



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Direcția Juridică

Nr. 50317 din 25.04.2024

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
48031	19.04.2024

adresată de:

Nume și prenume solicitant	S.C. LEF Architects S.R.L. pentru Lazar Gheorghe, Lazar Elisabeta, Paraschiv Justin Ovidiu, Sc Lanamhala Srl, Sc Alba Infrastructura Srl
----------------------------	--

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	Elaborare PUZ pentru re poziționare strada Olănești si parcelare in vederea construirii de locuințe individuale
Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Generat de imobilul	CF nr. 108593, 115158, 93796, 93797, 88604, 114863
Inițiator	Lazar Gheorghe, Lazar Elisabeta, Paraschiv Justin Ovidiu, Sc Lanamhala Srl, Sc Alba Infrastructura Srl
Proiectant	S.C. LEF Architects S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI
Amplasare	Alba Iulia, STRADA VIDRA/GARDA, FN, jud. Alba
Delimitare	teren situat între străzile VIDRA, GÂRDA și RÂNCA
Suprafață zonă studiată în PUZ	22.872 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Se solicită re poziționarea străzii Olănești de la nord spre sud, pentru a echilibra dimensiunile parcelelor edificabile între străzile Vidra, Gârda și Rânca.

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	- PUZ aprobat prin HCL_108 din 2008 ART_1 - PUZ (strazi) aprobat prin HCL: 148 din 2020	
UTR	LM2 –zona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban – PE TEREN NORMAL P;P+1+M locuințe individuale in regim de construire izolat cuplat sau înșiruit. UTR D – Circulații	Se detaliază reglementările în vigoare - LM2 –zona predominant rezidențială - UTR D - Circulații
Regim construire	Izolot, cuplat și înșiruit	Cuplat si izolat



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	• PUZ aprobat prin HCL_108 din 2008 ART_1 • PUZ (strazi) aprobat prin HCL: 148 din 2020	
Funcțiuni predominante	Locuințe individuale In afara de constructiile de locuinte zona poate primi si constructii cu alta destinatie , dar obligatoriu compatibile cu locuirea , complementare acesteia,OBLIGATORIU LA PARTERUL LOCUINTEI . Se admit alte functiuni la parterul sau parterul si etajul locuintelor amplasate dispersat : - unitati comerciale (cu marfuri de folosinta zilnica) alimentara si nealimentara max 70% din suprafata parterului.) - servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot , vibratii sau impurifica apa , aerul , solul (profesii liberale – , activitati personale , coafor , frizerie ,croitorie ,reparatii, max 70% din suprafata parterului.) - cabinet medical ,punct farmaceutic (max 70% din ad<200mp.) - crese (la parterul sau parterul si etajul locuintelor--max 70% din ad.<200mp)-	Locuințe individuale Se detaliază reglementările în vigoare: se permit funcțiuni complementare și la etajul locuințelor: - unitati comerciale (cu marfuri de folosinta zilnica) alimentara si nealimentara max 70% din suprafata parterului.) - servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot , vibratii sau impurifica apa , aerul , solul (profesii liberale – , activitati personale , coafor , frizerie ,croitorie ,reparatii, max 70% din suprafata parterului.) - cabinet medical ,punct farmaceutic (max 70% din ad<200mp.) - crese (la parterul sau parterul si etajul locuintelor--max 70% din ad.<200mp)- V-3.
H maxim	P+1+M	P+1+M cu Hmax cornișă 9m
POT maxim	Se păstrează reglementările în vigoare, 40 %	
CUT maxim	Se păstrează reglementările în vigoare, 1,2	
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Se păstrează reglementările în vigoare, Cuplat 250 mp cu front 12m Izolat 250 mp cu front 12m Parcela de colt 300 – reducere cu 50mp	
Retragere minimă față de aliniament	Retragerile sunt păstrate conform PUZ aprobat cu HCL 148/2020 - La strada Vidra și Olănești retragere fata de aliniament 3m; - La strada Rânca și Gârda retragere fata de aliniament 5m; Conf. RLU PUZ aprobat cu HCL 108/2008: Distanța minimă fata de aliniament trebuie respectata dar se admit amplasari ale construcțiilor in adancimea loturilor numai daca - inaltimea constructiei nu depaseste distanta pe orizontala din orice punct al constructiei pina la aliniamentul opus	
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	• cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat. - in cazul loturilor puțin adanci se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care spre aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar adosarea respecta inaltimea si latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje. - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri. •distanțele minime fata de limitele laterale , posterioare , conform Codului Civil cu obligativitatea pastrarii unei distante - de 1,90m a fatadelor cu ferestre (servitutea de vedere fata de o limita de proprietate - Minim 60 cm pt. Intretinere si interventie (cand nu are ferestre) - distantele minime fata constructiile invecinate lateral, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante egale cu 1/2 din inaltimea celei mai inalte constructii dar nu mai mica de 3,00m.	□ cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat. - o in cazul loturilor puțin adanci se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care spre aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar adosarea respecta inaltimea si latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje. - o retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri. □ distantele minime fata de limitele laterale , posterioare , conform Codului Civil cu obligativitatea pastrarii unei distante : - de 2m a fatadelor cu ferestre (servitutea de vedere fata de o limita de proprietate ; - Minim 60 cm pt. Intretinere si interventie (cand nu are ferestre) ; □ distantele minime fata constructiile invecinate lateral, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante egale cu 1/2 din inaltimea celei mai inalte constructii dar nu mai mica de 3,00m.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	• PUZ aprobat prin HCL_108 din 2008 ART_1 • PUZ (strazi) aprobat prin HCL: 148 din 2020	
	•distanțele minime fata de limita posterioara , conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante de minim 1/2 inaltime a constructiei cand aceasta este amplasata in adancimea lotului	□ distanțele minime fata de limita posterioara , conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante de minim 1/2 inaltime a constructiei cand aceasta este amplasata in adancimea lotului ;
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.	distanța minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai puțin de 3,0 metri; - garajele se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului catre parcelele invecinate (2.20 m.), cu respectarea prevederilor Codului Civil. In zonele libere stabilirea configuratiei urbane si implicit a regimului de aliniere se va face pe baza prezentului PUZ.	
Circulații și accese	□ parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. □ staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice Accesurile pietonale vor respecta prevederile ART26 din RGU (HG 525/1996): Articolul 26 Accese pietonale (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. (3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.	
Echipare tehnico-edilitară	- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; -se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare; - toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulațiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV. - pentru instalațiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate Se vor respecta prevederile ART 27 și ale Art. 28 din RGU (HG525/1996): Articolul 27 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalațiile de canalizare și de energie electrica. (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții: a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; b) beneficiarul se obliga sa racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publică, atunci când aceasta se va realiza. (3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga sa prelungască rețeaua existenta, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie sa mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie sa construiască noi rețele. (4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apa și de canalizare. Articolul 28 Realizarea de rețele edilitare (1) Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. (2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.	

Obiectivele PUZ-ului:

Prezenta documentatie are scopul de a sistematiza o suprafeta de teren aflata in intravilanul municipiului Alba-Iulia, in cartierul Micesti, str. Vidra/Garda/Olanesti cu scopul divizarii terenului in loturi de aproximativ 370-600 mp pentru construirea mai multor locuinte individuale in regim izolat, cuplat sau insiruit.



Raport de specialitate PUZ

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

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

Număr	Din data de
41	25.10.2023

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: 31.03.2023

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	3 ani de la data aprobării

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
387	04.03.2022

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

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.

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

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 re poziționare strada Olănești si parcelare în vederea construirii de locuințe individuale

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru