



Punct de vedere
referitor la posibilitatea construirii pe terenul propus pentru
amenajarea unui monument de for public
dedicat lui Horea, Cloșca și Crișan.

1. **REGIMUL JURIDIC:** Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba-Iulia

Natura proprietatii:

Imobilul nu este inclus in lista monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora;

Terenul se afla in zona de sit arheologic categorie B, conform PUG

2. **REGIMUL ECONOMIC:** Folosinta actuala : arabil

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism : conform PUG aprobat , UTR = L3A - zona de locuinte individuale si semicolective , cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

Reglementari fiscale - conform HCL 415/ 2019 - zona de impozitare;

3. **REGIMUL TEHNIC:**

- Terenul este afectat de zona de protectie a Magistralei de apa

- Regimul de aliniere a terenului este la strada Podei, stradă nereglementată din punct de vedere juridic și tehnic detaliat printr-o documentație de urbanism și neamenajată.

L3 A – Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.
- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

1) Suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU
-----------------------	-------------------------------

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





	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

2) Proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construabila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- 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.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, 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 picatura stresinii;
- distanta intre fatada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60** m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai putin de **3,0m** față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alăturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Cu urmatoarele conditionari:

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** metri latime dintr-o circulatie publica
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

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





- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **9,0m** de la cota terenului;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 40%** ; fac excepție terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim pentru înălțimi P = 0,4 mp.ADC/mp.teren**
- **CUT maxim pentru înălțimi P+1 +M = 1,2 mp.ADC/mp.teren**

CONCLUZIE:

- Date fiind caracteristicile tehnice și urbanistice ale terenului, restricțiile impuse de zona de protecție a vestigiilor arheologice și a magistralei de apă, inexistența unui acces reglementat și detaliat din punct de vedere tehnic și urbanistic, declivitatea terenului, considerăm că nu se poate analiza comparativ valoarea terenului în cauză cu a altor terenuri construibile din zonă, care nu prezintă restricții de construire.
- Interdicțiile de construire și sarcinile asupra terenului fac dificilă realizarea unor construcții pe terenul pe care l-am analizat. Din suprafața totală a terenului de 1415 mp pentru care se analizează oportunitatea amplasării monumentului, în urma eliminării terenului neconstruibil sau cu restricții rămân aproximativ 257 mp de teren construibil (90 mp în partea stângă a magistralei de apă și 167 în partea dreaptă).
- Mai mult prin realizarea unei investiții publice în zonă și reglementarea accesului la terenul pe care se dorește realizarea monumentului de for public se poate aduce un plus valoare zonei și a terenurilor imediat învecinate.

**PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU**

Prenume, nume	Funcția publică - Departament	Semnatura	Data	2 ex
Întocmit: Alexandru Damian	Arhitect Sef – Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului		02.12.2021	





**Punct de vedere
referitor la posibilitatea construirii pe terenul propus pentru
amenajarea unui monument de for public
dedicat lui Horea, Cloșca și Crișan.**

1. REGIMUL JURIDIC: Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba-Iulia

Natura proprietatii:

Imobilul nu este inclus in lista monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora;

Terenul se afla in zona de sit arheologic categorie B, conform PUG

2. REGIMUL ECONOMIC: Folosinta actuala : arabil

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism : conform PUG aprobat , UTR = L3A - zona de locuinte individuale si semicolective , cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

Reglementari fiscale - conform HCL 415/ 2019 - zona de impozitare;

3. REGIMUL TEHNIC:

- Terenul este afectat de zona de protectie a Magistralei de apa

- Regimul de aliniere a terenului este la strada Podei, stradă nereglementată din punct de vedere juridic și tehnic detaliat printr-o documentație de urbanism și neamenajată.

L3 A – Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.
- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

1) Suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU
-----------------------	-------------------------------

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





	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

2) Proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- 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.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, 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 picatura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60** m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai putin de **3,0m** față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Cu urmatoarele conditionari:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** metri latime dintr-o circulatie publica
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

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



- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **9,0m** de la cota terenului;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT** maxim = **40%** ; fac excepție terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

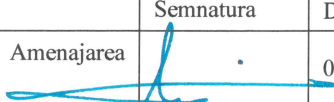
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT** maxim pentru înălțimi P = **0,4 mp.ADC/mp.teren**
- **CUT** maxim pentru înălțimi P+1 +M = **1,2 mp.ADC/mp.teren**

CONCLUZIE:

- Date fiind caracteristicile tehnice și urbanistice ale terenului, restricțiile impuse de zona de protecție a vestigiilor arheologice și a magistralei de apă, inexistența unui acces reglementat și detaliat din punct de vedere tehnic și urbanistic, declivitatea terenului, considerăm că nu se poate analiza comparativ valoarea terenului în cauză cu a altor terenuri construibile din zonă, care nu prezintă restricții de construire.
- Interdicțiile de construire și sarcinile asupra terenului fac dificilă realizarea unor construcții pe terenul pe care l-am analizat. Din suprafața totală a terenului de 1415 mp pentru care se analizează oportunitatea amplasării monumentului, în urma eliminării terenului neconstruibil sau cu restricții rămân aproximativ 257 mp de teren construibil (90 mp în partea stângă a magistralei de apă și 167 în partea dreaptă).
- Mai mult prin realizarea unei investiții publice în zonă și reglementarea accesului la terenul pe care se dorește realizarea monumentului de for public se poate aduce un plus valoare zonei și a terenurilor imediat învecinate.

**PRIMAR
PLEȘA GABRIEL CODRU**

Prenume, nume	Funcția publică - Departament	Semnatura	Data	2 ex
Întocmit: Alexandru Damian	Arhitect Sef – Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului		02.12.2021	

DA

L3A

M

ALBA IULIA

DRAGOI MIHAI

INTRAHA

145 m

240mp

192mp

98/2003

ZDRINC NICOLAE
OL 800

IP 158/333 ANULAT CONFORM DECIZIEI 90M

LANCRANJAN CLAU

82617

61

632

604

616

16-7

12

630

626

624

605

606

625

