



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 49810 din 29.04.2025

Raport de specialitate

Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
15703	11/02/2025

adresată de:

Nume și prenume solicitant	Municipiul Alba Iulia prin Primar Gabriel Codru Pleșa
----------------------------	---

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	SCHIMBARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VIGOARE IN VEDEREA EDIFICARII UNEI SALI POLIVALENTE SI REALIZARE ACCES
Tip documentație	P.U.Z.
Generat de imobilul	TP nr 5178/732, CF nr 117304, 80827, 92012, 95528, 98859, 102329, 102759, 104098, 108031, 108050, 108057, 110829, 112795, 110200, 93746
Inițiator	Municipiul Alba Iulia prin Primar Gabriel Codru Pleșa
Proiectant	Municipiul Alba Iulia prin Direcția de Urbanism
Specialist cu drept semnătură RUR	Urbanist Alexandru DAMIAN
Amplasare	Cartierul Recea – zona de Sud a municipiului Alba Iulia
Delimitare	-pe latura de est cu cartierul rezidențial “La Recea” -pe latura de nord cu terenuri aflate în proprietate privată și Strada Brândușei, domeniu public al UAT Alba Iulia -pe latura de vest cu terenuri aflate în proprietate privată și Strada Zori de Zi, domeniu public al UAT Alba Iulia -pe latura de sud cu limita extravilanului al UAT Alba Iulia
Suprafață zonă studiată în PUZ	92308 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

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 HCL nr. 244 din 27/09/2010 articolul 23

UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ

conform P.U.G. aprobat cu HCL 158/2014 =

V1B - amenajări sportive publice (exclusiv cele din CP 2): baze sportive publice sau private, terenuri sportive

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/primariaalbaulia



Raport de specialitate PUZ

Și zona **MA 3** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înalțimi maxime de P+3 niveluri

conform P.U.Z. aprobat cu HCL_244_DIN_2010_ART_23_SPA = Sp, Spa, Spp, Cam, Gcpc -
ZONA SPAȚIILOR VERZI

REGIM DE CONSTRUIRE

V1B - ne specificat – se impune elaborarea P.U.D. astfel că se vor considera permise regimurile: înșiruit, cuplat sau izolat;

MA 3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE

– conform P.U.G. aprobat cu HCL 158/2014-

V1B - amenajări sportive publice (exclusiv cele din CP 2): baze sportive publice sau private, terenuri sportive

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și anexele necesare

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

clădirile prin localizare, dimensiuni sau aspect să nu afecteze stilul peisagistic al spațiilor plantate în care se amplasează.

MA 3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înalțimi maxime de P+3 niveluri

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

instituții, servicii și echipamente publice;

sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

lăcașuri de cult;

servicii sociale, colective și personale;

comert cu amanuntul;

depozitare mic-gros;

hoteluri, pensiuni, agenții de turism;

restaurante, cofetării, cafenele etc;

loisir și sport în spații acoperite;

parcări publice;

locuințe cu parter obișnuit și locuințe cu parter special care includ spații pentru profesii libere;

grupări de funcțiuni admise acatunind centre de cartier;

amenajări pietonale – pietonete, scuaruri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

MA + MP

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 băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 200 metri de școli și de biserici;

se admite conversia locuințelor existente la parter în funcțiuni, compatibile cu funcțiunile unității teritoriale

se admit activități comerciale, de servicii, depozitare și unități mici și mijlocii de producție numai dacă nu poluează chimic și 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 și sunt dispuse la distanță de cel puțin de 15 m. de fațadele locuințelor sau clădirilor publice;

unitățile comerciale în care se consumă sau se comercializează băuturi alcoolice vor fi amplasate la o distanță de minim 200 metri de școli, grădinițe, biserici.

conform P.U.Z. aprobat cu HCL_244_DIN_2010_ART_23_SPA

Sp, Spa, Spp, Cam, Gcpc - ZONA SPAȚIILOR VERZI

2.1. Definiția zonei

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

conform planșa nr. 2: Reglementări urbanistice, zonificare. Zonă aparținând domeniului public și privat.

2.2. Funcțiunea dominantă a zonei:

Amenajări de parcuri, scuaruri, terenuri și amenajări pentru sport și recreere, locuri de joacă pentru copii.

