



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Direcția Juridică

Nr. 105752 din 19.09.2024

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
60539	23/05/2024

adresată de:

Nume și prenume solicitant	ALBANI-ROCCHETTI SIMONE
----------------------------	-------------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	REGLEMENTARE TRAMA STRADALA, LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN LM2V
Tip documentație	Puz
Generat de imobilul	CF: 115119, 114473, 115120, 103409, 103408, 114774, 115517, 115518, 115545, 115546
Inițiator	ALBANI-ROCCHETTI SIMONE și GIURGIU ELENA
Proiectant	SC LEF ARCHITECTS SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	Lăncrănjan Franchini Gheorghe
Amplasare	Str Valea Popii nr 16
Delimitare	La Sud – domeniul public - Valea Popii, la nord – domeniul public – str Sucevița, la Est și vest proprietăți private
Suprafață zonă studiată în PUZ	16063mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	•LM2V --zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P;P+1(M) locuinte individuale, in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit - situata pe versanti slab construiti cu regim de construire izola t(terasat), cuplat (terasat) avand inaltimea maxima P+1(M)	LM2V.1- zona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban P;P+1(M) locuințe individuale, in regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit - situata pe versanți.
Regim construire	Izolat, cuplat, insiruit	IZOLAT





Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
Funcțiuni predominante	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)- Permise cu condiționări LMv - locuinte individuale in regim de inaltime P , P + 1(mansarda), cu urmatoarele conditionari: 1. - nu se va construi pe pante mai mari de 10% in cazul versantilor slab construiti cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice si lucrari speciale de consolidare; 2.- regimul de construire va fi izolat (terasat) cuplat (terasat) 3.- se va asigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ; 4.- lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi 15.0 m. 5.- raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de 1.0; 6.- inaltimea maxima recomandata este P + 1(mansarda); 7. - se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 20%; 8.- plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului	Funcțiune dominantă • Funcțiune dominantă : - locuirea; • Funcțiunile complementare : comert, dotari publice de mica capacitate(cabinet medical, punct farmaceutic, crese), anexe gospodaresti. Utilizari admise - locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire izolat. - anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole. Utilizari admise cu conditionari - constructii cu locuinte si cu alta destinatie la parter. - se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 70% din suprafata parterului si ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei; Funcțiunile complementare locuirii admise, se vor autoriza numai in constructii inchise cu conditia: •sa nu aiba capacitati care sa genereze un trafic intens; •sa nu polueze chimic si fonic; •sa nu produca sau sa comercializeze marfuri de dimensiuni mari ; •sa nu utilizeze spatii din circulatia publica pentru parcare ; •sa aiba programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur in timpul noptii; •sa nu produca riscuri pentru sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului; • activitati ce conform legislatiei nu necesita studii de impact. Pentru subzona LMv2.1 - locuinte individuale in regim de inaltime P,P + 1(mansarda), cu urmatoarele conditionari: 1.nu se va construi pe pante mai mari de 10% in cazul versantilor slab construiti cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice si lucrari speciale de consolidare; 2.regimul de construire va fi izolat (terasat) cuplat (terasat); 3.se va asigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ; 4.lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi 15.0 m. 5.raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de 1.0; 6.inaltimea maxima recomandata este P + 1(mansarda); 7.se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 20%; 8.plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.
H maxim	LM2V – S (D)+P+1(M)	P+1+M



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	- se admit depășiri de 1-2metri numai pentru alinierea la cornișp cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.	
POT maxim	20%	35%
CUT maxim	0,48	0,48
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	- în funcție de regimul de construire- Înșiruit – 400mp, front 8m Cuplat sau izolat – 600, front 12m	izolat minim 600mp, front minim 12m Parcela de colt minim 650 mp front 12m, reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă
Retragere minimă față de aliniament	La str Valea Popii 5m La str Sucevița 4m,	- strada Valea Popii: 3, 50m; - strada Calugarilor : 5,00m; - strada Sucevita: 5,00m; - strada A propusa prin PUZ: 4,00m(pentru loturile 4 si 7) pentru lotul 13, lotul 14 si lotul 15); - strada B propusa prin PUZ: 3,00m pentru loturile 11 si 12. - strada C propusa prin PUZ: 4,00m pentru loturile 1,2, 3, 5 si 6.
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	• distanțele minime fata de limitele laterale , posterioare , conform Codului Civil - distanțele 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. • cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi; - în cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii 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; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu. • 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.	- În cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine: - distanțele minime fata de limitele laterale , posterioare , conform Codului Civil cu obligativitatea pastrarii unei distante de : - de 2m a fatadelor cu ferestre (servitutea de vedere fata de o limita de proprietate; - Minim 60 cm pentru intretinere si interventie (cand nu are ferestre). - distanțele 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. - 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 dar nu mai puțin de 3m; - distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu acces al autospecialelor la o fatada vitrata de la drumul public treceri pietonale cu latime minima de 1,5 m pentru fortele de interventie;



