



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Direcția Juridică

Nr. 10464 din 30.01.2025

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
142239	05.12.2024

adresată de:

Nume și prenume solicitant	TODEA IOAN GLIGOR
----------------------------	-------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	PUZ pentru "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL"
Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Generat de imobilul	CF. nr 74297
Inițiator	SC MURESUL DRAMBAR SRL
Proiectant	ARHITECT MAGDA SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. MIREA IULIAN ILIE
Amplasare	Alba Iulia, str. Doinei, nr. 1D
Delimitare	- la nord: - Proprietate privata: persoana fizica; - la sud: - Domeniu public: sens giratoriu intersectia strazilor Doinei (prelungita cu str. Nicolae Balcescu), Motilor si Marcus Aurelius; - la vest: - Domeniu public: strada Marcus Aurelius; - la est: - Domeniu public: strada Doinei.
Suprafață zonă studiată în PUZ	828,00 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	L3A - Subzona locuințelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire înșiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate.	CA1-ID - zona centrală situată în exteriorul ariei protejate cu clădiri cu regim maxim de înălțime S+P+1+R.
Regim construire	Înșiruit, cuplat si izolat	continuu sau discontinuu
Funcțiuni predominante	L3A- locuințe individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat. - anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădină, pergole. -se admite mansardarea clădirilor existente si construirea unor noi clădiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperișului de 30-40° ; la locuințele existente suprafața utilă	CA1-ID Utilizari permise (1) Se admit functiuni specifice urbanistice: •Magazin de piese auto, lubrifianti si/sau de produse alimentare si nealimentare; • Spalatorie auto; • Posta si telecomunicatii; • Punct de intretinere auto (aer-apa); •Atelier service auto;

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/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ; -se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp.ADC, să aibă o rază de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele; -pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor.	• Sisteme de alimentare cu GPL la autovehicule; • Amenajări pentru schimb ulei; • Puncte de desfășurare butelii de aragaz în rastele; • Punct de alimentație publică, bar, fast-food, restaurant, cofetării sau cafenele; • Spații de cazare, motel, hotel, cu sau fără spații de alimentație publică; • Spații de parcare pentru autovehicule mari; • Spații verzi, amenajare pietonale - pistete, scuaruri; • Stații de benzină. Utilizări permise cu condiționări: (1) Se admit următoarele funcțiuni cu condiții: a) desființării sau reconfigurării funcțiunii prezente (stație de distribuție carburanți); b) elaborarea unui PUD pentru ca parcela este inclusă în zona de importanță deosebită (centrală, adiacentă zonelor protejate), definită prin PUG și formulată ca impunere a elaborării unei documentații de tip PUD pentru funcțiuni diferite de locuire: • sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri (servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale pentru întreprinderi); • servicii financiar-bancare și de asigurări; • bibliotecă-mediaterie; • posta și telecomunicații; • edituri, centre media; • hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție; • spații de expoziții, galerii; • servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț pentru funcționarea zonei centrale; • restaurante, cofetării, cafenele, baruri; • comerț, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă; • funcțiuni culturale; • locuințe colective și locuințe individuale; • parcaje publice; • spații verzi, amenajări pietonale – pietete, scuaruri; (2) Se admite conversia în alte funcțiuni (cabinete medicale, birouri de avocatură, de proiectare) a locuințelor de la parter din clădirile de locuințe colective existente, cu condiția de a avea acces separat de cel al locatarilor; (3) Se admite conversia în funcțiuni turistice a locuințelor individuale, cu condiția elaborării unui PUD pentru organizarea ocupării parcelei; (4) Se impun funcțiuni accesibile publicului la parterul clădirilor având orientarea atât spre stradă, cât și spre circulațiile pietonale; (5) Se admite construcția de noi locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; (6) Se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 200 metri de instituțiile publice, (școli, grădinițe).
H maxim	L3A- P+I+M cu Hmax cornișă 9m, pt P+M Hmax=6m, cu admiterea depășirii cu 1-2m pt. aliniere la cornișă.	CA1-iD - regim de înălțime maxim de: P+I+R , respectiv 9,00 m
POT maxim	L3A- 40%	CA1-iD – pentru locuințe: 40% CA1-iD - pentru restul funcțiunilor: 60%
CUT maxim	L3A- CUT maxim pentru înălțimi P = 0,4 mp.ADC/mp.teren L3A- CUT maxim pentru înălțimi P+I +M = 1,2 mp.ADC/mp.teren	CA1-iD – CUT maxim: max. 1,2 mp.ADC/mp teren pentru locuințe CA1-iD - CUT maxim: max. 1,4 mp.ADC/mp teren pentru restul funcțiunilor
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Prescripții generale: Art. 5.1: pt inserții în parcelări existente front minim pt înșiruite 8m, pt. cuplate sau izolate 12m, suprafața minimă pt. înșiruite 150mp, pt cuplate sau izolate 200mp, raportul între lățime și lungime maxim 1/3 Prescripții specifice zonelor funcționale: L3A- Art. 4: front minim pt înșiruite 8m, pt. cuplate sau izolate 12m; suprafața minimă pt. înșiruite 150mp, pt. cuplate sau izolate 200mp, adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea.	Suprafața terenului care a generat elaborarea P.U.Z. este de 828 mp – forma aproximativ triunghiulară - un teren de colt la intersecția strazilor Doinei (prelungită cu str. Nicolae Balcescu), Marcus Aurelius și Motilor - dimensiuni maxime: ~ 46m la str. Doinei și 44 m la str. Marcus Aurelius - Parcela studiată este inclusă în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acces-toră - sit arheologic de categoria A, cod LMI AB-I-m-A- 00001.02, cod RAN 10 26.01.02. Clădirea existentă pe parcela NU este monument istoric