2.3. Utilizări permise:

Construcții specifice pentru susținerea activităților de recreere, administrație, întreținere, depozitare, vestiare, grupuri sanitare, închirieri.

2.4. Utilizări permise cu condiții:

- Suprafața ocupată cu clădiri, amenajări pentru activități sportive și circulații să nu depășească cumulativ 17% din suprafață;

- Amenajarea spațiilor plantate să se facă pe principii ecologice prin recurgerea la vegetație perenă spontană pentru asigurarea în viitor a unor costuri de întreținere reduse și pentru a favoriza ecosistemele locale.

- Plantarea cu specii capabile să susțină o barieră de protecție față de poluarea emisă de ferma zootehnică Piclișă și S.C. Apulum S.A.

2.5. Utilizări interzise:

Activități generatoare de poluare a solului, subsolului, apelor și aerului.

H MAX

V1B - conform PUD;

MA 3 - cu următoarele conditionari: înălțimea maximă admisibilă este de P+3, cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu depășească distanța dintre aliniamente;

POT MAX

V1B - conform studiilor de specialitate avizate conform legii; POT maxim = 10 % teren ocupat cu construcții

MA3 - POT maxim = 70%

CUT MAX

V1B - conform studiilor de specialitate avizate conform legii; CUT maxim 0.2 mp. ADC/ mp. teren;

MA 3 - cu următoarele conditionari: CUT maxim = 2.0mp.ADC/mp.teren cu excepția funcțiunilor publice; din valoare CUT, un minim de 30% va fi reprezentat de funcțiunea de locuințe iar restul de alte funcțiuni admise;

RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

V1B - conform PUD;

MA3 - conform P.U.D cu următoarele conditionari:

clădirile izolate care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.0 metri cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor 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;

clădirile se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornise nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau dacă regulamentele din zonă nu prevăd altfel;

clădirile vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai puțin de 4.0 metri;

RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE–

V1B - conform PUD;

MA3 - (conform PUD în zona protejată) cu următoarele recomandări:

în zona protejată se va respecta regimul de construire existent;

în afara zonei protejate clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;

clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20.0 metri de la aliniament;

în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3.0 metri;

se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de o subzonă predominant rezidențială având prima clădire retrasă de la limita parcelei; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri;



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.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia





Raport de specialitate PUZ

distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;
clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri;
se recomandă ca, pe linia de separație dintre zona mixtă și 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 și de protecția muncii);

PREVEDERI PROPUSE:

UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ,

UTR-urile se păstrează conform PUG, zonele funcționale se definesc astfel:

V4 - Spații verzi amenajate

V4s - Zonă cu funcțiuni sportive și de agrement

V4c - Zonă cu circulații carosabile și pietonale

Ma3 - Zonă mixtă

REGIM DE CONSTRUIRE:

– înșiruit, cuplat sau izolat;

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE:

V4 - Spații verzi amenajate

- Amenajări destinate petrecerii timpului liber
 - o Parcuri, parcuri tematice;
 - o Structuri de belvedere;
 - o Structuri de tip deck;
 - o Zone verzi amenajate;
 - o Locuri de joacă;
 - o Terenuri de sport
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Plantații de talie mică, medie, mare
- Spații verzi amenajate
- Sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

V4s - Zonă cu funcțiuni sportive și de agrement

- Clădiri și construcții cu funcțiuni sportive
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber
 - Parcuri, parcuri tematice;
 - Structuri de belvedere;
 - Structuri de tip deck;
 - Zone verzi amenajate;
 - Locuri de joacă;
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Plantații de talie mică, medie, mare
- Spații verzi amenajate
- Terenuri de sport
- Pistă de alergare
- Sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

V4c - Zonă cu circulații carosabile și pietonale

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

Amenajări destinate infrastructurii de circulație:

- Circulații carosabile
- Piste de biciclete
- Trotuare, zone pietonale
- Refugii, treceri de pietoni
- Parcaje publice
- Spații de staționare
- Stații pentru mijloace de transport în comun
- Stații de bike sharing

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/primariaalbaiaulia



Raport de specialitate PUZ

- Platforme, alveole carosabile pentru transportul în comun
- Lucrări de artă (poduri, podețe, ziduri de sprijin etc.)
- Zone verzi de protecție (plantații de aliniament, zone verzi mediane, laterale, intermediare etc.)
- Lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire
- Lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
- Toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice de drumuri, avizate și aprobate conform legii

Ma3 - Zonă mixtă

- Instituții, servicii și echipamente publice;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Comerț cu amănuntul;
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- Restaurante, cofetării, 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

H MAX

V4 - Spații verzi amenajate - Regimul de înălțime de maxim P.

