



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Direcția Juridică

Nr. 7772 din 22.01.2024

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
56628	15.05.2023

adresată de:

Nume și prenume solicitant	Botinaș Adriana, Lazar Adrian
----------------------------	-------------------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PUZ pentru: CONSTRUIRE LOCUINTE L3A, REALIZARE PARCELE SI TRAMA STRADALA
Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Generat de imobilul	CF.nr 98280
Inițiator	Botinaș Adriana, Lazar Adrian
Proiectant	S.C. BIROU DE PROIECTARE STRĂJAN S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. IOAN STRĂJAN
Amplasare	Alba -Iulia, str. Izvorului, nr. 42, jud. Alba
Delimitare	în Est de strada Izvorului (domeniul public), în Sud, Vest, Nord de proprietăți private
Suprafață zonă studiată în PUZ	10854 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.	L3A _ zona locuințelor individuale și semicolective
Regim construire	Înșiruit, cuplat și izolat	Înșiruit, cuplat și izolat
Funcțiuni predominante	L3A- 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	-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. -gradinite, cu condiția elaborării unui PUD pentru organizarea ocupării parcelei. -funcțiuni turistice cu condiția elaborării unui PUD pentru organizarea ocupării parcelei - 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



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/primariaalbaiulia



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	metri, sa nu aibă 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 condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor si plantațiilor.	de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ; -se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 500 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 condițiilor de realizare a construcțiilor, 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 calcanе pe linia de proprietate vizibile din strada;
H maxim	L3A- P+1+M cu Hmax cornişă 9m, pt P+M Hmax=6m, cu admiterea depășirii cu 1-2m pt. aliniere la cornişă.	L3A- P+1+M cu Hmax cornişă 9m, pt P+M Hmax=6m, cu admiterea depășirii cu 1-2m pt. aliniere la cornişă.
POT maxim	L3A- 40%	- POT maxim = 40% zona cu dotari aferente - POT maxim = 35 % Zona exclusiv rezidentiala
CUT maxim	L3A- CUT maxim pentru înălțimi P = 0,4 mp.ADC/mp.teren L3A- CUT maxim pentru înălțimi P+1 +M = 1,2 mp.ADC/mp.teren	- CUT maxim pentru inaltime P = 0,4 mp.ADC/mp.teren - CUT maxim pentru inaltime P+1 = 0.8 mp.ADC/mp.teren - CUT maxim pentru inaltime P+1 +M = 1,2 mp.ADC/mp.teren
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 specifice zonelor funcționale: 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 intre 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.	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 intre 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.
Retragere minimă față de aliniament	L3A – conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate: cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; 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.	-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. -Regimul de aliniere la strada Izvorului = 5,0 m -Regimul de aliniere la strada Petunii = 5,0 m -Regimul de aliniere la strada Craitei = 5,0 m -Regimul de aliniere la strada de incinta propusa = 5,0 m



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	L3A- În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine: pentru locuința izolată - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3,0m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei; pentru locuința cuplată - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei; pentru locuința insiruită - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt 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 condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,0m și se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.	- În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine: pentru locuința izolată - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3,0m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei; pentru locuința cuplată - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei; pentru locuința insiruită - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt 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 condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,0m și se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei. - pentru fiecare dintre loturile situate pe latura de nord a prezentului PUZ se impune realizarea unui studiu de insorire care să asigure insorirea camerelor de locuit ale construcțiilor învecinate, minim o oră și ½ ore la solstițiul de iarnă. Conform OMS 119/2014.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.	L3A- În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine: pentru 2 locuințe izolate una față de alta - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau h/2, dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m; - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție. pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei; Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adancime) a construcției celei mai avansate la stradă.	- În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine: pentru 2 locuințe izolate una față de alta - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau h/2, dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m; - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție. pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei; Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adancime) a construcției celei mai avansate la stradă.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuinte - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii; - distanta intre fatada nevitrată a constructiilor si limita laterala a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată; - distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. 5,5m; - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;	pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuinte - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii; - distanta intre fatada nevitrată a constructiilor si limita laterala a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată; - distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. 5,5m; - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei; Tipologia locuințelor semicolective va respecta prevederile REGULAMENTULUI LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 451 din 2021. Pentru investiții care propun un singur corp de clădire cu până la maxim 4 unități de locuit, investiția se va supune autorizării directe, iar pentru mai multe unități sau pentru mai multe corpuri principale, investiția se va autoriza în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu.
Circulații și accese	L3A- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulație publică - 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 ramasă după dezmembrare. - în cazul unei parcelări pe două randuri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesul din spate se va realiza prin alei de deservire locală (fundaturi): a) – cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,5m latime b) – cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt În acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ. -stationarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; -unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare. -autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu. -se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.	- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulație publică - 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 ramasă după dezmembrare. - Strada propusă va fi cu sens unic de circulație auto, va avea lățimea de 4,00m cu trotuare de 1,5m latime și zona verde de 0,50m, pe ambele părți ale străzii. În prima etapă, etapa 1, calea de circulație propusă va fi cu sens dublu, până la realizarea fizică a traseelor de circulație propuse prin documentațiile aprobate anterior. Aceasta deoarece loturile propuse vor fi deservite în această primă etapă doar prin aleea propusă. Pentru a permite circulația în dublu sens fără a modifica lățimea profilului, în prima etapă calea de circulație propusă vor fi reglementate ca "Zona Rezidențială" conform Cod Rutier și Normele de aplicare ale acestuia, definite de art. 158 din Regulamentul de aplicare a OUG195/2002 aprobat cu HG 1391 4.10.2006. - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulație publică (sens unic); - 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 ramasă după dezmembrare.
Aspectul exterior al clădirilor	aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;	- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;	- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate - garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;
Echipare tehnico-edilitară	L3A - toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice; toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;	- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice; - in cazul in care retele edilitare nu exista in zona, se vor extinde catre imobilul studiat, de la cea mai apropiata retea functionala, administrata de institutiile abilitate. Extinderea se va realiza conform normelor de proiectare si executie in vigoare, si va fi supusa intregului proces de autorizare. - se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice; Apele pluviale provenite de pe invelitori si spatii curate - toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;
Spatii libere si spatii plantate	- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic; spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.; - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; - in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor; - se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin. - pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.	- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic; - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.; - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; - in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor; - se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin. - pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.
Imprejmuiri	imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu; gardurile spre limitele separate ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.	- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate; - imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu; - gardurile spre limitele separate ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

Obiectivele PUZ-ului:

In tema program întocmită în concordanță cu solicitarea beneficiarului proiectului, se dorește: realizarea unei parcelări, cu o nouă stradă care să deservească viitoarele parcele în vederea edificării de locuințe individuale sau semicolective conform zonei L3A.

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
45	20.11.2023

Avizul Arhitectului-șef este fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism.



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 urma ședinței Comisiei Tehnice de amenajare a Teritoriului și Urbanism,

Data: 08/06/2023

Se avizează PUZ și RLU aferent:

Favorabil	Favorabil cu condiționări	Nefavorabil
X		

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
1627	30.08.2022

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	ELABORARE PUZ pentru: CONSTRUIRE LOCUINTE L3A, REALIZARE PARCELE SI TRAMA STRADALA

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru



DIRECȚIA 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

