



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 81892 din 18.07.2024

Raport de specialitate

Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
63030	30/05/2024

adresată de:

Nume și prenume solicitant	PRUTEANU DANIEL
----------------------------	-----------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	Elaborare PUZ construire locuință familială cu modificări în L3A
Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Generat de imobilul	CF Nr. 116269 Alba Iulia
Inițiator	PRUTEANU DANIEL
Proiectant	S.C. ARHIMAR PROIECT S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. Mirea Iulian Ilie
Amplasare	Alba-Iulia, str. Măgurei, nr.17, jud. Alba
Delimitare	Nord – domeniul public- Str. Perla Harghitei Sud – domeniul public – Str. Covasna Est – domeniul public – Str. Măgurei Vest – domeniul public – Str. Hebe
Suprafață zonă studiată în PUZ	12.548mp(CF 116269, CF 98551, CF 87180, CF 98272, CF 109009, CF 109010, CF 108702, CF 109319, CF 109320, fără CF 110673 – în suprafață de 2090 mp, exclus în urma procedurii de consultare a populației, proprietari Simion Ioana Maria și Simion Leonid Vasile)

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	L3A - Subzona locuințelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire înșiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate	L3Aa – subzona locuințelor individuale, în regim de construire izolat sau cuplat cu un regim de înălțime P, P+1, P+1+M, S+P+1+M, D+P+1 Cr – Subzona străzi, circulație auto și pietonală
Regim construire	Înșiruit, cuplat si izolat	Izolat sau cuplat
Funcțiuni predominante	- locuințe individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat. - anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădină, pergole. - se admite mansardarea clădirilor existente si construirea unor noi clădiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperișului de 30-40° ; la locuințele existente	- Funcțiune dominantă : zona rezidențială pentru construire locuințe individuale realizate în regim de construire izolat și cuplat; - Utilizări permise. Sunt admise următoarele utilizări: - locuințe individuale cu maxim S+P+1+M niveluri, in regim de construire izolat sau cuplat; - anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

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.roFacebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse															
	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.	- construcții pentru locuințe și cu altă destinație la parter (conf. Art. 2 și 3) dar obligatoriu compatibilă cu locuirea, complementarea acestora supuse - se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp arie desfășurată 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;															
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 sau S+P+1 sau D+P+M cu Hmax coamă de 9 m, înălțime măsurată din cota TS în zona de acces la NIVEL PARTER. Aceste înălțimi reglementate se vor măsura de la cota terenului sistematizat. Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și execuția clădirii cu înălțimi sub aceste cote. Pentru clădirile cu nivel mansardă sunt permise lucrări. Acestea vor reprezenta maxim 30% din suprafața învelitorii.															
POT maxim	40%	Max 40% Conform anexei 2 la R.G.U. procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei, după cum urmează: 2.1.5. – Zone rezidențiale - zona exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - POTmax = 35% - zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) – POTmax = 40%															
CUT maxim	CUT maxim pentru înălțimi P = 0.4 mp.ADC/mp.teren CUT maxim pentru înălțimi P+1 +M = 1.2 mp.ADC/mp.teren	CUT maxim 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 lățime 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 și se află între două loturi construite, poate deveni construibilă 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.	Se păstrează reglementările în vigoare, P.U.G. Municipiul Alba Iulia, aprobat cu H.C.L. 1 Subzona L3Aa - Autorizarea executării parcelărilor în baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții: a) dimensiuni minime conform tabel b) păstrarea traseelor și prospectului circulațiilor conform PUZ c) sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile aliniatului precedent. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Regimul de construire</th><th colspan="2">Dimensiune minimă</th></tr> <tr> <th></th><th>Suprafața mp.</th><th>Front - m</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td>L3Aa</td><td>L3Aa</td></tr> <tr> <td>Izolat</td><td>200 mop</td><td>12.00 m</td></tr> <tr> <td>Cuplat</td><td>200 mp</td><td>12.00 m</td></tr> </tbody> </table>	Regimul de construire	Dimensiune minimă			Suprafața mp.	Front - m		L3Aa	L3Aa	Izolat	200 mop	12.00 m	Cuplat	200 mp	12.00 m
Regimul de construire	Dimensiune minimă																
	Suprafața mp.	Front - m															
	L3Aa	L3Aa															
Izolat	200 mop	12.00 m															
Cuplat	200 mp	12.00 m															
Retragere minimă față de aliniament	Retragerile sunt de la profilul reglementat prin PUZ aprobat cu HCL 185/2021 •3m fata de strada Perla Harghitei •3m fata de strada Măgurei	Retragerile sunt de la profilul reglementat prin PUZ aprobat cu HCL 185/2021 La stazile Măgura și Perla Harghitei clădirile se vor retrage de la aliniamente după cum urmează: În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune: - fata de strada Măgurei, clădirile (locuințele individuale) se vor amplasa retrase cu minim 3.00 m. - Aceasta retragere este obligatorie în sensul în care clădirile propuse nu vor putea depăși această retragere către stradă. - fata de strada Perla Harghitei, clădirile (locuințele individuale) se vor amplasa retrase cu minim 3.00 m.															



