



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Direcția Juridică

Nr. 7782 din 22.01.2024

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
141445	07.12.2023

adresată de:

Nume și prenume solicitant	MARGINEAN ADRIAN NICOLAE
----------------------------	--------------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	" Plan Urbanistic Zonal – CONSTRUIRE CENTRU BALNEO MEDICAL, SALA FITNESS, RESTAURANT SI HOTEL "
Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Generat de imobilul	C.F.: 116543
Inițiator	S.C. GAMMA AXIAL S.R.L.
Proiectant	B.I.A. Laura Ioana Baurda
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. Laura Ioana Baurda
Amplasare	Str. Fabricilor, nr. 22
Delimitare	La Nord – strada Fabricilor – proprietate privata La Sud - proprietate privata; La Est - proprietate privata; La Vest - proprietate privata;
Suprafață zonă studiată în PUZ	4703 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	MI - Zona mixta situata in zona industrială-servicii/activitati de productie	MA3a zona de servicii
Regim construire	Izolot sau Cuplat	Izolot
Funcțiuni predominante	Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare). Conform P.U.D cu următoarele condiționări: - activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi	MA3a - sunt admise următoarele utilizări: o Restaurant o Sala fitness o Centru balneo-spa o Hotel o Parcaje, circulații auto si pietonale, spatii verzi

DIRECȚIA 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.roFacebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și 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 vecinătate; - servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - birouri profesionale, tehnice și manageriale. Cu următoarele condiționări: - sunt admise: activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți. Cu următoarele recomandări: - 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 care asigură permanența sau securitatea unităților.	UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI MA3a - Clădiri destinate activităților de alimentație publică, spații vânzări en-detail. - Clădiri destinate instalațiilor tehnice necesare funcționării complexului balneo-medical
H maxim	P+2 H max 12 m	maxim P+3 pentru Hotel și P+2 pentru complexul balneo medical și restaurant, Hmax = 12.00m Pot fi autorizate construcțiile având frontoane, lucarne ce depășesc înălțimea cornișei cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafața acoperișului
POT maxim	40 %	40 %
CUT maxim	1,6	1,6
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Pentru activități productive mici parcelele vor avea o suprafață de minim 1.000 mp și un front minim la strada de 20,00 metri.	Se păstrează parcela existentă Suprafața minimă a parcelei este de 1000mp. Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I și de către Primăria Alba Iulia
Retragere minimă față de aliniament	prin P.U.D. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrice 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.	Retragerile față de accesul din strada Fabricilor vor fi de minim 10m.
Retragere minimă față de limite laterale și posterioare	A1 + A2 + MI - conform P.U.D., cu următoarele condiționări: 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;	Retragerile față de limitele laterale ale parcelelor vor fi 6m, iar față de limita din spate terenului vor fi de 6m.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	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 unele față de altele pe aceeași parcelă	A1 + A2 + MI - conform P.U.D, cu următoarele condiționări: - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; - distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; - în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.	- cladirile vor fi amplasate unele fata de altele la 23.60m.
Circulații și accese	A1 + A2 + MI - cu următoarele condiționări: - 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; - accesese în parcele, din străzile de categoria a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație; - se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;	Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public. Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; accesese vor fi directe. Prin amplasarea si functionarea, constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Se interzice realizarea oricarei constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc. Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare unde este cazul.
Aspectul exterior al clădirilor	volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din Cetate si de pe inaltimile înconjurătoare.	Volumele construite vor fi simple se se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fatada principala; Acoperirea cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din Cetate si de la inaltimile inconjuratoare. Fatadele se vor zugravi/vopsi in nuante alb, bej, maroniu si galben. Invelitorile se vor realiza din panouri metalice, in doua ape, mascate de aticuri. Materialele folosite pentru fatade vor placaje decorative din materiale



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		compozite, tamplarie cu bariera termica si geam triplustratificat.
Spații libere și spații plantate	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 parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.	- Zonele verzi (minim 20%), din jurul clădirilor vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi, care vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. Proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății;
Împrejmuiri	A1 + A2 + MI -cu următoarele condiționări: 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;	- Împrejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil. La strada împrejmuirea va avea partea inferioară opacă pe o înălțime de 0.6m iar partea superioară transparentă până la o înălțime de 2.00m. Gardurile dintre proprietăți vor avea înălțimea maximă de 2.00 m.
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 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 Trebuie să se respecte zonele de protecție a rețelelor care sunt în perimetrul intravilan. Echiparea tehnico-edilitară va cădea în sarcina beneficiarilor/investitorilor, conform avizelor furnizorilor de utilități.

Obiectivele PUZ-ului:

Prin tema-program se solicită întocmirea unui P.U.Z. Se stabilesc condițiile de amplasare a unui corp de clădire cu funcțiune combinată de centru balneo medical, sala fitness și restaurant, și a unui corp de clădire cu funcțiunea hotel, împreună cu alei de acces, parcaje și spații verzi plantate..

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

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

Număr	Din data de
46	07.12.2023



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

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

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

Data: 09/11/2023

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
807	29.04.2022

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:

Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Denumire documentație	" Plan Urbanistic Zonal – CONSTRUIRE CENTRU BALNEO MEDICAL, SALA FITNESS, RESTAURANT SI HOTEL"

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru



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

