

Raport de specialitate PUZ

Județul Alba
Primăria Municipiului Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 21031 din 21.02.2025

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.Z.

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

Număr	Din data de
18611	17.02.2025

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	Viceprimar Adina-Cristina TOMA pentru MUNICIPIUL ALBA IULIA
----------------------------	---

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	REGLEMENTARE ZONĂ ÎN SCOPUL IMPLEMENTĂRII PROIECTULUI CONSORȚIU REGIONAL SUPTOR ÎN CARIERĂ, EDUCAȚIE NONFORMALĂ, DUALĂ ȘI TEHNOLOGICĂ ALBA
Tip documentație	P.U.Z.
Generat de imobilul	C.F. nr. 98477 Alba Iulia
Inițiator	PRIMAR Gabriel-Codru PLEȘA
Proiectant	DIRECȚIA URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. Șef urb. Alexandru-Ioan DAMIAN
Amplasare	Str. TÂRGULUI, F.N.
Delimitare	-N – proprietăți private -E- proprietăți private – fosta platforma Ardealul -S- str. Târgului – domeniul public și parțial cu o zonă de locuințe colective -V- proprietăți private
Suprafață PUZ	18852mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior:

Prevederi ale documentațiilor P.U.G. și R.L.U. aprobat prin HCL nr. 158/2014, P.U.Z. și R.L.U. aprobat prin articolul 5 din H.C.L. nr. 252 din 2014

Raport de specialitate PUZ

- UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ,

Conform prevederilor PUZ în vigoare aprobat prin articolul 5 din H.C.L. nr. 252 din 2014, Terenul studiat se afla în subzona:

DA - spații pentru instituții, servicii publice administrație (servicii tehnice) și echipamente publice din rețeaua învățământ, sănătate, asistență socială;

L2 - locuințe colective, construcții aferente echipării tehnico-edilitare, amenajări aferente echipării tehnico-edilitare, amenajări aferente locuințelor : cai de acces carosabile și pietonale, parcaje „garaje ,spații plantate, locuri de joacă pentru copii ;

VIA -sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

-spații plantate cu arbori, arbusti, gazon și parter florale

-circulații pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate

-mobiliu urban, amenajări pentru joacă și odihnă, pavilioane cu utilizare flexibilă, chioscuri.

T1 — spațiu pentru circulația autovehiculelor, a pietonilor, a biciclistilor, zone verzi de protecție ,spațiu pentru utilități.

-REGIM DE CONSTRUIRE:

- conform PUZ în vigoare –izolat;

- FUNCȚIUNI PREDOMINANTE:

DA - spații pentru instituții, servicii publice administrație (servicii tehnice) și echipamente publice din rețeaua învățământ, sănătate, asistență socială;

L2 - locuințe colective, construcții aferente echipării tehnico-edilitare, amenajări aferente echipării tehnico-edilitare, amenajări aferente locuințelor : cai de acces carosabile și pietonale, parcaje „garaje ,spații plantate, locuri de joacă pentru copii ;

- H MAX –

DA - D+P+4+M pentru clădirea Tribunalului

D+P+2-3 pentru dotarea de cartier

D+P+5+M cu condiția ca mansarda să fie amenajată în volumul podului;

- POT MAX –

40%;

- CUT MAX –

1,5

- RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

DA- regimul de construire a clădirilor publice este izolat și cu retragere de la stradă din considerente funcționale și de reprezentativitate de minim 6,0 metri pentru dotarea de cartier și 30 metri pentru sediul Tribunalului;

L2 -clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 6,0 metri ,dar nu cu mai puțin de 4,0 metri pe porțiuni mici pentru a realiza o anumită volumetrie

- în cazul situației în intersecții , noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele strazilor.

- RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE–

DA+ L2 - clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5.0 metri;

art.7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :

Raport de specialitate PUZ

DA - distanțele dintre clădiri vor respecta normele specifice; în absența acestora se va respecta o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 metri;

L2 - între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării

PREVEDERI P.U.Z. și R.L.U. PROPUSE:

- UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ -

- DA - S_E - subzona clădirilor de educație
- DA - S_Va - subzona spațiilor verzi
- DA - S_Cr - subzona căilor de comunicație

REGIM DE CONSTRUIRE:

- IZOLAT

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE:

- Spații pentru instituții, servicii publice administrație (servicii tehnice) și echipamente publice din rețeaua de învățământ, sănătate, asistență socială, recreare (cluburi pentru tineret) și sport
- Spații pentru un campus de învățământ superior, auditoriu academic, servicii universitare, bibliotecă-mediatecă, cămine, restaurante, birouri și ateliere de întreținere, spații sociale și medicale pentru studenți, spații acoperite și descoperite pentru sport și loisir, locuințe pentru profesori și profesoare vizitatori, club profesori, comerț, servicii personale, parcaje
 - o Spații pentru campus școlar

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m. Cu regimul de înălțime de maxim D+P+2+R

POT MAX:

- 40%

CUT MAX:

- 1,5

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Retrageră de minim 3 m față de aliniament.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- Variabil, minim 5m, cu respectarea părților desenate.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Pe o parcelă se permite realizarea mai multor construcții. Distanțele dintre clădiri vor respecta normele specifice; în absența acestora se va respecta o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 metri;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- Se vor respecta planșele desenate de *Reglementări Urbanistice* care fac parte integrantă din prezentul PUZ.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Raport de specialitate PUZ

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă, numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct, de minim 6,00 metri lățime.
- Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu deficiențe de vedere, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil, semnalizare acustică, etc.)

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:

- Conform proiectelor tehnice pentru rețele edilitare avizate și aprobate conform legii.
- Echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare va respecta normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se încurajează soluții bazate pe natură pentru preluarea apelor pluviale (bazine de retenție, suprafețe nesigilate, alte amenajări peisagere)

Obiectivele PUZ-ului:

Rolul acestui P.U.Z. este de a reglementa realizarea pe terenul în studiu a unei campus pentru învățământul dual, cu servicii conexe și complementare acesteia, care vor deservi activitățile educaționale și profesionale ale întregului municipiu. Amenajarea noilor săli de clasă, laboratoare și a celorlalte spații va fi realizată astfel încât întregul sediu să corespundă normelor de funcționare pentru instituțiile de învățământ.

Această funcțiune propusă va deservi Municipiul Alba Iulia cât și Județul Alba printr-un centru modern de învățământ cu infrastructura adecvată pentru desfășurarea unui act educațional de calitate, îmbunătățirea eficienței în utilizarea resurselor umane și materiale, alinierea ofertei educaționale la cerințele pieței muncii și contextul social, precum și garantarea egalității de șanse în accesul și utilizarea resurselor educaționale.

Terenul de aproximativ 2 hectare oferă spațiul necesar acestui obiectiv, astfel încât proiectul va putea contribui la îmbunătățirea calității procesului educațional prin crearea unor spații adecvate pentru desfășurarea activităților specifice. Sălile de curs vor fi amenajate în conformitate cu normele în vigoare, iar clădirea va fi echipată cu toate instalațiile, dotările și utilitățile necesare pentru desfășurarea optimă a activităților.

Totodată prin acest obiectiv, se pot crea noi locuri de muncă, iar procesul educativ și de formare profesională va acționa ca un motor de dezvoltare locală pentru municipiu.

Zona prezintă un potențial ridicat de dezvoltare, datorită accesibilității ridicate date de poziția centrală în cadrul municipiului.

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
08	17.02.2024

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

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea a Teritoriului și Urbanism
din data: **11/02/2025**,

Se avizează PUZ și RLU aferent:

FAVORABIL

Raport de specialitate PUZ

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
279	02.03.2023

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 HCL nr. 28/2011 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	REGLEMENTARE ZONĂ ÎN SCOPUL IMPLEMENTĂRII PROIECTULUI CONSORTIU REGIONAL SUPT ÎN CARIERĂ, EDUCAȚIE NONFORMALĂ, DUALĂ ȘI TEHNOLOGICĂ ALBA

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit

Valentin Onișoru

.....