



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 84122 din 25.07.2024

Raport de specialitate

Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
81959	18/07/2024

adresată de:

Nume și prenume solicitant	MACARIE VASILE și MACARIE EMILIA
----------------------------	----------------------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN ZONA L3A
Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Generat de imobilul	CF.nr 101735 Alba Iulia
Inițiator	MACARIE VASILE și MACARIE EMILIA
Proiectant	S.C. BP FLESCHE S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Stelian Gheorghe FLESCHE
Amplasare	str. Dr. Aurel Vlad, F.N.
Delimitare	Zona extinsă prin avizul de oportunitate nr. 10 din 2024:
Suprafață zonă studiată în PUZ	în Est de strada Dr. Aurel Vlad, în Sud de strada Vasile Goldiș și proprietăți private, în Vest de str. Francesca și proprietăți private, în Nord de proprietate privată

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior PUZ aprobat prin HCL 195 din 2013 art. 8 PUG aprobat prin HCL 158 din 2014, HCL 157 din 2024 L3A PUZ aprobat prin HCL 210 din 2020 art. 9 L3A	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 - 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.
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	L3A – Articolul 4 - Utilizări permise • locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire izolat. • anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole. • Funcțiuni de cultură

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 PUZ aprobat prin HCL 195 din 2013 art. 8 PUG aprobat prin HCL 158 din 2014, HCL 157 din 2024 L3A PUZ aprobat prin HCL 210 din 2020 art. 9 L3A	Prevederi PUZ și RLU propuse
	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.	• Funcțiuni de învățământ • Funcțiuni de sănătate • Funcțiuni de turism și agroturism • Amenajări destinate petrecerii timpului liber • Amenajări destinate infrastructurii de circulație Articolul 5 - Utilizări permise cu condiții • Funcțiuni terțiare cu următoarele condiții: - o să se adreseze preponderent locuitorilor zonei - o să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală - o activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii • Mica producție sau service auto (în baza unui studiu de impact asupra mediului) • anexe pentru creșterea animalelor pentru subzistență; • se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperișului de 30-40° ; Suprafața utilă mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ; • -se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor, cu condiția 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. • - la clădirile înscrise (cu două fațade) extremitățile spre intersecții sau spre interspații vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fațade) pentru a nu avea calcan pe linia de proprietate vizibile din strada; Pentru amplasarea clădirilor cu altă funcțiune decât cea de locuire (locuire cu spații comerciale și servicii la parter) prevăzute în cadrul prezentului articol, este obligatorie elaborarea unui P.U.D. și acordul notarial al vecinilor direcți.
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.	• înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,0m de la cota terenului; • înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul inserțiilor în parcelări existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă* să nu depășească 9,0m de la cota terenului; • pentru construcțiile la care înălțimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 6,0m de la cota terenului; • pentru construcțiile la care înălțimea este D+P, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 6,0m. • se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înscris sau cuplat;
POT maxim	L3A- 40%	POT maxim = 40 % fac excepție terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior Procentul maxim de 40% se poate atinge, conform RGU aprobat prin HG 525 din 1996, pentru imobilele care adăpostesc funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire (exclusiv sau împreună cu funcțiunea de locuire).
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 înălțimi P = 0,5 mp.ADC/mp.teren CUT maxim pentru înălțimi P+1 +M = 1,2 mp.ADC/mp.teren

