



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Direcția Juridică

Nr. 8200 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
117569	13/10/2023

adresată de:

Nume și prenume solicitant	LAZĂR GHEORHE
----------------------------	---------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PUZ PENTRU REPOZIȚIONAREA STRĂZII CĂLIMĂNEȘTI ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Generat de imobilul	CF115077, 116955, 96588, 94535, 87094, 97821
Inițiator	Lazar Gheorghe, Popa Aurel Marius, Heius Maria, Enus Maria, Enus Alexandru
Proiectant	Birou de Arhitectură LEF ARCHITECTS SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	ARH. Gheorghe Corneliu LĂNCRĂNAN FRANCHINI
Amplasare	loc Alba Iulia, jud. Alba, loc.
Delimitare	- NORD- proprietate privată - SUD – proprietate privată - EST- domeniul public – Str. Gârda - VEST proprietate private – Str. Vidra
Suprafață zonă studiată în PUZ	16.178mp

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	1. LM ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1+M - subzona LM2.1 –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
Regim construire	Regim de construire izolat, cuplat și înșiruit.	Regim de construire izolat, cuplat și înșiruit
Funcțiuni predominante	LM2 = Funcțiunea dominantă a zonei – PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN în regim izolat ,cuplat sau înșiruit.	LM2.1 - Funcțiunea dominantă a zonei - PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN în regim izolat sau cuplat. Funcțiunile complementare admise zonei

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 PUZ Alba-Micești – aprobat prin HCL 108/2008 + reglementările PUG în vigoare	Prevederi PUZ și RLU propuse
	Funcțiunea dominantă de locuire și complementarele acesteia vor reglementa modalitățile de construire ale zonei funcționale și vor stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonei). Autorizarea în zona a construcțiilor se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor. - se vor respecta prevederile art. 14 din R. G. Planșele A2 și A3 evidențiază zona aparținând domeniului privat alcatuită din terenurile aferente construcției propriu-zise, terenurile pentru spații verzi, agrement, terenuri pentru accese; de asemenea sunt cuprinse suprafețele de teren ce sunt destinate protecției sanitare între locuința și drumul public, între locuințele învecinate – Caracteristicile funcționale ale zonei rezidențiale sunt definite de subzonele: -z1 – Locuințe -zv – zona aparținând domeniului privat, destinată spațiilor verzi, cu interdicție de construire -zva – zona aparținând domeniului privat, destinată acceselor, spațiilor verzi, și amenajărilor de incintă Subzona oferă posibilitate utilizării optime a terenurilor intravilane pe criterii urbane, cu condiția să nu se depășească procentul maxim de ocupare aferent zonei predominant rezidențiale Articolul 3 - Funcțiunile complementare admise zonei În afara de construcțiile de locuințe zona poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile cu locuirea, complementare acesteia, OBLIGATORIU LA PARTERUL LOCUINTEI. Se admit alte funcțiuni la parterul sau parterul și etajul locuințelor amplasate dispersat: -unități comerciale (cu marfuri de folosință zilnică) alimentară și nealimentară max 70% din suprafața parterului.) -servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul (profesii liberale –, activități personale, coafor, frizerie, croitorie, reparații, max 70% din suprafața parterului.) -cabinet medical, punct farmaceutic (max 70% din ad<200mp.) -creșe (la parterul sau parterul și etajul locuințelor--max 70% din ad.<200mp)- V-3. Capitolul II - Utilizare funcțională Articolul 4 - Utilizări permise - locuințe izolate; - locuințe cuplate; - locuințe înșiruite. construcții cu conformare, volumetrie și compoziție urbană, în regim izolat, cuplat sau înșiruit și amenajările complementare acestora având funcțiuni conform articolelor 2 și 3 Articolul 5 - Utilizări permise cu condiționari LM2; LM; LM2a1; LMv -construcții cu locuințe și cu altă destinație la parter (conform art. 2 și 3) dar obligatoriu compatibilă cu locuirea, complementară acesteia. 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;	Se admit alte funcțiuni la parterul sau parterul și etajul locuințelor: - unități comerciale (cu marfuri de folosință zilnică) alimentară și nealimentară max 70% din suprafața parterului.) - servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul (profesii liberale –, activități personale, coafor, frizerie, croitorie, reparații, max 70% din suprafața parterului.) - cabinet medical, punct farmaceutic (max 70% din ad<200mp.) Utilizare funcțională - Utilizări permise ☐ locuințe izolate; ☐ locuințe cuplate; ☐ construcții cu conformare, volumetrie și compoziție urbană, în regim izolat sau cuplat și amenajările cu funcțiunile complementare admise zonei - Utilizări permise cu condiționari -construcții cu locuințe și cu altă destinație la parter, dar obligatoriu compatibilă cu locuirea, complementară acesteia. 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; Funcțiunile complementare locuirii admise conform art.3, se vor autoriza numai în construcții închise cu condiția: -sa nu aibă capacități care să genereze un trafic intens; -sa nu polueze chimic și fonic; -sa nu producă sau să comercializeze marfuri de dimensiuni mari; -sa nu utilizeze spații din circulația publică pentru parcare; -sa aibă programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur în timpul nopții; -sa nu producă riscuri pentru sănătate și disconfort și să aibă asigurate măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului; -activități ce conform legislației nu necesită studii de impact. - Interdicții temporare (până la elaborarea unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicate și necesitatea realizării în zona a unor lucrări de utilitate publică, obținerea avizelor specifice) - Interdicție temporară de construire fără obținerea avizelor specifice și fără autorizație de construire. - Interdicții permanente (stabilite pentru riscuri tehnologice și pe baza normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației). Interdicția permanentă de construire poate fi ridicată odată cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei. 1. Interdicție de construire pe fașia de protecție sanitară a locuirii și a celorlalte funcțiuni admise față de drumul public., în funcție de conformația parcelelor; 2. Interdicție de construire fașia de teren aflată în fața aliniamentului, reprezentând terenul necesar realizării sau extinderii drumului public; 3. funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp și 70% din ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare. ☐ activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sănătate conform Ordinului Ministerului Sanității 981/1994 corelat cu STAS 10009 – Acustică urbană limite admisibile ale nivelului de zgomot și SR ISO 4226 –