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3.0 metri. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,0 metri;	
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin 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.	-nu este specificat
Circulații și accese	• parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. • stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice - se respecta prevederile art. 25 din R. G.) parcaje • functiunea de locuire, care presupune in special parcare la domiciliu, va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol); parcare la destinatie are in vedere deplasari ocazionale, vizite, etc. si poate fi preluat de zona cailor de comunicatie rutiera dimensionata corespunzator • Pentru functiunile complementare admise care presupun si necesitati de parcare la domiciliu, se prezinta la autorizare solutiile propuse in acest sens, care nu vor afecta domeniul public.	- parcela este construibila numai daca are asigurat un accesul carosabil dintr-o strada reglementata conform plansei de Reglementari urbanistice. - pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate; - stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; - unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare. - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu. - se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.
Aspectul exterior al cladirilor	Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. - garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; - cladirile noi se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; - toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile; - se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si garajelor.	- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. - garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; - cladirile noi se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; - toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile; - se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si garajelor. - autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
Echipare tehnico-edilitară	- Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice	• Dotările minime privind incaperile sanitare si bucataria se vor realiza pe parcursul existentei constructiei in corelare cu racordarea locuintei la rețele de utilitate publica. • Se vor realiza extinderea rețelei de canalizare existenta pe strada Valea Popii si se vor racorda viitoarele loturi la rețeaua de canalizare. • Se va realiza extinderea rețelei de apa potabile existenta pe strada Valea Popii si se vor racorda viitoarele loturi la rețeaua de apa. • Amplasarea fantanilor se face la cel puțin 10 metri de orice sursa posibila de poluare. • Se va realiza extinderea rețelei de electricitate existenta pe strada Valea Popii si se vor racorda viitoarele loturi la rețea. • Se va realiza extinderea rețelei de gaze naturale existenta pe strada Valea Popii si se vor racorda viitoarele loturi la rețea. • Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel puțin 15 m de ferestrele locuintelor.
Spatii libere si spatii plantate	- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; - in zonele de versanti se recomanda speciile a caror radacini contribuie la stabilizarea terenului. L M2v- - in zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor, conform unui aviz de specialitate.	- Pentru UTR LM2V.1 – zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P; P+1(M) locuinte individuale, in regim de construire izolat- situata pe versanti - in zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor, conform unui aviz de specialitate.
Imprejmuiri	imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe. - imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice - gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m. inaltime si minim 1.80 m. inaltime din care un soclu opac de 0.30 si vor fi dublate de gard viu;	- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ; In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri: - imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe. - imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice - gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m. inaltime si minim 1.80 m. inaltime din care un soclu opac de 0.30 si vor fi dublate de gard viu; Pentru ambele categorii aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Obiectivele PUZ-ului:

Se dorește realizarea unei parcelări pentru locuințe individuale și crearea căilor de circulație necesare

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





Raport de specialitate PUZ

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

Număr	Din data de
28	25.07.2024

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: 04/06/2024

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
473	15/03/2022

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 Hotărârea nr. 450/2021 a Consiliului Local, modificată și completată prin Hotărârea nr. 78/2022 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului.

Documentația PUZ supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art.5 alin. 2 din Ordinul nr. 2701/2020).

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit căroră aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin Hotărârea Consiliului Local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea:

Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Denumire documentație	REGLEMENTARE TRAMA STRADALA, LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN LM2V

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru



DIRECȚIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI – SERVICIUL URBANISM
Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134
Date cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679
 Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545
 Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro
 Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

