;
- adâncimea minimă de fundare :

Dfimin = - 1,00 - 1,10m de la cota terenului natural actual ce asigură adâncimea de îngheț conform STAS 6054/84 și o încăstrare minimă de 0,20m în trenul de fundare recomandat.

○ presiunea convențională calculată în conformitate cu prevederile Normativ NP 112/2014, anexa D, pentru fundații cu lățimea tălpii B = 1,00m și adâncimea de fundare Df = -2,00m de la nivelul terenului natural P conv. (de bază) = **280 – 320 kPa**

Au fost realizate lucrari topografice. Ridicarea topografica la scara 1:200 a determinat cunoasterea precisă a planimetriei, indicand un teren putin înclinat Vest-Est, mai exact 0,50m pe latura lunga a terenului.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenul este incadrat conform P.U.G. in UTR = MA3 – ZONA MIXTA SITUATA INAFARA ARIEI PROTEJATE, Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri.

POT maxim = 70%

CUT maxim = 2.0 - cu exceptia functiunilor publice;

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat nu prezintă elemente speciale; fondul plantatiilor existente nu este semnificativ sau care să atragă o atenție sporită din punct de vedere al protejării anumitor arbori. În acest sens se propune amenajarea spațiilor verzi într-o manieră prin care acestea să fie integrate armonios în funcțiunea propusă.

Unul din spatiile verzi create va fi plantat cu un arbore, iar restul spatiilor verzi dinspre laturile de nord si est vor fi plantate cu tuia, realizandu-se o barierea vizuala verde.

Spatiile verzi vor fi suplimentate de acoperisul inverzit al cladirii amenajat ca terasa verde.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

▪ *Organizarea circulatiei si a transportului in comun*

Din bulevardul Revolutiei 1989 se va accede pe proprietate prin intermediul unui acces carosabil direct.

Bulevardul Revolutiei 1989 are profilul de 23.00 m in zona amplasamentului. Este o strada principala cu 2 benzi pe sens si circulatii velo (piste de biciclete) pe ambele parti.

Ca mijloc de transport in comun principal este linia 103 cu statii pe partea de vest a bulevardului.

▪ *Organizarea circulatiei pietonale*

Accesul in cladire se face direct din spatiul public, respectiv din trotuarul bulevardului Revolutiei 1989.

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

Terenul studiat este incadrat conform P.U.G. in UTR MA3 – ZONA MIXTA SITUATA INAFARA ARIEI PROTEJATE, Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri, POT maxim admis in MA3 = 70%, CUT maxim admis in MA3 = 2.0.

Actualmente in cladirea existenta isi desfasoara activitatea clinica de oftalmologie Dr Holhos. Cladirea adaposteste spatiile de servicii medicale (consult oftalmologic, chirurgie oftalmologica, vanzare ochelari, etc) aferente clinicii dar si birourile administrative ale retelei de oftalmologie Dr Holhos. Clinica are regimul de inaltime Sp+P+2 si inaltimea de +9.50 m la cornisa si inaltimea maxima de +12.00m.

Prin proiect se propune reglementarea zonei amplasamentului clinicii. Se va crea UTR MA3s - zona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual cu inaltimea maxima de Sp+P+4, H maxim propus de +16.00 m, POT maxim propus = 70%, CUT maxim propus = 2,4.

Parterul cladirii existente va ramane cu destinatia de servicii medicale, iar nivelurile superioare vor adaposti apartamente in regim hotelier, cate 2 pe fiecare nivel, rezultand 8 apartamente in regim hotelier.

Pacientii si apartinatorii care vor veni din alte localitati la viitorul spital pe care dr. Holhos il construieste in Alba Iulia vor beneficia de aceste spatii de cazare pe perioada de stationare-internare a acestora.

Reglementarile propuse a amplasamentului vor fi realizate conform plansei de Reglementări Urbanistice. Suprafata în studiu (parcela ce a generat PUZ) va fi ocupată cu:

- cladirea clinicii cu parte din terase urmand a fi inverzite
- circulatii carosabile si pietonale dalate (interdicție definitivă de construire)
- 10 locuri de parcare rezolvate exclusiv pe parcela, prin intermediul unui sistem automatizat de tip puzzle
- teren ocupat spații verzi amenajate (minim 20%, incluzand si terasele inverzite)
- bariera vizuala formata din plantatie de tuia pe laturile de est si partial nord.

EXISTENT AUTORIZAT S _{partial} + P + 2	
SUPRAFATA TEREN	500
ARIE CONSTRUITA SUBSOL	88.33
ARIE CONSTRUITA PARTER (POT)	250
ARIE CONSTRUITA PARTER (CUT)	218
ARIE CONSTRUITA ETAJ 1	250
ARIE CONSTRUITA ETAJ 2	243.5
ARIA CONSTRUITA (POT)	250
ARIA DESFASURATA (CUT)	799.83
POT	50
POT maxim admis prin PUG	70
CUT	1.59966
CUT maxim admis prin PUG	2

Regim de inaltime maxim admis prin PUG = P+3.

Regim de inaltime existent = Sp+P+2.

Hmax cornisa existent = +9.50 m.

Hmax existent = +12.00 m.

Regim de inaltime existent pe latura de est a B. Revolutiei 1989 = de la P+M la S+P+3+M

Regim de inaltime existent pe latura de vest a B. Revolutiei 1989 = P+4
 Locuri de parcare pe amplasament – 6 locuri

PROPOS S_{partial} + P + 4	
SUPRAFATA TEREN	500
ARIE CONSTRUITA SUBSOL	88.33
ARIE CONSTRUITA PARTER (POT)	250
ARIE CONSTRUITA PARTER (CUT)	218
ARIE CONSTRUITA ETAJ 1	237
ARIE CONSTRUITA ETAJ 2	237
ARIE CONSTRUITA ETAJ 3	237
ARIE CONSTRUITA ETAJ 4	180
ARIA CONSTRUITA (POT)	250
ARIA DESFASURATA (CUT)	1197.33
POT propus	50
POT maxim admis prin PUZ	70
CUT propus	2.39
CUT majorat prin PUZ cu 20%	2.4

Regim de inaltime propus prin PUZ = Sp+P+4.

Hmax propus = +16.00 m.

Locuri de parcare propuse pe amplasament – 10 locuri in sistem puzzle.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

Cladirea existenta este deja bransata la toate retelele tehnico-edilitare din zona studiata (alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala, alimentare cu energie electrica si gaze naturale). Eventualele mariri de capacitate necesare vor fi suportate de catre beneficiar.

- *Telecomunicatii*

Cladirea existenta beneficiaza de retele de telecomunicatii. Eventualele extinderi necesare vor fi suportate de catre beneficiar.

- *Incalzirea*

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii pe combustibil gazos,

si/sau sisteme alternative de incalzire.

- *Salubritate*

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a orașului pe baza de contract, cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

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 terase înverzite, astfel încât să se ajungă la un procent de minim 20% de spații verzi.

- *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

Identificare imobil:

- extras de carte funciara nr. 117898 Alba Iulia;
- imobil: teren în suprafata totala de 500 mp, aflat în intravilan Alba Iulia;
- amplasament: Bdul Revolutiei 1989, nr.2F, municipiul Alba Iulia, județul Alba;
- natura proprietății: proprietate privata apartinand HOLHOS TEODOR, HOLHOS ANDRA GABRIELA
- imobilul este inclus in zona de protectie a bunului cultural înscris in Lista Patrimoniului Mondial UNESCO, Cod: FRONTIERELE IMPERIULUI ROMAN IN ROMANIA.

Terenul va ramane in proprietate privata. Nu vor exista schimburi sau concesiunari 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.

Prin acest PUZ se propune extinderea pe verticala a clinicii existente dr. Holhos, amplasata pe Bdul Revolutiei 1989. Extinderea presupune 2 niveluri in plus, trecand de la un regim de inaltime Dp+P+2 la Dp+P+4.

Parterul cladirii va ramane cu destinatie de servicii medicale, iar nivelurile superioare vor adaposti apartamente in regim hotelier, cate 2 pe fiecare nivel, rezultand astfel un total de 8 apartamente.

Beneficiarii acestor apartamente vor fi pacientii care vor veni din alte localitati la spitalul dr. Holhos din Alba Iulia.

Prin stabilirea principiilor de interventie si a reglementărilor propuse se vor asigura amenajarile necesare pentru obiectivul prevazut prin tema, precum accesurile, numarul de parcuri, spatiile verzi, etc.

Extinderea cladirii de fata se va încadra în tendintele de dezvoltare urbana din zona si ale dezvoltărilor mixte din punct de vedere functional.

Intocmit,

Arh. Raluca BUTA



Sef proiect PUZ - Arh. Mihai Madalin JOLDES



Proiectant specialitate RUR - Urb. Marius OPRUTA



CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

12. Unitati si subunitati functionale.

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

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

VI. ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

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 cauza) referitoare la :

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

3.3. Prezentul regulament de urbanism se referă la zona amplasată în intravilanul municipiului Alba Iulia, Bdul Revoluției 1989, ce face parte din unitatea teritorială de referință UTR MA3. Zona reglementată se extinde doar pe parcela ce a generat PUZ. Terenul care face obiectul acestui P.U.Z. are suprafața de 500 mp.

3.4. Prezenta documentație are ca scop schimbarea regimului de înălțime în vederea extinderii pe verticală a construcției existente, definirea UTR MA3s.

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

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII 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 Resurse 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 zona de protecție a bunului cultural înscris în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO, cod: FRONTIERELE IMPERIULUI ROMAN ÎN ROMANIA.

Intervențiile din zona studiată se vor realiza cu avizarea prealabilă 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 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Eventualele mariri de capacitate a rețelelor edilitare se realizează de către beneficiar.

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 studiată în actualul PUZ se afla conform PUG în UTR MA3 - subzona mixtă 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. aprobată prin H.C.L. 158/2014. Se va menține funcțiunea actuală de servicii medicale, suplimentat cu cazarea în regim hotelier.

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

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

5.6 Procentul de ocupare a terenului

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

5.7 Lucrări de utilitate publică

Cladirea existenta din zona reglementata este deja bransata la toate rețelele tehnico-edilitare din zona studiata (alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala, alimentare cu energie electrica si gaze naturale). Eventualele mariri de capacitate necesare vor fi suportate de catre beneficiar.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea construcțiilor se face în conformitate cu ord.M.S. Nr.119/2014 art.3, actualizat.

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

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Cladirea existenta aflata pe terenul reglementat isi va pastra alinimanetul fata de Bdul Revolutiei 1989.

6.8. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.

Pentru terenul studiat, caldrea existentă ce se va extinde pe verticală își va păstra distanțele față de limitele de proprietate.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 Accese carosabile

Accesul la zona reglementată se va realiza direct din B-dul Revoluției 1989.

Se va asigura un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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 gabaritele vehiculelor necesare desfășurării activității.

7.2 Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public.

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA 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

Eventualele 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

Eventualele mariri de capacitate necesare vor fi suportate de către beneficiar.

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

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.

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

UTR - MA3s (propus prin acest PUZ) - subzona mixta cu regim de construire izolat, înălțimea maximă de S+P+4, înălțimea maximă +16.00m

Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

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 SPATII VERZI, IMPREJMUIRI SI PARCAJE

10.1. Parcaje

Se va asigura pe parcela proprie necesarul locurilor de parcare în funcție de gabaritele vehiculelor necesare desfășurării activității.

În vederea asigurării locurilor de parcare necesare a fost întocmit tabelul de mai jos, pe baza legislației în vigoare, respectiv conform HG 525 / 96.

Necesarul locurilor de parcare va fi calculat pentru spațiul de servicii medicale de la parter și pentru apartamentele în regim hotelier. Se vor asigura câte un loc de parcare la 4 angajați ai clinicii și câte un loc pentru fiecare unitate de locuit (conform HG 525 / 96).

Exemplu de rezolvare a parcarilor :

NECESAR LOCURI DE PARCARE		
FUNCTIUNE	LOCURI DE PARCARE	ACT NORMATIV
SPATIU SERVICII MEDICALE PARTER	2 LOCURI	<i>1 loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% conform HG 525 / 96 Personal 3 angajati. 1 loc pentru angajati, 1 loc pentru pacienti</i>
APARTAMENTE IN REGIM HOTELIER (8 UNITATI) EXTENSIE A SPITALULUI DR HOLHOS	8 LOCURI	<i>1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare conform HG 525 / 96 1 loc parcare / 10 locuri de cazare 25 locuri de cazare => 2.5 locuri parcare => 3 locuri parcare 4 loc parcare / 10 locuri de cazare 25 locuri de cazare => 10 locuri parcare Necesarul este cuprins între 3-10 locuri de parcare. Consideram necesar si suficient 8 locuri de parcare, cate unul pentru fiecare unitate de cazare</i>
TOTAL	10 LOCURI	

Locurile de parcare vor fi rezolvate exclusiv pe terenul în cauză, prin intermediul unui sistem automatizat de tip puzzle, electric și independent întrucât fiecare mașină parcată pe acest sistem va putea intra și ieși în mod independent din parcare.

Sistemul automatizat de parcare va avea 2 niveluri subterane și 1 nivel la sol. Locurile de parcare vor beneficia de elevatoare care permit urcarea și coborarea autovehiculelor, respectiv de sine de rulare care permit permutarea pe direcție orizontală.

10.2. Spatii verzi plantate

În cazul în care nu se pot amenaja în întregime pe sol, se permite amenajarea acestora ca terase înverzite pe clădire, se vor respecta suprafețele minime conform Regulamentului General de Urbanism.

Având în vedere funcțiunea mixtă de clinică medicală și cazare, prin prezentul regulament se vor spații verzi la sol cât și terase înverzite, astfel încât să se ajungă la un procent de minim 20% de spații verzi.

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. Tratatul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al construcțiilor pe parcelă.

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

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cadrul acestui PUZ s-a stabilit următoarea subzonă:

MA – Zona mixtă situată în afara ariei protejate

MA3s - subzonă mixtă cu regim de construire izolat, înălțimea maximă de S+P+4

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

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

1 - Generalități

- 1.1. - Tipurile de zone funcționale;
- 1.2. - Funcțiunea dominantă a zonei;

2 - Utilizare funcțională

- 2.4. - Utilizări permise;
- 2.5. - Utilizări permise cu condiții.
- 2.6. - Utilizări interzise.

3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare și 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 edilitară;
- 3.7. - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;

3.8. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi. Staționarea autovehiculelor

4. *Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului*

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

MA3s - subzona mixta cu regim de construire izolat, înălțimea maxima de S+P+4

Pentru zona MA3s

1. Generalitati

1.1. Tipurile de zone functionale

MA3s - subzona mixta cu regim de construire izolat, înălțimea maxima de S+P+4

1.2. Functiunea dominanta a zonei

Zona cuprinsa in UTR MA3 este caracterizată de servicii medicale, de cazare cat si locuinte colective si individuale.

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise

MA3s

- servicii medicale
- cazare in regim hotelier
- institutii, servicii si echipamente publice
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale
- servicii sociale, colective si personale
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism
- restaurante, cofetarii, cafenele etc.
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere

2.2. Utilizari permise cu conditii

- se admit activitati comerciale, si de alte servicii decat cele mentionate la 2.1, daca nu polueaza chimic si fonic, respectă normele specifice de protectie impotriva incendiilor

2.3. Utilizari interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu ;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii

Cladirea existenta aflata pe terenul reglementat isi va pastra aliniamentul fata de Bdul Revolutiei 1989. Constructia este construita este contruita netrasa fata de aliniament.

Clinica isi pastra retragerile fata de limitele laterale de proprietate, respectiv **0,60m** fata de limita de nord si **3,05 m** fata de limita de sud.

Fata de limita de proprietate posterioara, retragerea va fi de minim **8,20 m**.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Conform P.U.G. aprobat parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m latime dintr-o circulatie publica.

Accese carosabile

Accesul la zona reglementată se va realiza direct din B-dul Revoluției 1989.

Se va asigura un acces carosabil de minim 3.50 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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 gabaritele vehiculelor necesare desfășurării activității.

Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public.

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

3.3. Staționarea autovehiculelor

Se va asigura pe parcela proprie necesarul locurilor de parcare în funcție de gabaritele vehiculelor necesare desfășurării activității.

Necesarul locurilor de parcare va fi calculat pentru spațiul de servicii medicale de la parter și pentru apartamentele în regim hotelier. Se vor asigura câte un loc de parcare la 4 angajați ai clinicii și câte un loc pentru fiecare unitate de locuit (conform HG 525 / 96).

Locurile de parcare vor fi rezolvate exclusiv pe terenul în cauză, prin intermediul unui sistem automatizat de tip puzzle, electric și independent întrucât fiecare mașină parcată pe acest sistem va putea intra și ieși în mod independent din parcare.

Sistemul automatizat de parcare va avea 2 niveluri subterane și 1 nivel la sol. Locurile de parcare vor beneficia de elevatoare care permit urcarea și coborârea autovehiculelor, respectiv de sine de rulare care permit permutarea pe direcție orizontală.

3.4. Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Prin acest RLU se propune reglementarea zonei amplasamentului clinicii dr. Holhos.

Se va crea UTR MA3s - zona mixta cu regim de construire izolat cu înălțimea maximă de **Sp+P+4. H maxim propus de +16.00 m**. Se admit depășiri ale acestei înălțimi cu elemente punctuale cum ar fi casa de scara prelungită pentru acces pe terasa, balustrazi de protecție.

3.5. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei 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)

Arhitectura noilor clădiri va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană.

3.6. Reguli cu privire la echiparea edilitară

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte

normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014 actualizat), precum si prevederile Codului Civil.

Se pot realiza lucrari de racordare, marii de capacitate la infrastructura edilitara existenta extinderea acestora sau altele noi. Extinderea necesara a retelelor va fi asigurata financiar direct de catre investitori sau de surse de finantare atrase potrivit legii.

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

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

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

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor.

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice pe combustibil gazos, si/sau sisteme alternative de incalzire.

Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a orasului pe baza de contract, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

Parcela din zona reglementata va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Depozitarea deseurilor menajere se va asigura exterior sau in interiorul cladirii, intr-un depozit special amenajat.

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

Subzona **MA3s** - autorizarea executarii constructiilor se va face in baza prezentului Regulament, conform plansei de reglementari urbanistice.

3.8. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

Spatii verzi

In cazul în care nu se pot amenaja în întregime pe sol, se permite amenajarea acestora ca terase înverzite pe clădire, se vor respecta suprafețele minime conform Regulamentului General de Urbanism.

Avand in vedere functiunea mixta de clinica medicala si cazare, prin prezentul regulament se vor spatii verzi la sol cat si terase inverzite, astfel incat sa se ajunga la un procent de minim 20% de spatii verzi.

Imprejmuirile

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

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

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

4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

P.O.T. = raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului. Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor.

Autorizarea lucrărilor de construcții, extinderi, supraetajări, modernizări pe parcele rezultate este permisă cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească POT maxim **70%**.

C.U.T. = raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelelor supraterrane și suprafața totală a terenului.

Se va respecta coeficientul maxim de ocupare a terenului de **2.4**.

VI. UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ

- U.T.R. propus = MA3s – subzona mixtă cu regim de construire izolat și înălțimi maxime de **Sp+P+4**

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

Intocmit,
Arh. Raluca BUTA



Sef proiect PUZ - Arh. Mihai Madalin JOLDES

Proiectant specialitate - Urb. Marius OPRUTA

