



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 8199 din 27.01.2025

Raport de specialitate

Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
127626	06/11/2024

adresată de:

Nume și prenume solicitant	GOMBOS LAURA
----------------------------	--------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PUZ IN VEDEREA MODIFICARII ZONEI FUNCTIONALE DIN LM2 - LOCUINTE INDIVIDUALE IN L3A - LOCUINTE SEMICOLECTIVE
Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Generat de imobilul	CF Nr. 114785 Alba Iulia
Inițiator	GOMBOS LAURA
Proiectant	B.I.A. Mirea Iulian Ilie
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. Mirea Iulian Ilie
Amplasare	Alba Iulia, Strada LUPSA, nr. 32A
Delimitare	Terenul studiat se afla in cvartalul delimitat de strazile Lupsa, Vartop, Negrileasa si Geamana Terenul care a generat PUZ are accesul in str. Lupsa (nord)
Suprafață zonă studiată în PUZ	CF 114785 =688,00 mp, cvartal studiat =6547,67 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	LM cu următoarea sub zonă: LM2= zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban – PE TEREN NORMAL, P;P+1+M locuințe individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit	L3As - subzona de locuințe individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate in afara ariilor opritejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.
Regim construire	Regim de construire izolat, cuplat și înșiruit.	insiruit, cuplat si izolat

**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.roFacebook: www.facebook.com/primariaalbaulia



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
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 liniștea, securitatea și salubritatea zonei;	Sunt admise următoarele utilizări: - construcții cu destinație locuire individuală și anexe ale acestora - construcții cu destinație locuire semicolectivă În sensul prezentului regulament locuințele semicolective și funcțiunile complementare acestora sunt definite ca: - având lot comun - accese distincte direct din exterior [demisol] sau dintr-o terasă comună, acoperită, deschisă pe o latură (exterior sud, către curte) pentru parter și etaj 1 .Pentru lotul care a generat PUZ, identificat prin CF 114785, în suprafața demisolului – integral, se vor permite exclusiv funcțiuni complementare: birouri sau servicii și anexe ale locuințelor de la etajele superioare
Regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă a clădirilor (în m)	LM2 = P+1+M	- înălțimea maximă admisibilă este P+1+M niveluri, înălțimea clădiri nu va depăși înălțimea de 6.50 m la streșina/ 10.00 m la coama
POT maxim	LM2 = 40%	40%
CUT maxim	LM2 = 1,2	1,2
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	LM2 = Însiruit 150mp cu front 8m Cuplat 250 mp cu front 12m Izolat 250 mp cu front 12m Parcela de colț 300 – reducere cu 50mp	Se păstrează parcela și situația existentă, nu sunt posibile operațiuni de parcelare
Retragere minimă față de aliniament	Conf. PUZ modernizare străzi în zona de dezvoltare Alba Iulia – Micești – Bărbant ... aprobat cu HCL 148/2020 pentru toate strazile minim 3m	Se păstrează reglementarea existentă 3m și Se menține situația existentă de minim 2,91m față de parcela dezmembrată în scopul dezvoltării str. Lupșa CF 102659
Retragere minimă față de limite laterale și față de	LM2 = conf. Cod civil, dar „distanțele minime față de construcțiile învecinate lateral, conform normelor sanitare de însoțire cu obligativitatea păstrării unei distanțe egale cu 1/2 din înălțimea celei	Pentru construcțiile propuse: Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii: – Distanța dintre fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
limite posterioare	mai înalte construcții dar nu mai mica de 3,00m.” Retrageri față de limitele posterioare H cornișă/2, dar nu mai puțin de 3m	de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2, dar nu mai puțin de 3.00 m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata. - Pentru lotul care a generat PUZ, identificat prin CF 114785, retragerea fata de limita spate este reglementata la 2.00 m. Se mentine. Se vor respecta prevederile Ordinului MS nr. 119/2014, art. 3 privind asigurarea insoirii spatiilor de locuit.
Circulații și accese	parcarea 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,	-Se menține situația existentă parcela are acces la str. Lupșa 7.1 Accese carosabile 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. 7.2 Accese pietonale Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	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) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.	
Echipare tehnico-edilitară	- Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice	- Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice
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; - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; - zona construibila cu rol auxiliar in realizarea amenajarilor, circulatiilor si acceselor la constructiile propuse. - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; - zona lotului aflata in adancime pana la extremitatea sa posterioara cu rol principal in cadrul amenajarilor de agrement, reereere, gradinarit; - in vederea protejarii spatiilor verzi si plantate prezentul regulament a instaurat interdictia de construire conf art. 6 al R.L. Se vor respecta conditiile de alocare a terenurilor conform destinatiei: - Constructii de locuinte - in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor; - Constructii comerciale de interes local + servicii la parterul locuintelor; - Spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii - 2 - 5% din suprafata totala a terenului;	- 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; - 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.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	- Aliniamente simple sau duble cu rol de protecție - Pentru creșe de copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10 - 15 mp/copil.	
Împrejmuiri	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 strazilor sau al ansamblurilor urbanistice - gardurile spre stradă 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;	- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 1.80 m., maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu; - împrejmuirile către limitele laterale și spate vor putea fi opace, cu înălțimi, maxim 2.20 metri.

Obiectivele PUZ-ului:

Prin detalierea reglementărilor urbanistice ale UTR (reglementări aprobate în cadrul PUG Alba Iulia), se creează cadrul urbanistic și juridic pentru dezvoltarea zonei de locuințe individuale. Odată cu finalizarea PUZ actual se vor demara proceduri de proiectare/avizare autorizare schimb de destinație din 2 locuințe individuale cuplate în 4 locuințe semicolective și două spații birouri.

Dezvoltarea tramei stradale se va face – de către lotul care a generat PUZ, prin donatia celor două fisii de teren alocate – în dreptul proprietății.

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
47	06.11.2024

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: 05/11/2024

Se avizează PUZ și RLU aferent:

Favorabil

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

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

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
1433	22.07.2022

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 PUZ IN VEDEREA MODIFICARII ZONEI FUNCTIONALE DIN LM2 - LOCUINTE INDIVIDUALE IN L3A - LOCUINTE SEMICOLECTIVE

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru

