



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 133770 din 19.11.2024

Raport de specialitate

Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
100593	10/09/2024

adresată de:

Nume și prenume solicitant	MOC RAZVAN, MOC DIANA-NICOLETA, RYAN CRISTINA NICOLETA
----------------------------	--

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REPOZITIONARE STRADA SI LOTIZARE IN VEDEREA REALIZARII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE IN UTR- L3A
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilul	CF: 88810, 93612, 106887, 115104, 109665
Inițiator	MOC RAZVAN, MOC DIANA-NICOLETA, RYAN CRISTINA NICOLETA
Proiectant	B.I.A. MIREA IULIAN ILIE
Specialist cu drept semnătură RUR	MIREA IULIAN ILIE
Amplasare	ORIZONT 30
Delimitare	V – STR URANUS S – proprietăți private E - str. ZENIT N - proprietăți private
Suprafață zonă studiată în PUZ	9800 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior PUG- L3A PUZ UTR1 – aprobat cu art 45 al HCL 156 din 2006	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	PUG - 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. Si PUZ - UTR1 - Funcțiune dominantă: - locuirea	L3A - Zona rezidentiala - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat si izolat.

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 PUG- L3A PUZ UTR1 – aprobat cu art 45 al HCL 156 din 2006	Prevederi PUZ și RLU propuse
Regim construire	PUG - L3A- Înșiruit, cuplat și izolat PUZ - UTR1 - înșiruit și cuplat	cuplat și izolat
Funcțiuni predominante	PUG - 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 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. PUZ - UTR1 - Utilizări permise - locuințe individuale (cuplate, înșiruite) cu regim de înălțime de maxim P+1 sau P+M; - terenuri de sport, ștranduri, terenuri de joacă pentru copii; - spații verzi; - construcții pentru producție și prestări de servicii nepoluante. - grădinițe, centre de supraveghere copii;	- locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire cuplat și izolat; - anexe gospodărești – bucatărie 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 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 zona de reglementare a prezentului PUZ, 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	PUG - L3A- P+1+M cu Hmax cornișă 9m, pt P+M Hmax=6m, cu admiterea depășirii cu 1-2m pt. aliniere la cornișă. PUZ - UTR1 - Înălțimea construcțiilor — P+1 sau P+M - înălțimea maximă la cornișă este de 6 m.	- 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; - 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; - se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat;
POT maxim	PUG - L3A- 40% PUZ - UTR1 - 30 %.	Autorizarea lucrărilor de construcții, extinderi, supraetajări, modernizări, este permisă cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească 40% (POT max.). POT maxim = 40% pentru locuințe și dotări complementare POT maxim 35 % pentru locuire exclusiv
CUT maxim	PUG - 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 PUZ - UTR1 – CUT = 1	Coefficientul de ocupare a terenului nu va depăși valoarea de 1.2 (CUT max.)
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	PUG - 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: PUG - 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 afla între două loturi construite, poate deveni construibilă prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD;	La efectuarea parcelărilor pentru crearea loturilor destinate zonei de locuire reglementate se va respecta planbul parcelar propus în planșa 02, Reglementări urbanistice – zonificare. Suprafața mp 250 mp Front m.14 m



