



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Direcția Juridică

Nr. 32781 din 19.03.2024

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
97465	28.08.2023

adresată de:

Nume și prenume solicitant	ADAM George - Florin
----------------------------	----------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE
Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Generat de imobilul	CF.nr 88090, 88091,88092,88093,88094,88095,88096,88097,88098,88099,88100,88101,88102,88103,88104,88105,115757,115758,88195,88196,88197,88198,88199,88200,88201,88202,88203,88204,88205,88206,88207,88208,88209,88210,88211,88212,88213,88214,89010,
Inițiator	Adam George Florin, Adam, Paraschiva, Șerbănescu Valentin Eugen, Șerbănescu Virginia
Proiectant	S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Mărginean Andrei
Amplasare	Alba - Iulia, str. Emil Racoviță, nr. f.n, jud. Alba
Delimitare	în Vest de strada Emil Racoviță (domeniul public), în Sud proprietăți private(terenuri libere de construcții), Est de strada Alexandru Odobescu(domeniul public), Nord de proprietăți private(drum).
Suprafață zonă studiată în PUZ	22.265 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.	L3A1 , respectiv cu CC . Acestea vor avea destinația de zonă locuințelor individuale cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire izolat situate în afara ariilor protejate(L3A1) , respectiv zona căilor de comunicații (CC) . În afară de aceste funcțiuni, zona reglementată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile cu



