



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Direcția Juridică

Nr. 105753 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
84499	25/07/2024

adresată de:

Nume și prenume solicitant	TEODORESCU DAN SI TEODORESCU ALINA; ENACOPOL ANDONI- RAZVAN SI ENACOPOL NICOLETA
----------------------------	--

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PUZ PENTRU ALIPIRE PARCELE SI LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE (REGIM IZOLAT SI CUPLAT)
Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Generat de imobilul	nr CAD 117025; 88177; 114948;88183; 114958;114965, 114975 si nr cad : nr. 114964 , 114957,117024, 114974, 114949
Inițiator	TEODORESCU DAN SI TEODORESCU ALINA; ENACOPOL ANDONI- RAZVAN SI ENACOPOL NICOLETA
Proiectant	UP STUDIO PROJECT SRL;
Specialist cu drept semnătură RUR	ARH. MIREA IULIAN ILIE
Amplasare	loc Alba Iulia, jud. Alba, loc. Micești, mun. Alba Iulia, str. Stadionului nr. 12, 14, 14A, 16, 16 A, 17 si 18
Delimitare	- NORD- Str. Stadionului - SUD – Lac - EST- proprietate privata - VEST proprietate privata
Suprafață zonă studiată în PUZ	3474 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUZ Alba-Micești – aprobat prin HCL 108/2008 + reglementările PUG în vigoare	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	LM cu următoarea sub zonă: LM2= zona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban – PE TEREN NORMAL, P:P+1+M locuințe individuale în regim de construire izolat cuplat sau înșiruit -UTR P - Parcuri, complexe sportive ,recreere, turism , oglinzi apa - Suprascris de PUG – zona V3 - Spații plantate	Se păstrează zonele funcționale, cu modificări punctuale ale regulamentului pentru a permite investiția





Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUZ Alba-Micești – aprobat prin HCL 108/2008 + reglementările PUG în vigoare	Prevederi PUZ și RLU propuse
	pentru agrement și sport (exclusiv cele din CP 2) : spații pentru picnic, petrecerea timpului liber, terenuri sportive	
Regim construire	Regim de construire izolat, cuplat și înșiruit.	Izolat
Funcțiuni predominante	LM = construcții cu locuințe și cu alta destinație la parter (conform art. 2 și 3) dar obligatoriu compatibilă cu locuirea, complementarea acestora . supuse legilor în vigoare expuse la art. 14 din R.G. - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 70% din suprafața parterului- 200 mp ADC și să nu afecteze linistea, securitatea și salubritatea zonei; -UTR P – •p-parcuri –recreere •p.t.-parcuri-turism •p.a -oglinzi ape •p.as – amenajeri sportive Suprascris de PUG – zona V3 V3 - Spații plantate pentru agrement și sport (exclusiv cele din CP 2) : spații pentru picnic, petrecerea timpului liber, terenuri sportive	In LM 2 - Locuințe individuale construite izolat (individuale /semicolective), cuplate sau înșiruite, cu condiția ca parcela să îndeplinească regimul de construire. - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 70% din suprafața parterului- 200 mp ADC și să nu afecteze linistea, securitatea și salubritatea zonei; - P – - p-parcuri -recreere p. t.-parcuri-turism (inclusiv construcții pentru agrement - filigorii, turnuri de observatie) - p.a -oglinzi ape - p.as - amenajeri sportive
Regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă a clădirilor (în m)	LM2 = P+1+M	LM2 = S(D)+P+1E(M), cu înălțimea maximă de 12 metri
POT maxim	LM2 = 40% P respectiv V3 = POT = 5%	Zona LM2 = Se propune un procent maxim de ocupare a terenului (POT) de 40.00% raportat la suprafața inițială. -FIECARE PARCELĂ VA AVEA UN POT MAXIM DIFERIT, ÎN FUNCȚIE DE SUPRAFAȚA CEDATĂ PENTRU DEZVOLTAREA PROFILULUI STRĂZII STADIONULUI. Zona P=5%
CUT maxim	LM2 = 1,2 P respectiv V3 = 0,1	LM2 = CUT max = 1,2 P = 0,1
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	LM2 = - Inșiruit 150mp cu front 8m - Cuplat 250 mp cu front 12m - Izolat 250 mp cu front 12m - Parcela de colț 300 – reducere cu 50mp	Pentru a fi funcționale, parcelele vor avea o suprafață minimă de 300 mp și se vor raporta la suprafața inițială în cazul donării unei porțiuni din proprietate către domeniul public. Front la stradă minim 12 m
Retragere minimă față de aliniament	Conf. PUZ modernizare străzi în zona de dezvoltare Alba Iulia – Micești – Bărbant ... aprobat cu HCL 148/2020 Pt. str Stadionului Retragere – 5m	LM2 = la minim 3 m -P= Zona P se află la minim 18.2 m față de aliniamentul străzii Stadionului. Orice construcție permisă în acest UTR se va amplasa la minim 2 m față de această limită, însă nu mai puțin de jumătate din înălțimea acesteia
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	LM2 = conf. Cod civil, dar „distanțele minime fata construcțiilor învecinate lateral, conform normelor sanitare de înșirire cu obligativitatea păstrării unei distanțe egale cu 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții dar nu mai mica de 3,00m.” Retrageri față de limitele posterioare H cornișă/2, dar nu mai puțin de 3m	LM2 = □ La minim 3.00 m față de limitele laterale din interiorul zonei reglementate și între construcții. □ La minim 2.00 m față de limitele laterale ale zonei reglementate prin PUZ, conform planșei reglementării. □ Prin excepție, pentru locuințele izolate se acceptă 60 cm față de una dintre limite dacă nu există goluri transparente și oscilante pe acea fațadă și dacă clădirea vecină este situată la cel puțin 3 m față de acea limită. □ Limita constructibilă posterioară este delimitată de zona verde de protecție propusă prin PUG, reglementată la 18.20 m față de strada Stadionului. □ Se acceptă proiectarea unui carport/pergolă până la limita proprietății, pe limitele laterale din interiorul zonei reglementate, pentru parcelele P2, P3, P4. Înălțimea maximă la limită este de 3.30 m față de CTN.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUZ Alba-Micești – aprobat prin HCL 108/2008 + reglementările PUG în vigoare	Prevederi PUZ și RLU propuse
		P= - minim 2.00 m față de limitele laterale ale zonei reglementate prin PUZ, conform planșei reglementării, însă nu mai puțin de jumătate din înălțimea acesteia.
Circulații și accese	LM2 = parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. -stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice Articolul 25 din RGU Accese carosabile (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri. (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament. (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Articolul 26 din RGU 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) Acelele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.	LM2 = Prin prezentul PUZ nu se intervine asupra rețelei de străzi existente sau reglementate pentru a asigura accesul la parcelele propuse, reconfigurate. Accesul se realizează direct de pe Strada Stadionului, care este reglementată cu un profil de 8 m. Accesurile carosabile, dimensionarea locurilor de parcare, profilurile transversale vor respecta prevederile tehnice pentru realizarea străzilor conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, precum și Regulamentului Local privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Alba Iulia, aprobat cu HCL 451/2021. Trebuie asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct.
Echipare tehnico-edilitară	LM2 = - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice	LM2 = Pentru asigurarea unei echipări edilitare adecvate, proiectul trebuie să includă soluții de conectare la rețelele publice existente, asigurând accesul la utilități precum apa, canalizarea, electricitatea. Este esențială implementarea unui sistem eficient de colectare și evacuare a deșeurilor, adaptat necesităților zonei rezidențiale și semicolective. Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Aceasta include facilități pentru colectarea selectivă a deșeurilor, promovând reciclarea și minimizarea impactului asupra mediului. În plus, proiectul trebuie să prevadă soluții pentru gestionarea deșeurilor de construcție, în concordanță cu legislația în vigoare. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe trotuare și pe străzile pietonale; Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor și din spațiile înierbate



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUZ Alba-Micești – aprobat prin HCL 108/2008 + reglementările PUG în vigoare	Prevederi PUZ și RLU propuse
Împrejmuiri	LM2 = c) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe. d) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice - gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m. înălțime și minim 1.80 m. înălțime din care un soclu opac de 0.30 și vor fi dublate de gard viu;	LM2 = ☐ Împrejmuirile proiectate trebuie să fie în armonie cu estetica și funcționalitatea zonei, promovând un aspect unitar și integrat în peisajul urban. La limita cu domeniul public ☐ Împrejmuirea la strada va fi transparentă, cu soclu. Înălțimea maximă 1.80 m ☐ Împrejmuirea laterală poate fi opacă dar să nu depășească 2 m ☐ Împrejmuirea posterioară va fi transparentă și dublată de perdele de vegetație.

Obiectivele PUZ-ului:

Obiectul P.U.Z. constă în comasarea parcelelor existente în vederea lotizării pentru realizarea unei zone rezidențiale cu locuințe în regim izolat (individuale sau semicolective) și cuplat, amenajări exterioare, accese, racorduri și bransamente la utilități

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

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

Număr	Din data de
24	11.07.2024

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: 08/02/2024

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
1717	16.09.2022

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



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/primariaalbaiaulia





Raport de specialitate PUZ

planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art.5 alin. 2 din Ordinul nr. 2701/2020).

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

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

Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Denumire documentație	ELABORARE PUZ PENTRU ALIPIRE PARCELE SI LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE (REGIM IZOLAT SI CUPLAT)

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru

