



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 133775 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
100280	09/09/2024

adresată de:

Nume și prenume solicitant	ISPAS VIOREL CIPRIAN
----------------------------	----------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PUZ – MODIFICARE PLANURI URBANISTICE ZONALE APROBATE CU HCL NR108/31.03.2008 SI CU HCL NR 148/29.05.2020 PRIN MODIFICARE SI REGLEMENTARE TRAMA STRADALA INTRE CALEA MOTILOR SI STRADA BAYONNE
Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Generat de imobilul	CF: 86678, 86918, 102786, 83829, 102785, 87023, 81246, 81227, 96522, 96523, 113732, 113731, 72053, 105611, 72071, 112272, 112273, 97332, 97333, 113607, 117122, 78132, 113733, 92616, 89861, 84256, 96846, 102637, 87220, 81228, 109456, 113414, 112955, 85921, 95995, 72134.
Inițiator	ISPAS VIOREL CIPRIAN
Proiectant	B.I.A. MIREA IULIAN ILIE
Specialist cu drept semnătură RUR	MIREA IULIAN ILIE
Amplasare	str. CALEA MOTILOR – str. BAYONNE
Delimitare	La Nord - proprietate privata; La Sud - proprietate privata; La Vest - Strada Calea Moților; La Est - Strada Bayonne;
Suprafață zonă studiată în PUZ	28992mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	ZM2 (PUZ - HCL 108/2008 si 148/05.2020) cu următoarele sub zone: IS – instituții si servicii de interes local	Se dorește anularea străzii Ocoliș, se vor păstra reglementările în vigoare

DIRECȚIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI – SERVICIUL URBANISM
Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moților Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Date cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.roFacebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	LM2a1= locuințe individuale LM2a2= locuințe colective mici LM cu următoarea sub zonă: LM2= zona predominant rezidentială cu clădiri de tip urban – PE TEREN NORMAL, P;P+1+M locuințe individuale în regim de construire izolat cuplat sau înșiruit	ZM2 – zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu LM2a2 – subzona locuințe colective mici cu loturi de minim 1000 mp, cu regim de înălțime maxim S/D+P+3, respectiv S/D+P+2; LM2 – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT, CUPLAT SAU INSIRUIT CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+1+M C – subzona cailor de comunicație
Regim construire	Izolată, cuplată și înșiruită	Izolată, cuplată și înșiruită
Funcțiuni predominante	ZM2 = Zonă mixtă (instituții și servicii și locuințe individuale și colective mici) LM = construcții cu locuințe și cu altă 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 liniștea, securitatea și salubritatea zonei;	Locuire, comerț, servicii, circulație, zone verzi de protecție
H maxim	ZM2 = IS = P+3 LM2a1 = P+1+M LM2a2 = P+3 LM2 = P+1+M	ZM2- se păstrează reglementările aprobate LM2 = P+1+M
POT maxim	ZM2 = IS - 35% LM2a1 - 40% LM2a2 - 35% LM2 = 40%	ZM2 = IS - 35% LM2a1 - 40% LM2a2 - 35% LM2 = 40% locuire cu dotări complementare 35% exclusiv locuire
CUT maxim	ZM2 = IS - 1.8 LM2a1 - 1.2 LM2a2 - P+2= 1,2, P+3=1,4 LM2 = 1,2	ZM2 = IS - 1.8 LM2a1 - 1.2 LM2a2 - P+2= 1,2, P+3=1,4 LM2 = 1,2
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	ZM2 = LM2a1 S. min. 350 mp - pentru construcții în regim izolat și front min 12 m la strada (400 mp pentru parcela de colț); pentru regim de construire cuplat la calcan (1/ parcela), front min 12 m la strada, S min=300 mp; - Pentru construcții în regim de construire înșiruit la ambele limite laterale (1/ parcela), front min 8 m la strada, S min=200 mp; LM2a2 Pentru H=P+2 condiții minime - Suprafața min a parcelei 700/800 mp pentru regim cuplat / izolat, front min 25 m pentru ambele cazuri;	Se păstrează reglementările în vigoare:



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	Pentru H=P+3 conditii minime - suprafata min a parcelei 800/1000 mp pentru regim cuplat / izolat, front min 30 m pentru ambele cazuri; ZM2(IS) - S min 800mp, front min 30m LM2 = Insiruit 150mp cu front 8m Cuplat 250 mp cu front 12m Izolat 250 mp cu front 12m Parcela de colt 300 – reducere cu 50mp	
Retragere minimă față de aliniament	LM2a2=„, -înălțimea construcției nu depășește distanța pe orizontala din orice punct al construcției până la aliniamentul opus” Conf. PUZ modernizare străzi în zona de dezvoltare Alba Iulia – Micești – Bărbant ... aprobat cu HCL 148/2020 - min 20 m la strada Calea Moșilor, - min 3,00m fata de străzile Ocoliș, Bucium, Corna, Negruleasa, Geamăna, Rădești, Tibru.	Se păstrează reglementările în vigoare
Retragere minimă față de limite laterale	ZM2= LM2a2- 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; LM2a2= cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel puțin egala cu jumătate din înălțimea la cornise a cladirii masurata în punctul cel mai înalt fata de teren; daca pe fatadele cladirilor învecinate sunt ferestre ale unor încaperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 3.0 metri în cazul în care pe fatadele laterale ale cladirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii LM2 & LM2a1= conf. Cod civil, dar „distanțele minime fata construcțiile învecinate lateral, conform normelor sanitare de însorire cu obligativitatea păstrării unei distante egale cu 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții dar nu mai mica de 3,00m.”	ZM2= Se păstrează reglementările în vigoare -propunere- LM2= Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va face: Pentru locuinta izolata: Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasini: – Distanța dintre fatada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 0.60 m (pentru întreținere și intervenție) sau H/2, dar nu mai puțin de 3.00 m fata de fatada vitrata a construcției de pe parcela alaturata. – Jumătate din înălțimea la cornisa a construcției, masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3.00 m fata de cealalta limita laterală a parcelei și fata de limita posterioara a parcelei. Pentru locuinta cuplata: Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasini: – Jumătate din înălțimea la cornisa a construcției, masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3.00 m fata de limita laterală a parcelei pe care nu se realizeaza cuplarea și fata de limita posterioara a parcelei. În cazul cladirilor cuplate acestea vor fi amplasate pe limita de proprietate, în zona de cuplare cu rost de tasare obligatoriu de minim 3 cm între structurile celor doua cladirii. În cazul în care distanța dintre fatada vitrata a unei locuinte (spatii cu destinatie de locuire) și fatada celeilalte cladirii nu este egala sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte dintre cele doua cladirii conf Ordin M.S. 119, anexa 1 art.3, se va elabora studiu de însorire)



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		Amplasarea anexelor: In zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie. 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 (0,60 m) limite laterale si spate, iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a constructiei existente dar nu mai puțin de 3.00 m. Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de minim 3.00 m. In cazul in care distanta dintre fatada vitrata a unei locuinte (spatii cu destinatie de locuire) si fatada celeilalte cladiri nu este egala sau mai mare cu inaltimea celei mai inalte dintre cele doua cladiri conf Ordin M.S. 119, anexa 1 art.3, se va elabora studiu de insorire)
Retragere minimă față de limite posterioare	H cornișă/2, dar nu mai puțin de 3m	H cornișă/2, dar nu mai puțin de 3m -în planșe sunt retrageri minime de 3m, 5m, și 15m
Circulații și accese	parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime 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	Se vor autoriza doar construcțiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public SAU PRIVAT. Zona C – cai de comunicație rutiera a fost reglementată prin PUZ și RLU aferent: “MODERNIZARE STRĂZI ÎN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA – MICEȘTI – BĂRĂBANȚ – REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMA STRADALĂ: LOT 1, LOT 2, LOT 3” ALBA IULIA - aprobat cu HCL 148/2020 Prin actualul PUZ se propune anularea străzii Ocolîș, menținerea și realizarea tronsoanelor corespondente zonei reglementate din străzile de acces Bucium, Corna, Negrileasa, Geamăna, Rădești și Tibru, cu asigurarea accesului până în străzile domeniu public Lupșa sau Alea Băișoara.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.	
Echipare tehnico-edilitară	- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice	- 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;

Obiectivele PUZ-ului:

Mentinerea funcționalității zonificării LM2 - zona de locuințe individuale, cu maxim P+I+M niveluri, în regim de construire cuplat, înșiruit și izolat, conform PUZ aprobat cu HCL 108/2008.

Reconfigurarea tramei stradale din zona prin anularea strazii Ocolis, strada cu profil de 5.25 m reglementat printr-un PUD aprobat înainte de anul 2008, și reconfigurarea parcelelor existente/propuse astfel ca accesele să fie realizate din strazile cu profil de minim 10 m lățime, și anume strazile : Calea Motilor, Bucium, Corna, Negrileasa, Geamana, Radesti si Tibru.

Reglementarea loturilor rezultate privind accesele, zona construibilă, limite laterale și spate.

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
36	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: 07/12/2023

Se avizează PUZ și RLU aferent:

Favorabil

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației, se propune:

Conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001	Perioada
Valabilitatea planului de urbanism	până la aprobarea unei noi documentații de urbanism.

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin:

Certificatul de Urbanism	
Număr	Din data de
2074	07.11.2022



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

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 – MODIFICARE PLANURI URBANISTICE ZONALE APROBATE CU HCL NR108/31.03.2008 SI CU HCL NR 148/29.05.2020 PRIN MODIFICARE SI REGLEMENTARE TRAMA STRADALA INTRE CALEA MOTILOR SI STRADA BAYONNE

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru