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
		funcțiunea dominantă (spații comerciale și servicii la parterul locuințelor).
Regim construire	Înșiruit, cuplat și izolat	regim de construire 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 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.	L3A1, respectiv cu CC. Acestea vor avea destinația de zonă locuințelor individuale cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire izolat situate în afara ariilor protejate (L3A1), respectiv zona căilor de comunicații (CC). Se admit toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament: locuințe individuale, cu regimul de înălțime maxim de S(D)+P+1E+M niveluri în regim de construire izolat; anexe gospodărești – magazine, bucătărie de vară, garaj, seră, piscină, chioșc de grădină, pergolă, filigorie; alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire: alimentație publică, spații pentru birouri, cabinete de avocatură, cabinete medicale, farmacii, spații comerciale și servicii, grădinițe private, saloane de înfrumusețare, ateliere meșteșugărești, ateliere individuale de croitorie, de proiectare, studiouri fotografice sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și praf, etc); spații verzi amenajate minimal și plantate cu arbori și arbuști din speciile locale; circulații carosabile și pietonale; parcări autovehicule; toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.
H maxim	L3A- P+1+M cu Hmax cornișă 9m, pt P+M Hmax=6m, cu admiterea depășirii cu 1-2m pt. aliniere la cornișă.	Regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z.: S(D)+P+1+M. Hmax cornișă 9m Înălțimea maximă admisă a construcțiilor nu va depăși 15 m de la cota terenului sistematizat.
POT maxim	L3A- 40%	L3A1 – 40%
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	L3A1 - C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 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 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 și se afla între două loturi construite, poate deveni construibila prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD; -parcelele ale căror suprafețe, forme și 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.	Parcelele vor respecta formele și dimensiunile din planșa de „Reglementări urbanistice” din partea desenată; Se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții (și concomitent și planșa desenată de „Reglementări Urbanistice”): front la strada de minimum 12 m pentru clădiri izolate; adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei. Parcelele ale căror suprafețe, forme și 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; Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
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 calcanalele 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 parcarearea 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 parcarearea in fata a unui autoturism. PUZ MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA (MICESTI - BARABANT) – HCL 148/2020 Retragere obligatorie de la aliniament pentru: strada Emil Racoviță - la min. 5 m; strada Alexandru Odobescu - la min. 5 m; străzile fără nume adiacente loturilor reglementate la min. 3m.	Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv; Clădirile vor respecta alinierea obligatorie din planșa desenată de „Reglementări urbanistice”; Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public. Alinierea construcțiilor față de străzi: strada Emil Racoviță - la minim 5 m de la aliniament; strada Alexandru Odobescu - la minim 5 m de la aliniament; strada aflată la nord de loturile studiate - la minim 3 m de la aliniament; strada dintre loturile studiate (care leaga strada Emil Racoviță de strada Alexandru Odobescu pe direcția est-vest) - la minim 3 m de la aliniament; Garajele se vor retrage cu minim 6,00 m de la aliniament, pentru a permite parcarearea în fata a unui autoturism.
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	L3A- In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine: pentru locuința izolată - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picătura stresinii; - distanta intre fadada nevitrată a construcției 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 construcției de pe parcela alaturată; - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, 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 locuința cuplată - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, 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 locuința insiruită - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, 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 depaseasca 6,0m si 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 vecina si picătura stresinii; • distanta intre fadada nevitrată a construcției 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 construcției de pe parcela alaturată; • jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, 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. • 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 depaseasca 6,0m si se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei; • retragerile cu caracter minimal prevazute in Codul Civil (privind servitutea de vedere) si in normele PSI vor fi obligatorii pentru a asigura respectarea urmatoarelor exigente de confort urban: insorirea si iluminatul natural, intimitatea de locuire, conditii de vizibilitate, accesul vehiculelor; • distantele minime față de rețelele edilitare stradale conform avizelor specifice.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.	L3A- In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine: pentru 2 locuințe izolate una față de alta - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii; - distanta intre fadada nevitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2, dar nu mai puțin de 3m, față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - distanta intre fadada vitrată a construcției si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m; - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, masurată in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție. pentru 2 locuințe cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, masurata in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei si 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 si aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezinta jumătate din cota (in adancime) a construcției celei mai avansate la stradă. pentru 2 locuințe cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuințe - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii; - distanta intre fadada nevitrată a construcțiilor si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, masurata in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. 5,5m; - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, masurata in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;	• Distanța minimă între clădiri (locuința principală și anexele gospodărești) va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m, pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în spatele lotului în situații de urgență. • Clădirile vor fi astfel amplasate încât să permită iluminatul natural, conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației • Orice clădire nouă realizată pe o parcelă se va înscrie în limitele zonei edificabile marcate pe planșa de „Reglementări urbanistice”.
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 sa 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 ramasa după dezmembrare. -stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; -unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.	• Construcția pe loturi este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției; • Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 m latime dintr-o circulație publică; • Pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate; • Pentru terenul aferent dezvoltării străzilor se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință în „drum”. Indicii urbanistici (P.O.T., C.U.T.) se calculează pe parcela ramasa după dezmembrare; • Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	-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.	administratorul acestora; - Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile, pentru a permite infiltrarea apelor pluviale în sol; - Toate construcțiile vor avea prevăzute accese pietonale și carosabile care să respecte normele tehnice în vigoare; - Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, care folosesc mijloace specifice de deplasare. Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
Aspectul exterior al clădirilor	aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate; se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor, acoperisurilor și amenajărilor din curți, perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală;	Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul și se va armoniza cu vecinătățile imediate; Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor, acoperisurilor și amenajărilor din curți, perceptibile din drumul public. Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public; Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală; Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban; Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă (conform prevederilor art. 32 din H.G.R. nr. 525/1996); Arhitectura construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul de zonă rezidențială; Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei (vecinătatea cu care se află în relații de co-vizibilitate); Arhitectura noilor clădiri va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană; Aceasta va ține seama de caracterul zonei în ceea ce privește: <i>volumetria</i> – simplitatea volumelor, adecvarea scărilor construcțiilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput din domeniul public, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc. Volumetria va fi cât mai curată și simplă; <i>arhitectura fațadelor</i> – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, cornișe balcoanelor și logiilor, etc.; <i>materiale de construcție</i> – armonizarea texturii finisajelor, evitarea materialelor care pot compromite aspectul arhitectural contemporan al construcțiilor. Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit; <i>culoare</i> – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii etc. Culoarele folosite pentru construcții vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului). Se interzice folosirea culorilor vii, saturate sau stridente; <i>raportul plin-gol</i> al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		zonă. Elementele în relief ale fațadelor (bovindou-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional – locuire; <i>materialele de finisaj</i> vor fi tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Este interzisă folosirea pentru finisaje a faianței, a marmurii sparte, etc.; se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete); Se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă.
Echipare tehnico-edilitară	L3A- toate cladirile vor fi racordate la rețelele 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;	- 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), precum și prevederile Codului Civil și normelor PSI în vigoare; - Realizarea de rețele tehnico-edilitare: - toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în 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; - pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate. - Clădirile vor fi obligatoriu racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Se vor extinde rețelele tehnico-edilitare din strada Emil Racovita pana la fiecare parcela pe cheltuiala beneficiarilor, cu respectarea normativelor în vigoare; - Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente în zonă.
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.	Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate spații verzi amenajate minimal, prezentul regulament instaurând interdicția de construire; Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip nu sunt considerate spații verzi, ci spații libere; Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate; În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 20%; Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor; Pentru locuințe vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2 mp/locuitor; Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus; Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor; Se permit activități agricole (grădinărit) cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		publică privind mediul de viață al populației, și cu condiția ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă.
Imprejmuiri	imprejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublata sau cu gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.	Regimul de înălțime maxim admis este S(D)+P+1E+M; Înălțimea maximă admisă a construcțiilor nu va depăși 15,00 m de la cota terenului sistematizat; Este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la streșina/atic să nu depășească 9,00 m de la cota terenului; Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor Codului Civil, a înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 nivele clădirile învecinate.

Obiectivele PUZ-ului:

Scopul lucrării P.U.Z. este reglementarea urbanistică a zonei studiate, în vederea construirii de locuințe individuale și a amenajării căilor de comunicație.

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
50	21.12.2023

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: 07.09.2023

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
692	11.04.2022

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.

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/primariaalbaulia





Raport de specialitate PUZ

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 căreia 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	P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef	Alexandru Damian	
Întocmit	Valentin Onișoru	