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

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior PUZ aprobat prin HCL 195 din 2013 art. 8 PUG aprobat prin HCL 158 din 2014, HCL 157 din 2024 L3A PUZ aprobat prin HCL 210 din 2020 art. 9 L3A	Prevederi PUZ și RLU propuse														
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 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.	se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate: (1) – <u>suprafata si dimensiunea minima a parcelei:</u> <table border="1"> <tr> <th rowspan="2">regimul de construire</th><th colspan="2">dimensiune minima conform RGU</th></tr> <tr> <th>suprafata mp.</th><th>front metri</th></tr> <tr> <td>insiruit</td><td>150</td><td>8</td></tr> <tr> <td>cuplat</td><td>200</td><td>12</td></tr> <tr> <td>izolat</td><td>200</td><td>12</td></tr> </table> (2) – <u>proportia intre latimea si adancimea parcelei:</u> - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia; - pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD; - <u>parcelele ale caror 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.</u>	regimul de construire	dimensiune minima conform RGU		suprafata mp.	front metri	insiruit	150	8	cuplat	200	12	izolat	200	12
regimul de construire	dimensiune minima conform RGU															
	suprafata mp.	front metri														
insiruit	150	8														
cuplat	200	12														
izolat	200	12														
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 parcarei 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 parcarei in fata a unui autoturism.	- conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate: - in fronturi existente 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; Alinierea posterioara: cladirile principale care alcatuiesc fronturi continue sau discontinuie vor avea o adancime maxima fata de aliniament care nu va depasi media zonei cuprinsa intre doua intersectii. - In cazul zonei studiate cladirile care alcatuiesc fronturi izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 40,00 m. - De la regula principala sunt exceptate anexele gospodărești cu o suprafata construita mai mica de 30 mp si regim de inaltime parter. Aceste pot fi pozitionate la o distanta mai mica de 5m fata de limita posterioara doar cu acordul notarial al vecinilor directi. - Se va putea solicita depășirea limitei aliniamentului posterior pentru clădirile principale în următoarele cazuri: - Pentru o locuință individuală pe parcelă se va solicita acordul vecinilor direcți (in-diferent de modul de amplasare pe lot a construcției) și Avizul Arhitectului Sef la faza DTAC în urma analizei C.T.A.T.U. - Pentru locuințe semicolective (mai mult de o locuință/ unitate de locuit pe parce-lă), se va elabora un P.U.D. - in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)														
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 între fațada 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 înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față	-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, cuplată și înșiruită - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii; - distanta între fațada nevitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi minim 0,60m pentru intretinere si interventie . Dacă pe parcela alaturata exista o fatada vitrată se va întocmi un studiu de insorire conform OMS119/2014 cu completările si modificările ulterioare, pentru stabilirea distanței între cele doua clădiri.														

