



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Direcția Juridică

Nr. 147646 din 20.12.2023

Raport de specialitate
Privind aprobarea P.U.Z.

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

Număr	Din data de
78543	03/07/23

adresată de:

Nume și prenume solicitant	Oprîțescu Alexandru Dumitru, Ocnean Darius Ioan, Ocnean, Man Vasile, Man Alexandra Nicoleta, Popa Velican Ioan Partenie, Popa Velican Traian Mihai, Popa Velican Ana Maria, Popa Velican Alexandru Dumitru
----------------------------	--

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea parcelării pentru construire locuințe individuale și creare drum acces
Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Generat de imobilul	C.F. nr. 116522, 116521, 116541, 116542, 100052, 100166, 8683, 86831, 85156, 93792, 93791 Alba Iulia
Inițiator	Oprîțescu Alexandru Dumitru, Ocnean Darius Ioan, Ocnean, Man Vasile, Mam Alexandra Nicoleta, Popa Velican Ioan Partenie, Popa Velican Traian Mihai, Popa Velican Ana Maria, Popa Velican Alexandru Dumitru
Proiectant	S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	Marius Radu Dorel C. BARBIERI
Amplasare	Alba -Iulia, str. Hațeg, nr.FN, jud. Alba
Delimitare	La N și S proprietăți private La Est str. Hațeg La Vest str. Zenit
Suprafață zonă studiată în PUZ	36895 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	L3A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate	UTR L3A – Subzona locuințelor individuale, P+1+M, niveluri în regim de construire izolat
Regim construire	Înșiruit, cuplat și izolat	Izolot



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

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
Funcțiuni predominante	- locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat. - anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole. -se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperișului de 30-40°; la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent; -se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp.ADC, să aibă o rază de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele; -pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor.	• Funcțiune dominantă : - locuirea • Funcțiunile complementare : comerț, servicii, alimentație publică, anexe gospodărești - locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire izolat; - anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole. - pentru Loturile : sunt permise și alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire (spații comerciale, spații servicii, alimentație publică, servicii medicale.) - permise cu condiții: • se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansarda, numai cu respectarea pantelor acoperișului de 30-40°; la locuințele existente, suprafața utilă de planșeu, a mansardei, va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent; • se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp arie desfasurată construită, să aibă o rază de servire de 250 m, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele. • pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geologice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor; - sunt interzise: • activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; • anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență; • depozitare en-gros; • depozitare de materiale re folosibile; • platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; • depozitarea pentru vânzare, a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; • activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și din Cetate; • spalatorii chimice, cu excepția punctelor de primire-predare; • stații de carburanți și spalatorii auto; • lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; • orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
H maxim	P+1+M cu Hmax cornișă 9m, pt P+M Hmax=6m, cu admiterea depășirii cu 1-2m pt. aliniere la cornișă.	P+1+M cu Hmax cornișă 9m , pt P+M Hmax=6m, înălțimea la coama a clădirilor propusă va fi de maxim 12.00m. Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote. Pentru clădirile cu nivel mansardă sunt permise lucrări. Acestea vor avea înălțime maximă la minim 1/3 din înălțimea acoperișului, sub coama.
POT maxim	40%	POT propus = 35% - pentru locuințe individuale POT propus = 40% - pentru locuințe cu dotări aferente sau



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		pentru alte funcțiuni compatibile
CUT maxim	CUT maxim pentru înălțimi $P = 0.4 \text{ mp.ADC/mp.teren}$ CUT maxim pentru înălțimi $P+1 + M = 1.2 \text{ mp.ADC/mp.teren}$	CUT propus = 1.2
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Prescripții generale: Art. 5.1: pt inserții în parcelări existente front minim pt înșiruite 8m, pt. cuplate sau izolate 12m, suprafața minimă pt. Înșiruite 150mp, pt cuplate sau izolate 200mp, raportul între latime și lungime maxim 1/3 Prescripții L3A: Art. 4: front minim pt înșiruite 8m, pt. cuplate sau izolate 12m; suprafața minimă pt. Înșiruite 150mp, pt. cuplate sau izolate 200mp, adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea. -pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla între doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD; -parcelele ale căror suprafețe, forme si dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.	Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizatia de construire este stabilita prin plansa de reglementare = min.500mp, cu front minim la strada de min.14m si regim de construire izolat..
Retragere minimă față de aliniament	Retragerile sunt de la profilul reglementat prin PUZ aprobat cu HCL 185/2021 •3m fata de strada Zenit •3m fata de strada Hateg	Amplasarea fata de aliniament In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie între domeniul public si proprietatea privata. Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune: - față de strada Hațeg retragerea va fi minim de 12m - fata de strada Zenit retragerea va fi e 10 m - față de strazile propuse retragerea va fi de 3m Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta reatragere catre strada. Amplasarea fata de aliniament pentru anexe: -Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, pot fi integrate in locuinta sau realizate ca si extinderi functionale ale acestora. -In cazul in care se constituie in cladiri independente, toate tipurile de anexe gospodaresti, individuale sau comasate in corp cladire 2 vor fi amplasate obligatoriu in spatele locuintei.
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	pentru locuinta izolată - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii; - distanta între fadata nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai puțin 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 puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei; pentru locuinta cuplată - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei; pentru locuinta insiruită - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei; - garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu	pentru locuinta izolată - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii; - distanta între fadata nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau H/2 dar nu mai puțin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată; Amplasarea anexelor: In zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie. Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazine, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) limite laterale si spate, respectând edificabilul propus prin piesele desenate.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	depășească 6,0m și se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.	
Circulații și accese	Se vor autoriza doar construcțiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public SAU PRIVAT. Accese carosabile - toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice; - în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; - acceselor vor fi directe. <u>Strada propusă avea un profil carosabil de 8m cu dublu sens și va fi reglementată ca zonă rezidențială și pietonală conf. art 158 din Regulamentul de aplicare a OUG 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, regulament aprobat prin HG 1391 din 4 octombrie 2006 Articolul 158</u> <u>(1) În zona rezidențială, semnalizată ca atare, pietonii pot folosi toată lățimea părții carosabile, iar jocul copiilor este permis.</u> <u>(2) Conducătorii de vehicule sunt obligați să circule cu o viteză de cel mult 20 km/h, să nu staționeze sau să parcheze vehiculul în afara spațiilor anume destinate și semnalizate ca atare, să nu stănjenească sau să împiedice circulația pietonilor chiar dacă, în acest scop, trebuie să oprească.</u> Accese pietonale - se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.	
Echipare tehnico-edilitară	- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; - toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilatoarelor turbo de la centrala termică; - racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare și pe strazile pietonale;	- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014 actualizat), precum și prevederile Codului Civil; - Se vor respecta prevederile Deciziei de încadrare cu nr. 4137 din 03.05.2023, emise de APM Alba;

Obiectivele PUZ-ului:

Prin actualul PUZ se dorește:

Parcelare și realizare căi de circulație pt asigurarea acceselor la viitoarele parcele

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acestora.

Pentru documentația PUZ s-a emis **Avizul Arhitectului șef**:

Număr	Din data de
42	02.11.2023

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: 06/07/2023

Se avizează PUZ și RLU aferent:

Favorabil	Favorabil cu condiționări	Nefavorabil
X		





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
1610	25.08.2022

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 Hotărârea nr. 450/2021 a Consiliului Local, modificată și completată prin Hotărârea nr. 78/2022 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	Plan Urbanistic Zonal în vederea parcelării pentru construire locuințe individuale și creare drum acces

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Alexandru Damian

Întocmit

Valentin Onișoru

