



ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL ALBA IULIA



REFERAT DE APROBARE

Nr. 84680 din 17.07.2025

privind Documentația de Urbanism:

**P.U.Z. pentru REGLEMENTARE ZONA PENTRU CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI MIXTE, BIROURI SI LOCUINTE,
STRADA VÂRTOP,**

Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Vârtop, nr. 2A

I. Expunere de motive

În scopul asigurării unei dezvoltări urbane durabile și integrate a Municipiului Alba Iulia, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, prin prezentul proiect de hotărâre se propune Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia:

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru **REGLEMENTARE ZONA PENTRU CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI MIXTE, BIROURI SI LOCUINTE, STRADA VÂRTOP**, Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Vârtop, nr. 2A, C.F. nr. 114566, 81450, 114019, 109712, 108928 Alba Iulia, elaborat la inițiativa solicitanților CIORGOVEAN FLORIN și proprietarii, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației de urbanism anexate.

II. Descrierea situației actuale

În prezent suprafața de teren propusă spre detalieri este formată din mai multe parcele cu categorie de folosință arabil, curți construcții, conform C.F. nr. 114566, 81450, 114019, 109712, 108928 Alba Iulia. Terenul studiat se afla în partea de nord a municipiului Alba Iulia, la intersecția străzii Bucium cu str. Vârtop și str. Lupșa. Zonă predominant de locuințe individuale, în imediata vecinătate a unor hale și birouri.

III. Reglementări anterioare

Suprafața de teren propusă detalierii este în prezent reglementată prin P.U.G., care a preluat P.U.Z. „Extindere perimetru intravilan Calea Moșilor – municipiul Alba Iulia” aprobat cu H.C.L. 108/2008:

- LM - ZONA REZIDENȚIALĂ

cu subzona "LM2= zona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban – PE TEREN NORMAL, P; P+1+M locuințe individuale în regim de construire izolat cuplat sau înșiruit";

- ZM - ZONA MIXTĂ: LOCUINȚE + SERVICII – zona ZM2, Zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu, și înălțime maxima P+1(m) – P+3 niveluri, cu subzonele:

- IS – institutii si servicii de interes local (comert, servicii, educatie, invatamant, sanatare, profesii libere nepoluante si cu trafic mic),

- LM2a1 – locuințe individuale – în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit;

Căile de circulație rutieră au fost reglementate prin P.U.Z. "MODERNIZARE STRĂZI ÎN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA (MICEȘTI - BĂRĂBANȚ) REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMA STRADALA: LOT 1, LOT 2, LOT 3" aprobat cu H.C.L. 148/2020.

IV. Baza legală

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) și art.47, alin (1),(2),(3),(5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile secțiunii a 6-a, art. 57-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. (10), (11), secțiunea a 3-a, anexa 1 din Ordinului 2701/2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Având în vedere Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia aprobat cu Hotărârea nr. 158/2014 și prelungit prin Hotărârea nr. 157/2024 ale Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia;

Având în vedere documentațiile de urbanism: P.U.Z. aprobat prin HCL 108/2008, P.U.Z. aprobat prin HCL 148/2020;

V. Avize necesare

Au fost obținute favorabil toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr. 639 din 05.04.2022 emis de primăria Alba Iulia.

VI. Impactul socio-economic și asupra mediului

Nu e cazul.

VII. Impactul financiar asupra bugetului municipiului

Nu e cazul.

VIII. Impactul asupra reglementărilor interne în vigoare

Prin actualul Plan Urbanistic Zonal se propune: - reglementarea unui ansamblu de 3 parcele de teren aflate la intersecția strazii Bucium cu str. Vârtop și str. Lupșa, pentru construirea a 3 corpuri de clădire cu funcțiuni mixte, birouri și locuințe (între 1 și 4 apartamente/imobil), și anume: la cele 2 clădiri din zona reglementată **LM2c**, cu regim de înălțime **D+P+1+R(M)** se vor proiecta birouri la demisol, parter iar la ultimele 2 nivel, locuințe de serviciu sau semicolective, după caz. Pentru clădirea propusă în zona mixtă **ZM2(IS)**, cu regim de înălțime **D+P+2** se va proiecta o clădire de birouri pe fiecare nivel în parte.

IX. Consultări derulate în vederea elaborării proiectului

Nu e cazul.

X. Activități de informare publică privind elaborarea proiectului de hotărâre

A fost respectată procedura de consultare stabilită prin:

Ordinul 2701/2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Regulamentul Local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 450/2021 a Consiliului Local, modificată și completată prin Hotărârea nr. 78/2022 a Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia;

XI. Măsuri de implementare necesare, respectiv modificările instituționale și funcționale preconizate

Nu e cazul.