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.roFacebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior PUZ aprobat prin HCL 195 din 2013 art. 8 PUG aprobat prin HCL 158 din 2014, HCL 157 din 2024 L3A PUZ aprobat prin HCL 210 din 2020 art. 9 L3A	Prevederi PUZ și RLU propuse
	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 cornisă 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 cornisă 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.	• distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m; • distanța între fațada vitrată a construcției și limita posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, • distanța între fațada vitrată a construcției și fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată va fi egală cu înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin decât distanța necesară asigurării însoirii ambelor clădiri conform OMS 119/2014 cu completările și modificările ulterioare. pentru anexele gospodărești • respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; • anexele se vor putea alipi limitelor laterale și posterioare ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 8,0m. În aceste cazuri se va solicita acordul notarial al vecinului direct implicat.
Amplasare a 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 cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m; - jumătate din înălțimea la cornisă 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 cornisă 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. --- pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;	- 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 minim 0,60m pentru întreținere și intervenție. Dacă pe parcela alăturată există o fațadă vitrată se va întocmi un studiu de însorire conform OMS119/2014 cu completările și modificările ulterioare, pentru stabilirea distanței între cele două clădiri. • distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m; dacă pe parcela alăturată există o fațadă vitrată se va întocmi un studiu de însorire conform OMS119/2014 cu completările și modificările ulterioare, pentru stabilirea distanței între cele două clădiri. • distanța între fațada vitrată a construcției și limita posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren. • distanța între fațada vitrată a construcției și fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată va fi egală cu înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin decât distanța necesară asigurării însoirii ambelor clădiri conform OMS 119/2014 cu completările și modificările ulterioare. • în interiorul parcelei distanța și poziția clădirilor va fi determinată în urma întocmirii unui studiu de însorire conform OMS119/2014 cu completările și modificările ulterioare. pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale • 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 minim 0,60m pentru întreținere și intervenție. Dacă pe parcela alăturată există o fațadă vitrată se va întocmi un studiu de însorire conform OMS119/2014 cu completările și modificările ulterioare, pentru stabilirea distanței între cele două clădiri.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior PUZ aprobat prin HCL 195 din 2013 art. 8 PUG aprobat prin HCL 158 din 2014, HCL 157 din 2024 L3A PUZ aprobat prin HCL 210 din 2020 art. 9 L3A	Prevederi PUZ și RLU propuse
	- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. 5,5m; - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;	- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m; dacă pe parcela alăturată există o fațadă vitrată se va întocmi un studiu de însorire conform OMS119/2014 cu completările și modificările ulterioare, pentru stabilirea distanței între cele două clădiri. - distanța între fațada vitrată a construcției și limita posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren. - distanța între fațada vitrată a construcției și fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată va fi egală cu înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin decât distanța necesară asigurării însoririi ambelor clădiri conform OMS 119/2014 cu completările și modificările ulterioare. 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 astfel încât calcanul creat să nu aibă o adâncime mai mare de 5m. pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe - 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 minim 0,60m pentru întreținere și intervenție. Dacă pe parcela alăturată există o fațadă vitrată se va întocmi un studiu de însorire conform OMS119/2014 cu completările și modificările ulterioare, pentru stabilirea distanței între cele două clădiri. - distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4,0m; dacă pe parcela alăturată există o fațadă vitrată se va întocmi un studiu de însorire conform OMS119/2014 cu completările și modificările ulterioare, pentru stabilirea distanței între cele două clădiri. - distanța între fațada vitrată a construcției și limita posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren. - distanța între fațada vitrată a construcției și fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată va fi egală cu înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin decât distanța necesară asigurării însoririi ambelor clădiri conform OMS 119/2014 cu completările și modificările ulterioare. -În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează locuințe semicolective (în regim de condominiu), autorizarea se va face respectând prevederile HCL 451/2021.
		AMPLASAREA UNOR LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN CAZUL UNEI PARCELARI PE DOUA RANDURI. - Pentru CF nr.114315 se vor respecta HCL 106/2009, privind construirea unei locuințe individuale în cazul unei parcelări pe două randuri. - Se pot emite AC direct pentru parcela din randul 2 în baza prezentului PUZ fără a fi nevoie de elaborarea în prealabil a unei alte documentații de urbanism.
Circulații și accese	L3A- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică	clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior PUZ aprobat prin HCL 195 din 2013 art. 8 PUG aprobat prin HCL 158 din 2014, HCL 157 din 2024 L3A PUZ aprobat prin HCL 210 din 2020 art. 9 L3A	Prevederi PUZ și RLU propuse
	- 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 rămasă 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 servitute locală (fundaturi): a) – cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,5m lățime 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 In 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. -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.	• pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 3.50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele; • pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate; • pe terenurile destinate prin documentațiile de urbanism realizării drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistică <i>non aedificandi</i> – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă în cazul unei parcelări pe două randuri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de servitute locală (fundaturi): a) – cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,5m lățime 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 Accese pietonale Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale destinate publicului vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace speciale de deplasare. Parcaje • 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; • 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
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 fatadelor, 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 zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate; • garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală; • 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 ventilațiilor turbo de la centrala termică.
Echipare tehnico-edilitară	toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice; toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;	Racordarea la rețelele tehnico - edilitare existente • Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canal, gaz și de energie electrică. • Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. • Se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice.

Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior PUZ aprobat prin HCL 195 din 2013 art. 8 PUG aprobat prin HCL 158 din 2014, HCL 157 din 2024 L3A PUZ aprobat prin HCL 210 din 2020 art. 9 L3A	Prevederi PUZ și RLU propuse
	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 cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi fa-cuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; - 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 reco-manda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilati-ilor turbo de la centrala termica. Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale. Lucrarile de retele edilitare si cele aferente drumurilor publice aflte in serviciul public sunt proprietate publica a localitatii, indiferent de modul de finantare.
Spatii libere si spatii plantate	L3A- 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 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. - Pentru locuintele individuale se va prevedea un minim de 30% spatiu verde (se iau in considerare si acoperisurile verzi)
Imprejmuiri	L3A- 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 li-mitelor 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:

Documentatia in faza PUZ, se elaboreaza in scopul stabilirii in conformitate cu prevederile legale si ale normativului GM-010-2000 ce reglementeaza elaborarea documentatiilor de urbanism in faza PUZ, conditiile in care se va face construirea unor locuinte familiale, anexe gospodaresti si imprejmuirea terenului.

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
18	12.06.2024

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: 16/05/2024

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	
Număr	Din data de
1363	24.08.2023

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 PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN ZONA L3A

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/primariaalbaulia

