



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Direcția Juridică

Nr. 147850 din 20.12.2023

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.Z.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism, precizează următoarele:

Prin cererea:

Număr	Din data de
94220	17.08.2023

adresată de:

Nume și prenume solicitant	ARHIEPISCOPIA ORTODOXA ROMANA ALBA IULIA
----------------------------	--

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE CIMITIR PRIN RECONVERSIE ZONA A1 - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE GRUPATA IN DISTINCTE SPECIALITATI IN ZONA G2 - SUBZONA CIMITIRELOR
Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Generat de imobilul	CF.nr 91101, CF.nr 95948
Inițiator	ARHIEPISCOPIA ORTODOXA ROMANA ALBA IULIA
Proiectant	SC AM ARCHITEAM SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	MIREA IULIAN ILIE
Amplasare	Alba Iulia, Drum exploatare, nr. FN
Delimitare	-
Suprafață zonă studiată în PUZ	25.234 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	A • ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE peste care se suprapune zona ZVA- ZONA CU VESTIGII ARHEOLOGICE (IMOBILUL IDENTIFICAT PRIN CF nr 95948)	G2 – zona gospodarie comunală - cimitir
Regim construire	Izolată sau cuplat	Izolată
Funcțiuni predominante	- activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați,	Toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI – SERVICIUL URBANISM
Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134
Date cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.roFacebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	accese si platforme pentru mijloace auto - încărcat / descărcat și manevre (inclusi containere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinate; -servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare -birouri profesionale, tehnice si manageriale. -parcaje la sol și multietajate; -stații de întreținere și reparații auto; -stații de benzină; -comerț, alimentație publică și servicii personale; -locuințe de serviciu pentru personalul	Funcțiunile complementare sunt cele de servicii pentru cimitire, spații verzi, cai circulație pietonală și carosabilă, inclusiv parcuri.
Regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă a clădirilor (în m)	înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri	În cadrul zonei cimitir: - regim de înălțime P (cavouri mortuare tip mausoleu) cu H maxim la cornisa sau streasina = 4 m. - regim de înălțime P+E (clădiri administrație și capela mortuara) cu H maxim la cornisa sau streasina = 7 m.
POT maxim	Subzona / unitatea de referință H maxim POT maxim % metri număr niveluri	POT maxim = 1% clădiri POT maxim = 15% alei
CUT maxim	Zona /unitatea de referință H maxim CUT maxim metri număr niveluri volumetric mc./mp. teren mp. constr. Imp teren AI - subzona unităților predominant industriale 15,0 - 9,0	CUT maxim pentru zona de cimitir = 0,02 mp. ADC/mp. teren
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3.000 mp. și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive mari și mijlocii.	Conform normelor specifice.
Retragere minimă față de aliniament	-regimul de construire poate fi izolat sau cuplat -prin P.U.D. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de : -10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a; -6,00 metri pe străzile de categoria a III-a	Retragerea de la aliniament va respecta reglementările date în planșele desenate ale prezentului P.U.Z. (pentru zona unde se va amplasa cimitirul, retragerea față de aliniament va fi de 3.00 m (Zona protecție cimitir conf. Legii 102/2014, art. 7, punctul 6. (între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3.00 m) - Amplasarea față de drumurile publice a clădirilor de servicii, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare, în funcție de specificul obiectivului, fără stanjenirea circulației pe drumul public.
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	-clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic); -în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri; -în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri; -în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A ,MI, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone; -se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.	Amplasarea clădirilor pe parcelă va respecta zona edificabilă și limita înhumării data în planșa de reglementari;
Circulații și accese	-pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele; -acesele în parcele, din străzile de categoria a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;	construcția pe lot este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumul public, direct sau prin servitute, conform destinației construcției; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, care folosesc mijloace specifice de deplasare;

DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI – SERVICIUL URBANISM
Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134
Date cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	-se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele; -pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate; -pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică.	accesele carosabile vor avea o lățime de minim 3 m; se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale care să deservească obiectivul de utilitate publică
Echipare tehnico-edilitară	-toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare; -în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele subterane de apă.	Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privați. Pana la data la care rețelele edilitare vor fi realizate în vecinătatea zonei studiate/reglementate, pentru echiparea obiectivului se vor realiza sisteme locale, individuale, de alimentare cu apă și canalizare.
Spatii libere si spatii plantate	AI - Cu următoarele condiționări: -orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel utilizată și amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității. -suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei; -suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; -se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, în special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință; -fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.	se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5% din suprafața totală; orice parte a terenului incintei vizibile dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității Alba Iulia.
Împrejmuiri	-împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu. în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști; -porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;	Împrejmuirea zonei de cimitir se va realiza în sistem modular din prefabricate din beton armat sau panouri fier forjat cu soclu BA. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,20 m.

Obiectivele PUZ-ului:

In tema program întocmită în concordanță cu solicitarea beneficiarului proiectului, se dorește: reconversia și reglementarea terenurilor studiate ca și teren cu destinație gospodărie comunală – cimitir.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Pentru documentația PUZ s-a emis **Avizul Arhitectului Șef:**

Număr	Din data de
39	23.10.2023

Avizul Arhitectului-șef este fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism.



Raport de specialitate PUZ

În urma ședinței Comisiei Tehnice de amenajare a Teritoriului și Urbanism,

Data: 07/09/2023

Se avizează PUZ și RLU aferent:

Favorabil	Favorabil cu condiționări	Nefavorabil
X		

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației, se propune:

Conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001	Perioada
Valabilitatea planului de urbanism	până la aprobarea unei noi documentații de urbanism

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin:

Certificatul de Urbanism	
Număr	Din data de
1277	05.07.2022

De asemenea, s-a achitat tariful de exercitare a dreptului de semnătură pentru specialistul RUR care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Documentația PUZ a fost supusă informării și consultării publicului conform Hotărârea nr. 450/2021 a Consiliului Local, modificată și completată prin Hotărârea nr. 78/2022 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului.

Documentația PUZ supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art.5 alin. 2 din Ordinul nr. 2701/2020).

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit căroră aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin Hotărârea Consiliului Local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea:



DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI – SERVICIUL URBANISM
Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134
Date cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia





Raport de specialitate PUZ

Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Denumire documentație	ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE CIMITIR PRIN RECONVERSIE ZONA A1 - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE GRUPATA IN DISTINCTE SPECIALITATI IN ZONA G2 - SUBZONA CIMITIRELOR

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru