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.roFacebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUZ Alba-Micești – aprobat prin HCL 108/2008 + reglementările PUG în vigoare	Prevederi PUZ și RLU propuse
	-obligatoriu numai la loturile cu front la strada nu cu acces prin alei infundate -Funcțiunile complementare locuirii admise conform art.3, se vor autoriza numai în construcții închise cu condiția -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 pt .sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pt limitarea transmiterii zgomotului,mirosurilor,vaporilor,.focului - activitati ce conform legislatiei nu necesita studii de impact 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 sigura 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 Articolul 6 - Interdictii temporare (pina la elaborarea unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicate si necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica ,obtinerea avizelor specifice) -interdictie temporara de construire fara obtinerea avizelor specifice si fara autorizatie de construire . Articolul 7- Interdictii permanente (stabilite pentru riscuri tehnologice si pe baza normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei). Interdictia permanenta de construire poate fi ridicata odata cu incetarea cauzei care a determinat instituirea ei. Aceasta interdictie se refera la: LM2,LM, LMv -Interdictie de construire pe fasia de teren aflata la aliniament notata in <m >pe plansa de REGLEMENTARI A2si A3 la fiecare caz in parte reprezentand fasia de protectie sanitara a locuirii si a celorlalte functiuni admise fata de drumul public., in functie de conformatia parcelor . -Interdictie de construire fasia de teren aflata in fata aliniamentului, evidentiata in plansa de REGLEMENTARI 3/2 si 3/3 la fiecare caz in parte ,reprezentand terenul necesar realizarii sau extinderii drumului public -functiuni comerciale si servicii ,profesionale care depasesc suprafata de 200 mp si 70% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare. -activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform Ordinului Ministerului Sanatatii 981/1994 corelat cu STAS 10009 – Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 – calitatea aerului, prin traficul generat - constructii provizorii de orice natura; -depozitare en gros; -depozitari de materiale refolosibile; -platforme de pre colectare a deseurilor urbane;	calitatea aerului, prin traficul generat - constructii provizorii de orice natura; ☐depozitare en gros; ☐depozitari de materiale refolosibile; ☐platforme de pre colectare a deseurilor urbane; ☐cresterea animalelor pentru subzistenta; ☐depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; ☐activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice; ☐lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente si schimba geometria zonei . ☐orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice. ☐se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUZ Alba-Micești – aprobat prin HCL 108/2008 + reglementările PUG în vigoare	Prevederi PUZ și RLU propuse
	-creșterea animalelor pentru subzistență; -depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; -activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; -lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și schimba geometria zonei . -orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. -se interzic orice intervenții de natură să contravină caracterului general al lotizării.	
Regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă a clădirilor (în m)	LM2 = P+1+M	LM2.1 = P; P+1+M S(D)+P+1; Hmax = 8m la cornișă, măsurați de la cota 0,00 a construcției;
POT maxim	LM2 = 40%	LM2.1 = PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - POT maxim = 40% ; Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită.
CUT maxim	LM2 = 1,2	LM2.1 = COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) -CUT maxim pentru înălțimi P = 1.2 mp.ADC/mp.teren= CUT max = 1,2
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	LM2 = Înșiruit 150mp cu front 8m Cuplat 250 mp cu front 12m Izolată 250 mp cu front 12m Parcela de colț 300 – reducere cu 50mp	LM2.1 Se propune crearea unui număr de 39 loturi construibile și 1 lot cu destinația cale de comunicație. - 13 loturi pentru locuințe izolate, cu o suprafață minimă de 408 mp; - 24 loturi pentru locuințe cuplate, cu o suprafață minimă de 248 mp; - 2 loturi pentru locuințe înșiruite, cu o suprafață minimă de 198 mp;
Retragere minimă față de aliniament	LM2= se va face - conform PUZ cu următoarele condiționari: -se va autoriza cu respectarea distanței minime obligatorii admise notate în metri pentru fiecare zonă pe planșa A2 și A3 de REGLEMENTARI. -se respectă prevederile art. 24 din R. G. cu precizarea că: * termenul de distanță minimă nu impune alinierea construcțiilor la această limită, ca urmare se admite amplasarea construcțiilor în adâncimea loturilor la distanța mai mare decât valoarea minimă explicitată -orice derogare de la această regulă presupune și argumentare sustinută de un PUD. Clădirile retrase de la aliniament se vor amplasa conform planșei de reglementări A2 pentru a crea: -protecția locuirii față de calea publică în cadrul zonei rezidențiale Distanța minimă față de aliniament trebuie respectată dar se admit amplasări ale construcțiilor în adâncimea loturilor numai dacă : -înălțimea construcției nu depășește distanța pe orizontală din orice punct al construcției până la aliniamentul opus - Aliniamentul stradal este stabilit prin fronturi construite la limita proprietății sau prin împrejurimi . -în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).	LM2.1 = la minim 3 m - se va face - conform PUZ cu următoarele condiționari: - se va autoriza cu respectarea distanței minime obligatorii admise notate în metri pentru fiecare zonă pe planșa de REGLEMENTARI. - se respectă prevederile art. 24 din R. G. cu precizarea că: * termenul de distanță minimă nu impune alinierea construcțiilor la această limită, ca urmare se admite amplasarea construcțiilor în adâncimea loturilor la distanța mai mare decât valoarea minimă explicitată - Clădirile retrase de la aliniament se vor amplasa conform planșei de reglementări A2 pentru a crea: - protecția locuirii față de calea publică în cadrul zonei rezidențiale - Distanța minimă față de aliniament trebuie respectată dar se admit amplasări ale construcțiilor în adâncimea loturilor numai dacă : - înălțimea construcției nu depășește distanța pe orizontală din orice punct al construcției până la aliniamentul opus.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUZ Alba-Micești – aprobat prin HCL 108/2008 + reglementările PUG în vigoare	Prevederi PUZ și RLU propuse
	Conf. PUZ modernizare străzi în zona de dezvoltare Alba Iulia – Micești – Bărăbanț ... aprobat cu HCL 148/2020, Pt. str Garda și Vidra.	
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	LM2 = AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR -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; -in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin 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 calcan alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin 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 putin 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. - 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.onf. Cod civil, dar „distanțele minime fata construcțiile învecinate lateral, conform normelor sanitare de însoțire cu obligativitatea păstrării unei distanțe egale cu 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții dar nu mai mica de 3,00m.”	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. 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.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	LM2 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR conform PUZ cu urmatoarele conditionari pentru zonele de extindere: -cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de 3.0 metri in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii. -cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; -cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;	LM2.1= Amplasarea construcțiilor va respecta limita edificabilului maximal prezentat în planșa reglementării urbanistice, cu posibilitatea următoarelor detalieri : - distanțele minime fata constructiile invecinate lateral, conform normelor sanitare de insoțire cu obligativitatea pastrarii unei distanțe 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 insoțire cu obligativitatea pastrarii unei distanțe de minim 1/2 inaltime a constructiei cand aceasta este amplasata in adancimea lotului dar nu mai putin de 3 m. - 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 pt forte de interventie - Se stabilește interdicție de construire fara obtinerea avizului de retelele edilitare . -distanțele minime fata de retelele edilitare stradale conform avize specifice.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUZ Alba-Micești – aprobat prin HCL 108/2008 + reglementările PUG în vigoare	Prevederi PUZ și RLU propuse
	-retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel puțin egala cu inaltimea cladirii dar nu mai puțin de 5.0 metri. -Pentru locuintele colective si alte functiuni admise sunt obligatorii P. U.D.-uri avizate conform legii pentru detalierea amplasarii in parcela si a relatiei cu vecinatatile ale caror prevederi sa respecte reglementarile si RLU al prezentului PUZ .-aliniament,functiune dominanta, regim de inaltime,suprafata parcela ,front minim, POT,CUT. precum si HCL 92/2006.	
Circulații și accese	LM2 = 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 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.	LM2.1 = Accese carosabile - Accesele carosabile se vor realiza din strazile : - Garda, pentru parcelele 20,21,38 și 39 cu un profil reglementat prin PUZ aprobat cu HCL 148/2020 având două benzi carosabile, câte una pe sens, cu o latime de 3 m fiecare. - Calimanesti, pentru parcelele 1-19 și 22-37 cu un profil reglementat prin prezentul PUZ având o bandă carosabilă cu o latime de 3,5 m. - Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, pentru rezidenți, parcajul amenajat în lungul benzii carosabile putând fi utilizat de vizitatori. Parcaje - respecta prevederile art. 33 din R.G. cu precizarile: Se evidenziază cele 2 tipuri de parcaje: 1. parcare la destinație 2. parcare la domiciliu după cum urmează: - Funcțiunea de locuire, care presupune în special parcare la domiciliu, va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol); parcare la destinație are în vedere deplasări ocazionale, vizite, etc. și poate fi preluat de zona căilor de comunicație rutieră dimensionată corespunzător - Pentru funcțiunile complementare admise care presupun și necesități de parcare la domiciliu, se prezintă la autorizare soluțiile propuse în acest sens, care nu vor afecta domeniul public.
Echipare tehnico-edilitară	LM2 = Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente - se respecta art. 27 din R.G. - toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; Realizarea de rețele tehnico-edilitare - se respecta art. 28 din R.G. – - la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; -se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; - 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	LM2.1 = 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 semicollective. Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. 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 împrejurimi) 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.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUZ Alba-Micești – aprobat prin HCL 108/2008 + reglementările PUG în vigoare	Prevederi PUZ și RLU propuse
		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
Spații libere și spații plantate	LM2 =se respecta art. 34 din R.G. cu precizarile: - terenul liber ramas in afara constructiilor , parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. - terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului liber; - se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;	LM2.1 = 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. Terenurile aferente subzonei LM2.1 vor prezenta la autorizare solutiile de amenajare de spatii verzi pentru zona aferenta locuintelor diferentiata in functie de caracter pentru: - fasia de teren a locuirii si a celorlalte functiuni admise aflata la aliniament cu dimensiunile minime admise explicitate in metri in plansele 2 si 3 cu evidentierea rolului decorativ si de protectie. - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; - zona construabila 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 paterul locuintelor - spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii - 2 - 5% din suprafata totala a terenului. -aliniamente simple sau duble cu rol de protectie - pentru creste de copii vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10 - 15 mp/copil
Imprejmuiri	LM2 = c) 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. d)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;	LM2.1 In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri: a) 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. b) 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:

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



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

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
52	29.11.2024

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: 02/04/2024

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
1730	20.09.2022

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 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 cărora 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 REPOZIȚIONAREA STRĂZII CĂLIMĂNEȘTI ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

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/primariaalbaulia