V4s - Zonă cu funcțiuni sportive și de agrement - Regimul de înălțime de maxim D+P+3.

V4c - Zonă cu circulații carosabile și pietonale - Regimul de înălțime de maxim P+2.

Ma3 - Zonă mixtă - Regimul de înălțime de maxim P+3.

POT MAX

V4 - Spații verzi amenajate - Procentul minim de ocupare a terenului va fi de 10%

V4s - Zonă cu funcțiuni sportive și de agrement - Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 30%

V4c - Zonă cu circulații carosabile și pietonale - Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 50%

Ma3 - Zonă mixtă - Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 70%

CUT MAX

V4 - Spații verzi amenajate - Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0,1.

V4s - Zonă cu funcțiuni sportive și de agrement - Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1,3.

V4c - Zonă cu circulații carosabile și pietonale - Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1,5.

Ma3 - Zonă mixtă - Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 2.

RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

V4 - Spații verzi amenajate

- Se vor respecta planșele desenate de Reglementări Urbanistice care fac parte integrantă din prezentul PUZ.
- Retrageră de minim 5m față de aliniament.

V4s - Zonă cu funcțiuni sportive și de agrement

- Se vor respecta planșele desenate de Reglementări Urbanistice care fac parte integrantă din prezentul PUZ.
- Retrageră de minim 20 m față de aliniament.

- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități.

V4c - Zonă cu circulații carosabile și pietonale

- Se vor respecta planșele desenate de Reglementări Urbanistice care fac parte integrantă din prezentul PUZ.

Ma3 - Zonă mixtă

- Se vor respecta planșele desenate de Reglementări Urbanistice care fac parte integrantă din prezentul PUZ.
- Clădirile izolate care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.0 metri cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor 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;
- Clădirile se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii, sau dacă regulamentele din zona nu prevăd altfel;

Raport de specialitate PUZ

- Clădirile vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanță dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii dar nu cu mai puțin de 4.0 metri;

RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

V4 - Spații verzi amenajate

- Se vor respecta planșele desenate de Reglementări Urbanistice care fac parte integrantă din prezentul PUZ.
- Retrageri de minim 5m față de aliniament.

V4s - Zonă cu funcțiuni sportive și de agrement

- Se vor respecta planșele desenate de Reglementări Urbanistice care fac parte integrantă din prezentul PUZ.
- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale și posterioare, cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 10 m.

V4c - Zonă cu circulații carosabile și pietonale

- Se vor respecta planșele desenate de Reglementări Urbanistice care fac parte integrantă din prezentul PUZ.

Ma3 - Zonă mixtă

- Se vor respecta planșele desenate de Reglementări Urbanistice care fac parte integrantă din prezentul PUZ.
- În afara zonei protejate clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;
- Clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20.0 metri de la aliniament;
- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de o subzonă predominant rezidențială având prima clădire retrasă de la limita parcelei; în aceste cazuri se admite realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- Se recomandă ca, pe linia de separație dintre zona mixtă și 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 exigențelor de intimitate și de protecția

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V4 - Spații verzi amenajate

- Se vor respecta planșele desenate de Reglementări Urbanistice care fac parte integrantă din prezentul PUZ.
- 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.)
- Pentru amenajările cu rol pietonal se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice
- Pentru aleile pietonale se vor utiliza sisteme rutiere specifice agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- Se vor asigura trasee velo și pietonale adecvate, racordate la rețeaua orașenească.

V4s - Zonă cu funcțiuni sportive și de agrement

- 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.
- 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.)
- Pentru amenajările cu rol pietonal se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice
- Pentru aleile pietonale se vor utiliza sisteme rutiere specifice agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- Se vor asigura trasee velo și zone pietonale adecvate racordate la rețeaua orașenească
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.
- Clădirile publice sau de utilitate publică, unitățile din învățământul preuniversitar de stat, piețele agroalimentare, târgurile, autogările și stațiile de cale ferată care deservește trafic de călători vor fi dotate cu structuri metalice care să permită parcare concomitentă a minimum 10 biciclete, cât și montarea pe perioada staționării acestora a unor dispozitive antifurt.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5.