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior PUG- L3A PUZ UTR1 – aprobat cu art 45 al HCL 156 din 2006	Prevederi PUZ și RLU propuse
	-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. PUZ - UTR1 - parcelarea noilor loturi se va face conform condițiilor impuse în actualul P.U.Z privind amplasarea construcțiilor și executarea noilor strazi interioare; - frontul la strada a unei parcele va fi de minimum 12 m;	
Retragere minimă față de aliniament	PUG - L3A – conform caracterului fronturilor existente și vecinatatilor imediate: clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanță dominantă pe fronturile strazii (se recomandă retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III și de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu condiția ca aceste retrageri să nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; în noile extinderi cu clădiri izolate sau cuplate se recomandă retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini și pentru a permite plantarea unor arbori în grădina de fatadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție; clădirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniament posterior) în cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate) garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. PUZ - UTR1 - se va asigura o retragere de 3 m față de limita de proprietate înspre aliniament. nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;	- 4m față de strada Uranus și 3m strada Zenit, iar pt strada care stăbule imobilul de la est la vest retragerea este de 3.00 m . - Aceasta retragere este obligatorie în sensul în care clădirile propuse nu vor putea depăși această retragere către stradă. Amplasarea față de aliniament pentru anexe: - Anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, pot fi integrate în locuința sau realizate ca și extinderi funcționale ale acesteia. - În cazul în care se constituie în clădiri independente, toate tipurile de anexe gospodărești, individuale sau comasate în corp clădire 2 vor fi amplasate obligatoriu în spatele locuinței, la o distanță de minim 3,00 m de aceasta.
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	PUG - L3A- În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine: pentru locuința izolată - 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 3,0m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - 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 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	Pentru locuința izolată: Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii: - Distanța dintre fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 1.00 m (pentru întreținere și intervenție) sau H/2, dar nu mai puțin de 3.00 m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată. - Jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00 m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei. Pentru locuința cuplată: Se va face prin 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 3.00, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei. În cazul clădirilor cuplate acestea vor fi amplasate pe limita de proprietate, în zona de cuplare cu rost de țesătură obligatoriu de minim 3 cm între structurile celor două clădiri. Clădirile care se cuplează se vor autoriza în același timp. În cazul în care distanța dintre fațada vitrată a unei locuințe (spații cu destinație de locuire) și fațada celeilalte clădiri nu este egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte dintre cele două clădiri conf Ordin M.S. 119, anexa 1 art.3, se va elabora studiu de insorire) Amplasarea anexelor: În zona studiată este interzisă creșterea animalelor. Fac excepție animalele de companie.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior PUG- L3A PUZ UTR1 – aprobat cu art 45 al HCL 156 din 2006	Prevederi PUZ și RLU propuse
	si se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei. PUZ - UTR1 - - distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele; - față de limita posterioară și laterală a parcelei, cladirile vor respecta prevederile Codului Civil; - se vor pastra distantele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu.	Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc. . Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini, sa fie construite in zona edificabila, iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate cuplat cu locuinta sau la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a constructiei existente dar nu mai puțin de 3.00 m. Pentru locuintele cuplate se permit si anexe cuplate.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.	PUG - L3A- In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distante minime obligatorii față de proprietățile vecine: pentru 2 locuinte izolate una față de alta - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2, dar nu mai puțin de 3m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată; - distanta intre fadada vitrată a constructiei si limita laterală și posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m; - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai înalte, masurată in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă constructie. ---- pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei constructii, masurata in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei si față de limita posterioară a parcelei; Cele 2 locuinte 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 reprezinta jumătate din cota (in adancime) a constructiei celei mai avansate la stradă. --- pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuinte - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - distanta intre fadada nevitrată a constructiilor si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai înalte, masurata in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată; - distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. 5,5m; - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei; PUZ - UTR1 - - distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele; - față de limita posterioară și laterală a parcelei, cladirile vor respecta prevederile Codului Civil; - se vor pastra distantele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu.	Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini, sa fie construite in zona edificabila, iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate cuplat cu locuinta sau la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a constructiei existente dar nu mai puțin de 3.00 m. Pentru locuintele cuplate se permit si anexe cuplate.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior PUG- L3A PUZ UTR1 – aprobat cu art 45 al HCL 156 din 2006	Prevederi PUZ și RLU propuse
Circulații și accese	PUG - L3A- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime 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 rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesul din spate se vor realiza prin alei de deservire 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 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. -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. PUZ - UTR1 - - toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice; în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; - accesele vor fi directe. > Accese pietonale - se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.	Accese carosabile - toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice; - în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; - accesele vor fi directe. Accese pietonale - se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.
Aspectul exterior al clădirilor	PUG - L3A - aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătatea imediată; se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor, acoperisurilor și amenajărilor din curți, perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate garajele și anexe vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală; PUZ - UTR1 - este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;	9.3. Aspectul exterior al construcțiilor Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. - aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătatea imediată; - garajele și anexe vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală; Aspect volumetric și învelitoare: Clădirile propuse vor avea învelitoare tip șarpanta cu: - acoperis în două sau patru ape pentru clădirile izolate sau cuplate - nu sunt premise învelitorile cu rupere de pantă, cu ape inegale sau coame descentrate - nu sunt premise acoperisurile tip terasă circulabilă/necirculabilă Finisaje exterioare:



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior PUG- L3A PUZ UTR1 – aprobat cu art 45 al HCL 156 din 2006	Prevederi PUZ și RLU propuse
		Toate învelitorile vor fi realizate din tigla ceramica sau beton cu culori negru, brun, maro, maro roscat. Fatadele vor fi finisate în culori deschise, alb și/sau nuanțe pastelate de alb ușor colorat în culori calde. Soclurile caselor tip parter + etaj sau elevațiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate în culori neutre cu dominantă gri, sau placate cu piatra.
Echipare tehnico-edilitară	PUG - L3A- 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; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică; PUZ - UTR1 - - dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate; - la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 936 /1997), precum și prevederile Codului Civil ; - în momentul realizării rețelei centralizate publice în zona, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local; - amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (latrina, depozit de gunoi); - îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată locuință; - îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de epurare ecologice amplasate în mod corespunzător față de clădirile din imediata vecinătate; - vidanțul se va descarca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate; - locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, să nu se impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 15 m de ferestrele locuințelor.	- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014 actualizat), precum și prevederile Codului Civil; Alimentarea cu apă Alimentarea cu apă se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zona. Canalizarea apelor uzate menajere Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva în extinderea rețelei de canalizare a cartierului Micesti la amplasamentul studiat. Alimentarea cu gaze naturale Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua existentă în zona, rețea care se va extinde până la imobilul studiat. Alimentarea cu energie electrică Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existentă în zona. Telecomunicații Toate rețele de telecomunicații existente în vecinătate se vor extinde până la amplasamentul studiat. Încalzirea Încalzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor funcționa pe combustibil solid lemn sau gaz. Salubritate Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a orașului pe baza de contract.
Spatii libere si spatii plantate	PUG - L3A- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic; spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor; se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin. - pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.	Grădinile din față și spatele casei vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi. Pomi plantati vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvară proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior PUG- L3A PUZ UTR1 – aprobat cu art 45 al HCL 156 din 2006	Prevederi PUZ și RLU propuse
	PUZ - UTR1 - în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 30% pentru zona verde.	
Împrejurări	PUG - L3A- împrejurările spre strada vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu; gărdurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri. PUZ - UTR1 - - împrejurările spre spațiul public vor fi transparente. Se vor folosi elemente constructive care se găsesc în zonă: lemn, piatră, fier forjat, perdele verzi și vor fi în concordanță cu elementele construcției; - elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă; - înălțimea împrejurărilor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 1,5 m.	Împrejurările se execută pe terenul propriu, cu stâlpi pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu. La autorizarea împrejurărilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate; Împrejurările spre strada vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu; Gărdurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.

Obiectivele PUZ-ului:

- - menținerea și extinderea zonificării L3A - zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat și izolat, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014 și realizarea unui drum de acces la parcelele propuse cu un profil de 8.00 m care va face legătura între Strada Uranus și Strada Zenit

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
35	05.09.2024

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: 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

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

1378

18.07.2022

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 PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REPOZITIONARE STRADA SI LOTIZARE IN VEDEREA REALIZARII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE IN UTR- L3A

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru

