



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Direcția Juridică

Nr. 51140 din 26.04.2024

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
2085	09.01.2024

adresată de:

Nume și prenume solicitant	HOLHOȘ TEODOR
----------------------------	---------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PUZ PENTRU OPERAȚIUNI NOTARIALE (DEZMEMBRARE, COMASARE), EXTINDERE, RELOCARE PARCARE ȘI MODERNIZARE ACCESE
Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Generat de imobilul	C.F. nr. 77496, 92686, 94670, 107395, 109113, 110293, 115736
Inițiator	ANDRA GABRIELA HOLHOȘ, TEODOR HOLHOȘ, EUGENIA CREȚU
Proiectant	S.C. BIROU DE PROIECTARE STRĂJAN S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. IOAN STRĂJAN
Amplasare	ALBA IULIA, Strada CALEA MOȚILOR, nr. 61 - 65
Delimitare	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
Suprafață zonă studiată în PUZ	3712 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ propuse
UTR	MA 3 - Subzona mixta	MA 3 - Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri MA 3_2 - Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+5 niveluri. Existent – menținut (P.U.Z aprobat cu HCL 241/2018 art.13)
Regim construire	MA 3 = continuu, discontinuu sau punctual	MA3_2 – subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual
Funcțiuni predominante	MA 3 -instituii, servicii si echipamente publice; -sedii ale unor companii si firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare,	MA3 sunt admise următoarele utilizari: - instituii, servicii si echipamente publice;

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI – SERVICIUL URBANISM
Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moților 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 propuse
	consultanta în diferite domenii și alte servicii profesionale; -lăcașuri de cult; -servicii sociale, colective și personale; -comerț cu amanuntul; -depozitare mic-gros; -hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, cofetarii, cafenele etc; -loisir și sport în spații acoperite; -parcaje publice; -locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere; -grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier; -amenajări pietonale – piațete, scuaruri.	- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; - lacasuri de cult; - servicii sociale, colective și personale; - comerț cu amanuntul; - depozitare mic-gros; - hoteluri, pensiuni, agenții de turism; - restaurante, cofetarii, cafenele etc; - loisir și sport în spații acoperite; - parcaje publice; - locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere; - grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier; - amenajări pietonale – piațete, scuaruri Conform PUZ aprobat cu HCL nr. 241 art. 13 din 22.06.2018 (CF Initial 109113) Utilizări admise în MA3_2: - construcții pentru sănătate (cabinete medicale, dispensar, policlinică) - instituții, servicii și echipamente publice, - sedii ale unor companii în firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii în alte servicii profesionale; - servicii sociale, colective și personale; - comerț cu amanuntul - hoteluri, pensiuni, agenții de turism; - restaurante, cofetarii, cafenele etc; - loisir în sport în spații acoperite; - parcaje publice; - amenajări pietonale – piațete, scuaruri UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI - MA3 și MA3_2 - clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; - se interzice localizarea restaurantelor care comercializează bauturi alcoolice la o distanță mai mică de 200 metri de școli în de biserică; - se admite conversia locuințelor existente la parter în funcțiuni, compatibile cu funcțiunile unității teritoriale - se admit activități comerciale, de servicii, depozitare în unități mici în mijlocii de producție numai dacă nu poluează chimic în fonic, respectă normele specifice de protecție împotriva incendiilor, au capacități care nu generează un trafic intens, nu produc sau comercializează marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumpărători în portbagajul automobilului propriu, nu depozitează substanțe inflamabile, nu utilizează pentru producție sau depozitare terenul vizibil din circulația publică în sunt dispuse la distanță de cel puțin 15 m. de fațadele locuințelor sau clădirilor publice; - unitățile comerciale în care se consumă sau se comercializează bauturi alcoolice vor fi amplasate la o distanță de minim 200 metri de școli, grădinițe, biserici.
H maxim	MA 3 P+3E, cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu depășească distanța dintre aliniamente.	MA3 - cu următoarele condiționari: - înălțimea maximă admisibilă este de P+3, cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu depășească distanța dintre aliniamente;

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 și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ propuse
	-dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac excepție de la aceasta regula numai întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform alineatului anterior.	- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladiria 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 racordările de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior. MA3_2 - cu urmatoarele conditionari: - inaltimea maxima a cladirilor P+5 niveluri, pe suprafata actuala constructiilor de sanatate ; - 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, cladiria 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 racordările de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior. - în toate cazurile pentru înalțimi P+5, se vor face justificări suplimentare prin P.U.Z. ținând seama de înscrierea în caracterul zonei, de armonizarea cu vecinătățile imediate în de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe fortificațiile Cetății și de pe traseul viitorului drum expres
POT maxim	MA 3 = 70%	MA3 și MA3_2 - cu următoarele condiționări: - POT maxim = 70% - pentru construcții de sănătate POT-ul maxim va fi de 20%, conform R.G.U. - pentru funcțiunile publice POT-ul se va stabili prin PUD, respectându-se POT-ul maxim
CUT maxim	MA 3 = 2 -din valoare CUT , un minim de 30% va fi reprezentat de funcțiunea de locuințe iar restul de alte funcțiuni admise;	MA3 și MA3_2 – cu următoarele conditionari: - CUT maxim = 2.0mp.ADC/mp.teren cu exceptia functiunilor publice - MA3 - CUT maxim = 2.4mp.ADC/mp.teren - MA3_2
Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	MA 3 -în cazul construcțiilor publice dispuse izolat parcela minimă construibilă este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri; -pentru celelalte categorii de funcțiuni, parcela minimă construibilă este de 500 mp. , având în cazul construcțiilor în regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri între două calcanе laterale și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente;	MA3 în MA3_2 - în cazul construcțiilor publice dispuse izolat parcela minimă construibilă este de 1000 mp. Cu un front la strada de minim 30.0 metri; - pentru celelalte categorii de funcțiuni, parcela minimă construibilă este de 500 mp., având în cazul construcțiilor în regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri între două calcanе laterale în de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente; - parcelele din rândul 2 sunt construibile dacă acestora li se asigură un front de minim 3.5m lățime la strada, având posibilitatea de amenajare a accesului printr-un drum de categorie 4, cu lățime minimă de 3,5m. De asemenea, accesul auto se poate face prin servitute, de pe parcela 1.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ propuse
Retragere minimă față de aliniament	MA 3 -cladirile izolate care adapostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6.0 metri cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate; -clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente; -cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau daca regulamentele din zona nu prevad altfel; -cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de 4.0 metri;	MA3 și MA3_2 - cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6.0 metri cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate; - clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente; - cladirile se pot amplasa pe aliniament în cazul în care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau daca regulamentele din zona nu prevad altfel; - cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de 4.0 metri;
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	MA 3 -in zona protejata se va respecta regimul de construire existent; -in afara zonei protejate cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu -in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri; -se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de o subzona predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri; -distanța dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue; -cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament; -cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate	MA3 și MA3_2 - cu urmatoarele recomandari: - în zona protejata se va respecta regimul de construire existent; - în afara zonei protejate cladirile publice se vor amplasa în regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu; - cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament; - în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei și având pe fațada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri; - pentru fronturile discontinue, construcțiile cu alte funcțiuni înafară de cea rezidențială, retragerile față de limita laterală de proprietate vor fi de minim 2.30m, dacă pe parcela vecină funcțiunea propusă nu este una care să necesite intimitate (locuințe colective, locuințe individuale, hotel). - se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este în linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de o subzone predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri; - distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe în limitele laterale în posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue; - cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin de 5.0 metri;



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ propuse
	din înălțimea clădirii măsurată la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri	- se recomandă ca, pe linia de separație dintre zona mixtă în zona de locuit, în cazul în care clădirile cu birouri sau activități productive au fațadele laterale vitrate situate la mai puțin de 10.0 metri de fațada laterală cu ferestre a unei locuințe (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor să fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate în de protecția muncii); - pentru parcelele din rândul al doilea, clădirea se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3.0 metri și o retragere de la limita posterioară de minim 5m.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.	- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse; - distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.
Circulații și accese, parcuri	MA 3 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct; - pentru situațiile fără acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridică va fi ulterioară aprobării PUD-ului; - în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.0 metri - în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare; - staționarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul dezvoltării areale de peste 1,0 ha. se vor asigura prin PUZ circulații carosabile și pietonale publice, precum și parcaje publice - în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor; ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărui construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 metri; - unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.	MA3 și MA3_2 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces de <i>minim</i> 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct, excepție cele de sănătate, unde, conform Regulamentului General de Urbanism, sunt necesare 2 accese. Se va ține cont și de gabaritele autospecialelor de intervenție. - pentru situațiile fără acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridică va fi ulterioară aprobării PUD-ului; - în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.0 metri; - se pot realiza pasaje în curtea comună privată accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; în zona protejată curțile comune vor fi astfel amenajate încât să pastreze permanent amprenta lotizării anterioare; - în cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulații carosabile și pietonale, parcaje publice, scuaruri sau piațete în pondere care va fi stabilită prin PUZ. - în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare; - pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate; - pentru terenul aferent dezvoltării strazii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare. - Parcelele care nu au acces auto din drumul public trebuie să aibă un drum de servitute de la o parcelă vecină - staționarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul dezvoltării areale de peste



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ propuse
		1,0 ha. Se vor asigura prin PUZ circulatii carosabile și pietonale publice, precum și parcaje publice - în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor; ori se va face contract de inchiriere (pe baza unei documentatii de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a carui constructie se va termina pana la data obtinerii autorizatiei de functionare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri; - unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorative la fiecare 4 locuri de parcare.
Echipare tehnico-edilitară	MA 3 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; -se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate si dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica; -racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale; -se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.	- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulatiile publice în din Cetate în dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat în a ventilatiilor turbo de la centrala termica; - racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare în pe strazile pietonale; - se va asigura în mod special evacuarea rapida în captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor în din spatiile înierbate.
Spatii libere si spatii plantate	din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte; spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.; se recomanda ca minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate; in zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.	- din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte; - spatiile neconstruite și neocupate de accese în trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.; - se recomanda ca minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului și pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate și către Cetate; - în zonele de versanți cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.
Imprejmuiri	- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative; se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.	- în fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare în prin plantatii, jardiniere, elemente decorative; - se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri și minim 1.80 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu. - la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate ;

Obiectivele PUZ-ului:

- Realizare operațiuni notariale de dezmembrare ale parcelelor cu CF 77496, CF 107395 și CF 109113;





Raport de specialitate PUZ

- Realizare operațiuni notariale de comasare a acestor noi parcele rezultate în urma dezmembrărilor. Comasare în urma căruia vor rezulta doua parcele – suprafața care va reprezenta limita finală a PUZ-ului reglementat; a se vedea planșa „U04 Regim Juridic” anexată prezentei documentații urbanistice;
- Realizare împrejmuire proprietate;
- Demolarea uneia dintre clădirile actuale (cu funcțiunea de locuire) de pe terenul reglementat;
- Relocarea parcarii de pe latura de sud a parcelei (așa cum este în prezent), pe partea de nord-vest și mărirea capacității acesteia;
- Realizarea unui spațiu destinat parcajelor care va include un număr total de 32 locuri de parcare, dintre care 25 sunt publice, 2 locuri de parcare vor fi pentru persoanele cu dizabilități și/sau mașini electrice și 5 locuri de parcare private, pentru personalul medical angajat;
- Stabilirea cadrului urbanistic în care se vor integra atât noile propuneri, cât și clădirea existentă: stabilirea reglementărilor urbanistice specifice noilor inserții, cum ar fi suprafața de edificabil, alinierea la stradă, retragerile obligatorii față de limite - conform PUG aferent;
- Racordarea obiectivului propus la rețelele edilitare / echipamentele publice existente în zonă, pe Calea Moșilor;
- Amenajarea spațiilor verzi private din incintă, prin tratarea specială din punctul de vedere al vegetației a acestora;

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

Număr	Din data de
10	14.03.2024

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: 08.02.2024

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
710	05.05.2023

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.



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

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.

În urma dezbaterii publice organizată în data de 25.04.2024, ora 15.30, în sala de ședințe a Primăriei Municipiului Alba Iulia – Direcția Programe, Strada Bucovinei, nr. 6, nu au fost aduse argumente de natură să facă necesară modificarea proiectului de hotărâre.

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

Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Denumire documentație	ELABORARE PUZ PENTRU OPERAȚIUNI NOTARIALE (DEZMEMBRARE, COMASARE), EXTINDERE, RELOCARE PARCARE ȘI MODERNIZARE ACCESE

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit

Valentin Onișoru

.....



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.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