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

- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997
- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare pentru autoturisme și un Arbore la fiecare 2 parcări pentru autoutilitare.

V4c - Zonă cu circulații carosabile și pietonale

- Se vor respecta planșele desenate de Reglementări Urbanistice care fac parte integrantă din prezentul PUZ.
- 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.)
- Pentru amenajările cu rol pietonal se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice
- Pentru aleile pietonale se vor utiliza sisteme rutiere specifice agregate compactate, pavae din piatră naturală etc.
- Se vor asigura trasee velo și zone pietonale adecvate racordate la rețeaua orășenească

Ma3 - Zonă mixtă

- Se vor respecta planșele desenate de Reglementări Urbanistice care fac parte integrantă din prezentul PUZ.
 - 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;
 - Se pot realiza pasaje și curte comună private 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 păstreze permanent amprenta lotizării anterioare;
 - 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 străzi se va crea parcelă 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 parcelă rămas după dezmembrare.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

V4 - Spații verzi amenajate

- 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.
- Autorizarea racordării la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate.
- Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public și mobilierului urban (bănci, coșuri de gunoi, cișmele, bolarzi etc.).
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost)

V4s - Zonă cu funcțiuni sportive și de agrement

- 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)
- Autorizarea racordării la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate.
- Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public și mobilierului urban (bănci, coșuri de gunoi, cișmele, bolarzi etc.).
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;
- Se interzice dispunerea aeriană a rețelelor tehnico-edilitare și de comunicații de orice fel.
- Se vor amplasa recipiente pentru colectarea selectivă a deșeurilor, distribuite optim în funcție de fluxurile de circulație pietonală și de asemenea se va amenaja un spațiu destinat colectării generale a deșeurilor, accesibil printr-o circulație ocazional carosabilă. De asemenea, se va amenaja un spațiu pentru colectarea deșeurilor vegetale (compost)
- Autorizarea va fi condiționată de existența unui concept de reducere a consumului energetic a imobilului care va cuprinde obligatoriu măsuri de: Reducere a consumului de energie pentru răcire; Reducere a consumului de energie pentru încălzire; Eficientizarea utilizării suprafețelor în vederea îmbunătățirii eficienței și creșterii calității de microclimat (acoperișuri

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

tip terasă înverzite etc.); Producere de energie din surse regenerabile; Utilizare a apelor gri, apelor pluviale etc.; Generarea unui microclimat interior sprijinit prin mijloace pasive

V4c - Zonă cu circulații carosabile și pietonale

- 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.
- Autorizarea racordării la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate.
- Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public și mobilierului urban (bănci, coșuri de gunoi, cișmele, bolarzi etc.).
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public al municipiului sau parcelele vecine.

Ma3 - Zonă mixtă

- 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)
- Autorizarea racordării la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate.
- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;
- Se interzice dispunerea aeriană a rețelelor tehnico-edilitare și de comunicații de orice fel.
- Se vor amplasa recipiente pentru colectarea selectivă a deșeurilor, distribuite optim în funcție de fluxurile de circulație pietonală și de asemenea se va amenaja un spațiu destinat colectării generale a deșeurilor, accesibil printr-o circulație ocazional carosabilă. De asemenea, se va amenaja un spațiu pentru colectarea deșeurilor vegetale (compost)

Obiectivele PUZ-ului:

- Organizarea urbanistic-architecturală, în funcție de caracteristicile structurii parcelare și indicatorilor urbanistici (regim de înălțime, alinierea construcțiilor, POT, CUT etc.)
 - Rezolvarea accesului carosabil și pietonal pe loturi
 - Dezvoltarea infrastructurii edilitare
 - Statutul juridic și circulația terenurilor
 - Delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există)
 - Măsuri de delimitare, până la eliminarea unor riscuri naturale și antropice (dacă există)
 - Menționarea obiectivelor de utilitate publică
 - Măsuri de protecție a mediului
 - Reglementări specifice detaliate, permisiuni/restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ
- 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
09	17.02.2025

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: 11/02/2025

Se avizează PUZ și RLU aferent:

Favorabil

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





Raport de specialitate PUZ

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
452	26/03/2024

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:

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit Șef Serviciul

Urbanism

Valentin Onișoru

.....