Pentru aceste considerente, propun analizarea proiectului de hotărâre întocmit, în vederea supunerii lui spre dezbateră și aprobare, în proxima ședință a Consiliului Municipiului Alba Iulia.

La redactarea prezentului Referat de Aprobare au fost avute în vedere prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și ale Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere cele expuse, în temeiul art. 136 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit căruia proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar, de consilierii locali sau de cetățeni, în condițiile legii, inițiez prezentul proiect de hotărâre.

PRIMAR

PLEȘA GABRIEL CODRU



PROIECT DE HOTĂRÂRE

nr.256 din 17.07.2025

privind aprobarea documentației de urbanism:P.U.Z. pentru REGLEMENTARE ZONA PENTRU CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI MIXTE, BIROURI SI LOCUINTE, STRADA VÂRTOP, Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Vârtop, nr. 2A

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- art.2, alin (2) și art. 8, alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.25, alin (1), art.26, art.47, alin (1),(2),(3),(5), ale art. 57-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 10, art. 11, ale secțiunii a 3-a din capitolul III și ale anexei 1 din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobate prin Ordinul nr. 2701/2010 a M.D.R.T., cu modificările și completările ulterioare;
- Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 129(2), lit. "c", coroborat cu art. 129(6), lit. "c" din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

- cap. III, cap. IV, din Regulamentul Local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 450/2021 a Consiliului local, modificată și completată prin Hotărârea nr. 78/2022 a Consiliului local al municipiului Alba Iulia;
- Regulamentul local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia, aprobat prin Hotărârea nr. 451/2021 a Consiliului local al municipiului Alba Iulia;
- Planul Urbanistic General al Municipiul Alba Iulia aprobat prin Hotărârea nr. 158/2014 și prelungit prin Hotărârea 157/2024, ale Consiliului local al municipiului Alba Iulia;
- P.U.Z. aprobat prin HCL 108/2008, Extinderea perimetrului intravilan - Calea Moșilor, Municipiul Alba Iulia;
- P.U.Z. aprobat prin HCL 148/2020, Modernizare străzi în zona de dezvoltare Alba Iulia – Micești – Bărbant – reglementare urbanistică trama stradală: Lot 1, Lot 2, Lot 3;

Luând act de:

- Referatul de aprobare al Primarului municipiului Alba Iulia nr. 84680 din 17.07.2025
- Minuta privind procedura de transparență decizională nr. din2025
- Raportul de specialitate nr. din 2025 al Direcției urbanism, amenajarea teritoriului - Serviciul urbanism din aparatul de specialitate al Primarului municipiului Alba Iulia;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. e) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA

adoptă prezenta hotărâre.

Art.1: Se însușește raportul privind informarea și consultarea publicului nr. 106231 din 15.09.2022, conform anexei nr.1.

Art.2: **Aprobă** Planul Urbanistic Zonal pentru **REGLEMENTARE ZONA PENTRU CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI MIXTE, BIROURI SI LOCUINTE, STRADA VÂRTOP**, Jud. Alba, Mun. Alba Iulia, Str. Vârtoș, nr. 2A, C.F. nr. 114566, 81450, 114019, 109712, 108928 Alba Iulia, elaborat la inițiativa solicitanților CIORGOVEAN FLORIN și proprietarii, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației de urbanism prezentate în anexa nr. 2.

Art.3: Se însușește Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor locale, conform anexei nr. 3.

Art.4: Planul Urbanistic Zonal are perioada de valabilitate până la aprobarea unei noi documentații de urbanism.

Art.5: 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.6: Anexele numărul 1, 2, și 3 fac parte integrată din prezenta hotărâre.

Art.7: Prezenta hotărâre poate fi contestată în condițiile Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.8: Hotărârea se comunică spre:

- Primarul municipiului Alba Iulia
- Instituția Prefectului – Județul Alba
- Direcția urbanism, amenajarea teritoriului
- Serviciul comunitar pentru cadastru și agricultură
- Direcția tehnică, dezvoltare
- Direcția venituri
- Compartiment sistem informatic geografic, birou unic
- **CIORGOVEAN FLORIN, PUȘCĂU DAN GHEORGHE, PUȘCĂU CLAUDIA DELIA, SC NAD EXIM SRL, SC FLORIDA CONSTRUCT SRL**

INIȚIATOR PROIECT:
PRIMARUL MUNICIPIULUI ALBA IULIA
Gabriel-Codru PLEȘA

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA
Marcel-Valerian JELER