

**REFERAT DE APROBARE**

privind aprobarea planului urbanistic zonal:

„ ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL ALBA IULIA, SENSURI GIRATORII, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETOALE, RECONFIGURARE CAI DE ACCES, SEMNALISTICA RUTIERA, AMPLASARE CASETE PUBLICITARE LUMINOASE SI TOTEMURI PUBLICITARE, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN SI INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN”

In scopul asigurarii unei dezvoltari urbane durabile si integrate a mun. Alba Iulia, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 – privind amenajarea teritoriului si urbanismul, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si a Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, prin prezentul proiect de hotarare se propune aprobarea unei documentatii de urbanism de tip:

- Plan urbanistic zonal, care constituie instrumentul de planificare urbana de reglementare specifica prin care se coordoneaza dezvoltarea urbanistica integrata a unor zone din localitate.

PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

CABINET PRIMAR

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

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

PROIECT DE HOTARARE

*privind **APROBAREA** planului urbanistic zonal:*

„ ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL ALBA IULIA, SENSURI GIRATORII, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETOALE, RECONFIGURARE CAI DE ACCES, SEMNALISTICA RUTIERA, AMPLASARE CASETE PUBLICITARE LUMINOASE SI TOTEMURI PUBLICITARE, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN SI INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN”

Primarul municipiului Alba Iulia,

Având în vedere referatul de aprobare al primarului municipiului Alba Iulia;

Având în vedere prevederile art.2(2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art.25(1), art.47(1),(2),(3),(5) și art.48(1),(2),(3) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;

Avand in vedere prevederile sectiunii a 6-a, art. 57-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificarile si completarile ulterioare;

Avand in vedere Planul Urbanistic General al Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, Planul Urbanistic Zonal Alba-Micesti aprobat prin HCL 108/2008, Planul Urbanistic Zonal Seigau aprobat prin HCL 159/2011, Planul Urbanistic Zonal Dealul Furcilor aprobat prin HCL 52/1996;

Avand in vedere prevederile art. (10), (11), sectiunea a 3-a, sectiunea a 4-a, anexa 1 din Ordinul 2701/2010 privind Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;

Avand in vedere prevederile cap. III, art. (2), (10), (11), cap. IV, sectiunea a 2-a, sectiunea a 3-a, anexa 1, anexa 2, anexa 3, anexa 4 din Regulamentul Local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism aprobat cu HCL 28/11.02.2011;

În temeiul prevederilor art. 129(2), lit. “c”, coroborat cu art. 129(6), lit. “c”, ale art. 139(3), lit. “e” si ale art. 196(1), lit. “a” din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Propune Consiliului Local să adopte prezenta:

HOTĂRÂRE:

Art.1: Se însușește raportul privind informarea si consultarea publicului nr. 78199/07.07.2021.

Aprobă Planul Urbanistic Zonal „ ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL ALBA IULIA, SENSURI GIRATORII, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETOALE, RECONFIGURARE CAI DE ACCES, SEMNALISTICA RUTIERA, AMPLASARE CASETE PUBLICITARE LUMINOASE SI TOTEMURI PUBLICITARE, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN SI INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN”, STR. AL. IOAN CUZA SI FABRICILOR, FN, solicitant **PK TOPAZ SRL, MUNICIPIUL ALBA IULIA**, conform planului de situatie anexat.

Art.2: Se stabilește, pentru documentația de urbanism PUZ de la art. 1, perioada de valabilitate de 3 ani.

Art.3: Sarcinile din prezenta hotărâre vor fi duse la îndeplinire de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului din aparatul de specialitate al Primarului municipiului Alba Iulia.

Art.4: Prezenta hotarare poate fi contestata in conditiile legii 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.5: Hotărârea se comunică:

- Primarului municipiului Alba Iulia
- Instituției Prefectului – Județul Alba
- Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- Serviciul public comunitar pentru cadastru și agricultură
- Direcția Tehnică, Dezvoltare
- Direcția Venituri
- Birou Evidență Patrimoniu și Sistem Informatic Geografic

INIȚIATOR
PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU

AVIZAT
p. SECRETAR GENERAL
Sef serviciu adm. Publica locala, juridic, contencios
FIT ILEANA SIMONA

Județul Alba
 Primăria Municipiului Alba Iulia
 Serviciul Urbanism
 Nr. 88423 Data 29.07.2021

Ca urmare a cererii adresate de:

Nume și prenume solicitant	Simion Gabriela
Firma	SC PK Topaz SRL
Domiciliu / Sediul	
Județ	
Municipiu / Oraș / Comună, sat	București
Adresă (sector, cod poștal, stradă, număr, bloc, scară, etaj, apartament)	str. Barbu Văcărescu, nr. 201
Telefon	0721328653
E-mail	
Cerere înregistrată la	78199/ 07.07.2021

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 22 din 29.07.2021

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL ALBA IULIA, SENSURI GIRATORII, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, RECONFIGURARE CAI DE ACCES, SEMNALISTICA RUTIERA, AMPLASARE CASETE PUBLICITARE LUMINOASE SI TOTEMURI PUBLICITARE, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN SI INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN
Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Generat de imobilul	75935, 79299, 79301, 79297, 79295, 86225, 76463, 81666, 75168, 87049, 80955, 101689, 76265, 109096, 110218, 105343, 76802, 110228, 83228, 110217, 88434, 98825, 90892, 102140
Inițiator	S.C. PK TOPAZ SRL
Proiectant	S.C. CONCEPT STUDIO SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. Iulian MIREA
Amplasare	Terenurile studiate se afla in municipiul ALBA IULIA, in partea de nord a acestuia in zona de terasa superioara a raului Ampoi, cu acces direct din strazile Alexandru Ioan Cuza si Fabricilor.
Delimitare	Str. Al. I. Cuza, Str. Fabricilor, Râul Ampoi
Suprafață zonă studiată în PUZ	103099 mp

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



Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobate anterior		Prevederi PUZ și RLU propuse	
	UTR	MI - Zona mixta situata in zona industriala – servicii,comert / activitati de productie	V1 - Spatii plantate publice cu acces nelimitat	Se menține UTR MI
Regim construire		-	Izolată, conform program de arhitectură	Se preiau reglementările din P.U.G.
Funcțiuni predominante	<i>Zona mixta situata in zona industriala – servicii,comert / activitati de productie</i>	-sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in : -spatii plantate cu arbori, arbusti, gazon si partere florale circulatii pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna; -pavilioane cu utilizare flexibilă, chioscuri, adaposturi; grupuri sanitare,	- activități de comerț și servicii, alimentație publică	
H maxim	P+2 Maxim 12 m	Se reglementează prin PUD	P+3 Maxim 30 m construcții Maxim 35 m totem publicitar	
POT maxim	40%	10%	60%	



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



CUT maxim	- 1.6 mp. construit/mp teren, maxim - 5.0 CUT volumetric mc./mp teren	- 0.2 construit/mp teren, maxim	- 1.6 mp. construit/mp teren, maxim - 6.0 CUT volumetric mc./mp teren	
Caracteristici ale parcelelor	- minim 1000 mp - front la strada minim 20 m	- conform limitelor existente si studiilor de specialitate avizate conform legii		
Retragere minimă față de aliniament	- Minim 10 m la str. Al. I. Cuza - Minim 6 m la str. Fabricii	Se reglementează prin PUD	- Se vor respecta limitele impuse prin prezentul PUZ: - 43.8 m față de aliniament la str. Al. I. Cuza - 10 m față de aliniament la str. Fabricii	
Retragere minimă față de limite laterale	- H/2, dar nu mai puțin de 6 m	Se reglementează prin PUD	- minim 8 m	-
Retragere minimă față de limite posterioare	- minim 6 m	Se reglementează prin PUD	- variabil 11m-13m către digul spre Râul Ampoi	-



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



Circulații și accese	<ul style="list-style-type: none"> - pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele; - accesele în parcele, din străzile de categoria a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație; - se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele; - 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 rămasă după dezmembrare. 	<ul style="list-style-type: none"> - din strada Al. I. Cuza acces/evacuare clienți din giratoriul propus - din strada Fabricii, accese auto aprovizionare, personal și clienți - se propune reglementarea în baza avizelor de specialitate a intersecției străzilor Al. I. Cuza și Fabricii. 		
Echipare tehnico-edilitară	- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice		- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice	