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	-pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate deveni construibilă prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD; -parcelele ale căror suprafețe, forme si dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construite numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.	
Retragere minimă față de aliniament	L3A – conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate: cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie; cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior) in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate) garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.	CA1-ID - Amplasarea cladirilor fata de aliniament (1) Cladirile vor forma front stradal la strada Doinei si Marcus Aurelius in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii. (2) Cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative, inscise in fronturile continue/ discontinue, se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de maxim 6.0 metri, cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate; (3) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. (4) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile auxiliare și anexe și amenajările care intra în componența stațiilor de distribuție carburanți (benzinării) existente.
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posteriore	L3A- In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine: pentru locuinta izolată - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picătura stresinii; - distanta între fadada nevitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai puțin de 3,0m față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei; pentru locuinta cuplată - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei; pentru locuinta insiruită - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei; - garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6,0m si se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posteriore ale parcelei.	CA1-ID - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor (5) Se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei centrale de subzona preponderent rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice sau unei biserici ortodoxe; se admite numai realizarea cu o retragere fata de clădirile învecinate egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai puțin de 2.0 metri fata de limita de proprietate;
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceasi parcela.	L3A- In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine: pentru 2 locuinte izolate una față de alta	CA1-ID - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceasi parcela (1) Cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3.0 metri; (2) Distanța se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre prin care nu se asigura luminarea unor