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		- Aceasta retragere este obligatorie în sensul în care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada.
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 fatada nevitrată a construcției și 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, masurată 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 locuinta cuplată - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, masurată 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 locuinta insiruită - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, masurată 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 locuinta izolata: Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii: - Distanța dintre fatada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2, dar nu mai puțin de 3.00 m fata de fatada vitrata a construcției de pe parcela alaturata. - Jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3.00 m fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei. Pentru locuinta cuplata: Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii: - Jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3.00 m fata de limita laterala a parcelei pe care nu se realizeaza cuplarea si fata de limita posterioara a parcelei. În cazul cladirilor cuplate acestea vor fi amplasate pe limita de proprietate, în zona de cuplare cu rost de tasare obligatoriu de minim 3 cm între structurile celor doua cladiri. În cazul în care distanța dintre fatada vitrata a unei locuinte (spatii cu destinatie de locuire) si fatada celeilalte cladiri nu este egala sau mai mare cu înălțimea celei mai inalte dintre cele doua cladiri conf Ordin M.S. 119, anexa 1 art.3, se va elabora studiu de insorire) Amplasarea anexelor: În zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie si pasarile de curte. 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 3m limite laterale si spate, iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanta egala cu jumatarea înalțimii la cornisa a construcției existente dar nu mai puțin de 3.00 m.
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, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): 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 autovehiculelor 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.	Se păstrează reglementările în vigoare, P.U.Z Municipiul Alba Iulia, aprobat cu H.C.L. 158/2021 Se vor autoriza doar construcțiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public SAU PRIVAT. Accesuri carosabile - toate locuințele vor avea prevăzute accesuri carosabile care să respecte normele tehnice; - în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; - accesurile vor fi directe. Accesuri pietonale - se vor prevedea accesuri pietonale la toate locuințele; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare. Prin amplasare și funcționare construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deservește. Circulația majoră în zona se va desfășura pe rețeaua de străzi existente: strada Măgurei, Str. Scărișoara, str. Zlatnei.



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.	
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;	-Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. - Se vor autoriza doar construcțiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public SAU PRIVAT.

Obiectivele PUZ-ului:

- reglementare UTR L3Aa - Subzona locuințelor individuale cu P, P+1 și P+1+M niveluri, în regim de construire izolat sau cuplat, situate în afara ariilor protejate.
- construirea unei locuințe familiale pe o suprafață de 340 mp pe terenul identificat prin CF 116269

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
16	27.05.2024

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: 08/06/2023

Se avizează PUZ și RLU aferent:

Favorabil

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

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

Număr	Din data de
1980	26.10.2022

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 HCL nr. 28/2011 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 construire locuință familială cu modificări în L3A

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru