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



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

Data: 15.07.2021

și a Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică

Data: 19.07.2021

Se avizează PUZ și RLU aferent:

Favorabil	Favorabil cu condiționări	Nefavorabil
	<p>- pe planșa de Reglementări urbanistice se va prezenta în mod distinct UTR-ul de spațiu verde public cu acces nelimitat, echivalent UTRului V1 (reglementat prin PUG), translatat și va fi prezentat ca atare în RLU aferent PUZ ca UTR distinct. Acest UTR V1 nou creat trebuie să aibă o suprafață minimă echivalentă cu suprafața UTR-ului V1 reglementat prin PUG și anume 14.000 mp. Conform avizului de oportunitate nr. 30 din 22.10.2020 UTRul V1 reglementat prin prezentul PUZ (teren proprietate a Municipiului Alba Iulia) se va unifica cu UTRul V1 translatat, în vederea amenajării unitare a unei zone verzi publice (totalul de spațiu verde astfel creat să fie de minim 14000 mp).</p> <p>- suplimentar UTR-ului V1, translatat conform propunerii PUZ prezentate se va asigura un procent de spațiu verde de minim 2% din restul terenului reglementat conform HG.525/1996</p> <p>- RLU aferent prezentului PUZ va fi completat cu reglementări specifice referitoare la numărul de locuri de parcare minim, necesar pentru funcțiunile propuse.</p> <p>- RLU aferent prezentului PUZ va fi completat cu reglementări specifice referitoare la obligativitatea asigurării unui număr minim de arbori raportat la numărul de parcaje.</p>	

Pentru a putea fi promovată documentația de urbanism în Consiliul Local pentru aprobare, trebuie îndeplinite toate condițiile enunțate în prezentul aviz.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.



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

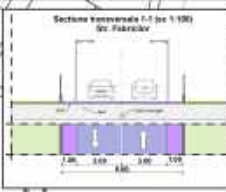
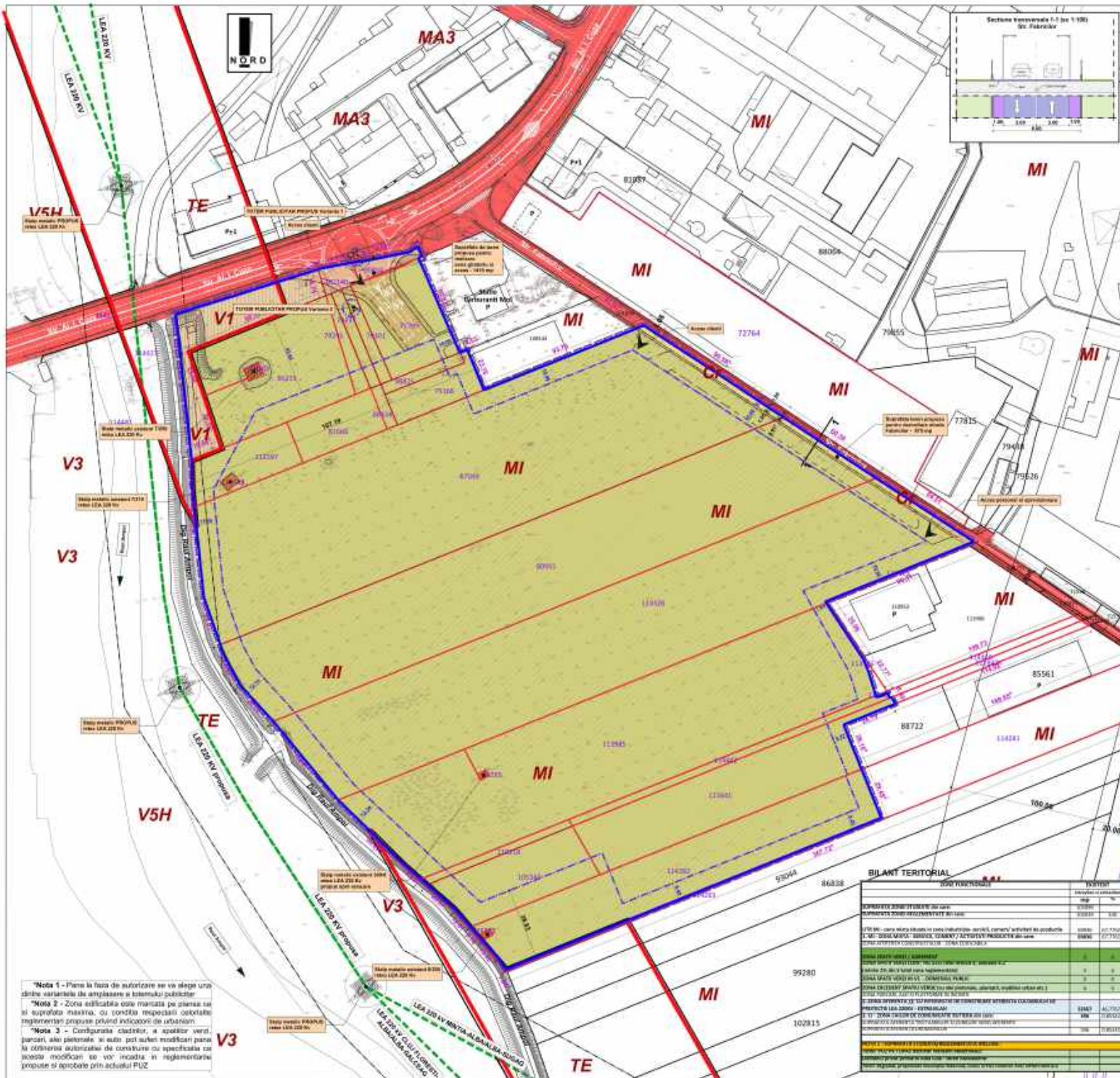




Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a
certificatului de urbanism:

Număr	Din data de	Emis de
625	27.04.2020	Primaria Municipiului Alba Iulia

Arhitect-șef
Alexandru DAMIAN



Nr. Crt.	entree CF Nr.	SUPRAFATA	PROPRIETAR	SITUAȚIA DE ÎNCADRARE	OPORTUNITATE
1	112906	89	STATUL ROMÂN - PROPRIETATE PUBLICA	carti constructii	PROVINE DIN C. 30416
2	113997	1386	SC AGRIA VISOFAN SRL	carti constructii	
3	70196	2309	COTIBULEA ROMANA, COTIBULEA MARIJA	carti constructii	
4	70101	336	COTIBULEA ROMANA, COTIBULEA MARIJA	carti constructii	
5	70197	335	COTIBULEA ROMANA, COTIBULEA MARIJA	carti constructii	
6	70196	321	COTIBULEA ROMANA, COTIBULEA MARIJA	carti constructii	
7	80225	4583	STATUL ROMÂN - PROPRIETATE PUBLICA	carti constructii	
8	70465	11	STATUL ROMÂN - PROPRIETATE PUBLICA	carti constructii	
9	81006	2279	SC AGRIA VISOFAN SRL	carti constructii	
10	70199	377	SC GAMMA AXIAL SRL	carti constructii	
11	81009	2280	SC AGRIA VISOFAN SRL	carti constructii	
12	80955	1800	SC SODIX IAGHON SRL ALTA	carti constructii	
13	114289	3103	SC SODIX IAGHON SRL ALTA	carti constructii	
14	70265	11	STATUL ROMÂN - PROPRIETATE PUBLICA	carti constructii	
15	113995	1507	SC SODIX IAGHON SRL ALTA	carti constructii	
16	110218	247	SC GAMMA AXIAL SRL	carti constructii	
17	105443	299	SC GAMMA AXIAL SRL	carti constructii	
18	70463	18	STATUL ROMÂN - PROPRIETATE PUBLICA	carti constructii	
19	113881	4750	SC GAMMA AXIAL SRL	carti constructii	
20	114382	4360	PASTELI SARA CHEIRISAI	carti constructii	
21	114442	739	SC GAMMA AXIAL SRL	carti constructii	
22	80424	243	SC MEDIA VIXOX SRL	carti constructii	
23	80625	278	SC MEDIA VIXOX SRL	carti constructii	
24	90842	272	COMERCIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA	carti constructii	
25	100140	251	COMERCIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA	carti constructii	
26	70463	35	PROPRIETATE PUBLICA	carti constructii	

Suprafata totala CF-uri specificate in C.U. = 122 014 mp
 Suprafata totala reglementata = 100 954 mp (teren mecatruizat) + 1235 mp (teren degradat, proprietate mat. Alba Iulia, inclus in PUZ conform AVIZ OPORTUNITATE) = 103 099 mp

MI - ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA - SERVICIUL COMERT / ACTIVITATI DE PRODUCTIE
 Suprafata totala terenuri CF-uri regasite in C.U. = 122 014 mp
 Suprafata zona studiata = 103 099 mp
 Suprafata totala reglementata = 103 099 mp
 Se vor asigura numarul de parcuri conform RLUI PUG Alba Iulia si RGU S TOTAL zona edificabila = 79 833 mp
 POT maxim clodii = 60%
 Regim maxim de inaltime va fi P+3, Hmax = +30 m (locuitor)
 Hmax = +25 m (locuitor)
 CUT maxim = 1.8 mp.ADC/mp. teren;
 CUT maxim = 6 (voluometric) etc./mp. teren

- LEGENDA**
- I. LIMITE**
- Limite de proprietate existente
 - Limite zonei studiate
 - Limite terenului propozit
 - Limite zonei reglementate contine de limite zonei studiate
 - Reteazuri fixe de abastment propozit - limita zona edificabila
- II. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**
- Proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
 - Terenuri date in proprietate publica de interes local
 - Proprietate publica a MUNICIPIULUI ALBA IULIA
 - Terenuri date in proprietate publica de interes local de catre administratia CENTREI TRANSELECTRICE SA BUCURESTI SUCCESALA DE TRANSPORT SIBIU (terenuri aferente atelajelor existente de linia tensiune LEA 220 KV)
 - Parasmetrii interesului ai PUZ-si sa vor aplica daca acestea devin proprietate PK Topaz SRL (138 mp)
 - Proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice propozite a fi incluse in proprietate persoanelor juridice (SC TK TOPAZ SRL) conf. antecedente de vanzare cumparare
 - Terenuri date in proprietate persoanelor juridice sau fizice sau domeniul privat al statului Alba Iulia pentru care se doneaza achizitionand categoria de terenuri si "tereni" pentru dezvoltarea stadiului Fabricilor si instalatiile sansa gratuite si apoi terenurile proprietate publica de interes local (2294.00mp)
 - Terenuri date in proprietate publica al statului Alba Iulia Statul Roman propozit pentru parlamentul public - privat in vederea amenajarii pasajului / scoti-welz / agrement (2065.00mp)

BILANT TERITORIAL

CATEGORIA	2009		2010		2011		2012	
	Suprafata	Valoare	Suprafata	Valoare	Suprafata	Valoare	Suprafata	Valoare
TERENURI DE PROPRIETATE PUBLICA	100954	100954	100954	100954	100954	100954	100954	100954
TERENURI DE PROPRIETATE PRIVATA	103099	103099	103099	103099	103099	103099	103099	103099
TOTAL	204053	204053	204053	204053	204053	204053	204053	204053

CONCEPT STUDIO S.R.L.

Proiectant: **ING. ANDREI BODORA**
 Proiectant: **ING. ANDREI BODORA**
 Proiectant: **ING. ANDREI BODORA**
 Proiectant: **ING. ANDREI BODORA**

Proiectat de: **ING. ANDREI BODORA**
 Proiectat de: **ING. ANDREI BODORA**
 Proiectat de: **ING. ANDREI BODORA**
 Proiectat de: **ING. ANDREI BODORA**

Proiectat de: **ING. ANDREI BODORA**
 Proiectat de: **ING. ANDREI BODORA**
 Proiectat de: **ING. ANDREI BODORA**
 Proiectat de: **ING. ANDREI BODORA**

Nota 1 - Pina la faza de autorizare se va elaga una dintre variantele de amplasare a terenului public.
Nota 2 - Zona edificabila este marcata pe planul al si suprafata maxima, cu continut respectand oportunitate reglementar propozite privind indicatorii de urbanism.
Nota 3 - Configuratia cladirii, a apitelor, vrand, parcuri, alii pietonale si auto, pot suferi modificari parea la obtinerea autorizatiei de constructie cu specificatiile ca parea modificari se vor incadra in reglementarile propozite si aprobate prin actualul PUZ