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau h/2, dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m; - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție. pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei; Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adancime) a construcției celei mai avansate la stradă. pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - distanța față de cealaltă limita laterală a parcelei va fi de min. 5,5m; - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;	incaperi principale de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;
Circulații și accese	L3A- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică - 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. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela ramasă după dezmembrare. - în cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi): a) – cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,5m lățime b) – cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt In acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ. - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;	CA1-ID - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (1) 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 cu gabarit de minim 3,80m lățime și 4,20m înălțime; (2) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare. (3) Se va asigura o legătură pietonală între strazile Doinei și strada Marcus Aurelius. Odată cu execuția aleii pietonale (trotuar) se va borda conturul exterior dinspre circulațiile auto (vehicule) al aleii cu bolarzi ancorati fix. Staționarea autovehiculelor (1) Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; (2) Autorizarea construcțiilor de locuințe colective se condiționează de realizarea spațiilor de parcaj - un parcaj/ apartament și a platformelor gospodărești; (3) Pentru restul funcțiunilor se vor evidenciat existența numărului necesar de parcaje conform normativului de parcare aflate în cadrul proprietății sau pe domeniul public dar cu contract de închiriere sau concesiune; (4) Parcajele ce se vor crea în suprațeran vor fi pe proprietate și vor fi delimitate de spațiul public prin bariere verzi; (5) Unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare; (6) În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	-unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare. -autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu. -se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.	unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250 metri. (7) Conturul exterior al circulației cu vehicule și implicit al parcajelor care se învecinează cu alei pietonale, v-a asigura bordarea cu bolarzi pentru restricționarea accesului cu vehicule spațiul destinat circulației pietonale.
Aspectul exterior al clădirilor	aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate; se va acorda atenție modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor și amenajărilor din curți, perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală;	CA1-ID (1) Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat exigențelor specifice unui centru cu importanță simbolică și culturală deosebită; (2) Arhitectura clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de aspectul clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; (3) Se va acorda atenție modului de tratare a fatadelor și acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate (4) În planșă cu fatada principală a construcției propuse, se vor desena și fatadele construcțiilor întregului front stradal. (5) Termoizolarea și alegerea culorilor pentru fatadele construcțiilor existente se va face numai cu acordul Comisiei de Urbanism; (6) Se interzic firmele comerciale care modifică aspectul inițial proiectat al fatadei; (7) Se interzice utilizarea învelitorilor din tablă sau materiale bituminoase care imită țigla. (8) Construcțiile anexe supraterane și construcțiile auxiliare din incinta stațiilor de distribuție carburanți (benzinării) existente se realizează din materiale de construcție incombustibile C0 sau din clasa de combustibilitate C1 pentru elementele structurii de rezistență și pereții exteriori ai construcțiilor anexe și respectiv C0 - C2 pentru construcțiile auxiliare, astfel încât să se asigure încadrarea în gradul I sau II de rezistență la foc pentru construcțiile anexe și respectiv I+III de rezistență la foc pentru construcțiile auxiliare. (9) Celelalte elemente ale construcțiilor anexe și auxiliare se alcătuiesc potrivit cerințelor normelor tehnice de siguranță la foc a construcțiilor. (10) Finisajele construcțiilor anexe se realizează din materiale incombustibile C0 ori din clasa de combustibilitate C1 sau C2. (11) Semnalistica specifică benzinăriilor, precum și panourile de reclamă montate pe construcțiile benzinăriilor sau independent, se realizează cu materiale C0 ori din clasa de combustibilitate C1 sau C2.
Echipare tehnico-edilitară	L3A- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice; toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;	CA1-ID - Reguli cu privire la echiparea edilitară (1) Clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice; (2) Data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatorie să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; (3) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; (4) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat; (5) Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.
Spatii libere si spatii plantate	- spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.; - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; - în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor; - se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin.	Spatii verzi (1) Se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice; (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi inierbate și plantate cu arbori și arbuști decorativi cu rol de protecție fonică și umbră; (3) Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă; (4) Se va recurge la soluții de înverzire a fatadelor și teraselor precum și la dispunerea pe strazile mineralizate pe trotuarele având peste 3.00 m. a



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.	plantațiilor de aliniament sau a jardinierei cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale; (5) Terenurile ramase libere până la construirea obiectivelor propuse vor fi iniierbate; (6) 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. Platformele gospodărești ale locuințelor colective vor fi împrejmuite cu gard viu.
Imprejmuiri	imprejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu; gărdurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.	Imprejmuiri (1) În fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de trotuar va putea fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuar și prin plantatii, jardiniere, elemente decorative; (2) În cazul instituțiilor publice retrase de la aliniament, pot fi prevăzute imprejmuiri transparente dublate de gard viu, cu înălțimea maximă de 1.80 metri și minimă de 1.50 m., din care un soclu opac de 0.30 m. (3) La autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate; (4) În cadrul proiectelor de urbanism (PUD) sau de autorizare (DTAC) se va prezenta în comisia de urbanism și proiectul pentru imprejmuire, dacă aceasta este solicitată.

Obiectivele PUZ-ului:

Prin tema-program se solicită întocmirea unui P.U.Z.

Se menține situația existentă (stație alimentare carburanți) și se dorește reglementarea terenului de colt astfel încât să poată fi mobilat urbanistic cu o clădire având funcțiunea de spațiu comercial, cu posibilitatea ca pe viitor să poată primi o clădire cu funcțiuni mixte: spații comerciale și servicii.

Astfel, s-a propus mărirea procentului maxim de ocupare a terenului la 60% și a coeficientului maxim de utilizare a terenului la maxim 1,4 mpADC/mp teren. Regimul maxim de înălțime propus este de $D+P+I+M$.

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
58	05.12.2024

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:



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/primariaalbaulia





Raport de specialitate PUZ

Certificatul de Urbanism	
Număr	Din data de
307	08.03.2023

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.

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	PUZ pentru "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL"

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru

