



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 10453 din 30.01.2025

Raport de specialitate

Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
140714	03/12/2024

adresată de:

Nume și prenume solicitant	SAVA RADU, SAVA LAVINIA DENISA
----------------------------	--------------------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE INDIVIDUALE
Tip documentație	P.U.Z.
Generat de imobilul	CF 89937
Inițiator	SAVA RADU, SAVA LAVINIA DENISA
Proiectant	SC RED ARTTECH SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	BAURDA LAURA IOANA
Amplasare	Alba Iulia, str. TINERETULUI, nr. 10
Delimitare	N-V: str. Carpenului proprietati private pe celelalte laturi
Suprafață zonă studiată în PUZ	1373 mp – imobil CF 89937

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ propuse
UTR	UTR = L6B - subzona locuințelor rurale P, cu regim izolat de construire , cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, amplasate răsfnrat pe loturi variate ca dimensiuni si neregulate ca forma, situate pe teren denivelat, situate în Pâclișa (extremitatea de vest) si Oarda (extremitatea de est). Dinamica tranziției la un tip urban de locuire se poate produce relativ ușor prin clădiri izolate ,dar infrastructura tehnica este dificil de asigurat.	L6Ba subzona de locuințe rurale izolate.
Regim construire	L6 B locuințe individuale in regim de construire izolat cu P, P + 1 regim de construire de tip ardelenesc sau înșiruite și cuplate în logica de evoluție spre urban a tipului tradițional	izolat



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 PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ propuse
Funcțiuni predominante	L6 B -- locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1 -- anexe gospodărești în mediul rural: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, păture, magazii, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele. --- se admite utilizarea terenului din grădini pentru producție agricolă; se admite în anexele gospodărești dispuse și construite în mod tradițional, adăpostirea animalelor (maxim 4 capete porcine și 4 capete bovine), depozitarea rezidurilor și depozitarea produselor cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim 25.0 metri. se admite mansardarea clădirilor parter existente și construirea unor noi clădiri P+M – P+1+M 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 la intersecții de străzi și pe străzi principale 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;	UTR = L6Ba subzona de locuințe rurale izolate. Utilizări permise: servicii compatibile cu funcțiunea de locuire. - Prin aprobarea unui P.U.D. pentru autorizarea unor construcții cu funcțiuni de tip turistic (agropensiuni, etc), cu condiția ca suprafața minimă a parcelei să fie de 1500mp, respectiv condiția ca aceste construcții să nu depășească prin masivitate, tipologia volumetrică a zonei. Utilizări permise cu condiții: anexe gospodărești, garaje și alte funcțiuni compatibile; anexe gospodărești dispuse și construite în mod tradițional pentru: adăpostirea animalelor (maxim 4 capete porcine și 4 capete bovine), depozitarea rezidurilor și depozitarea produselor de la acestea, cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamente publice să se respecte o distanță de minim 25m.
H maxim	înălțime maximă admisibilă la cornișe - 7.0 metri (P+1+M) acoperișul va fi în două sau patru ape iar înălțimea coamei nu va depăși gabaritul dat de o pantă de 40-45 ° pornind de la linia cornișei sau streșinii; anexele gospodărești se alipesc de calcanele similare ale anexelor de pe parcelele învecinate; înălțimea cornișei anexelor situate la minim 0,6m de limitele proprietății (bucătării de vară, garaje, magazii, sere) va fi de maxim 2,80m de la cota terenului.	P+1+M Hmax. = 7.00m, la cornișă.
POT maxim	maxim = 15%	maxim = 15%
CUT maxim	maxim = 0,45	maxim = 0,45
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	parcele se considera construibile dacă are o suprafață de minim 1500 mp. cu un front la strada de minim 15,0 metri și dacă se respectă limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 20% (pentru locuință, curte pavată, anexe gospodărești și/sau garaj, trotuare de gardă, accese):	Suprafața minimă a parcelei este de 900mp, front minim 12m
Retragere minimă față de aliniament	-clădirile de tip ardelenesc și clădirile izolate se vor dispune pe aliniament sau aliniate la construcțiile vecine. Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a anexelor gospodărești se va înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale existente; -clădirile izolate pot fi retrase de la aliniament cu o distanță de minim 4.0 metri dacă nu lasă vizibile calcanele clădirilor învecinate;	Retragerile față de strada Tineretului vor fi de minim 3 m
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	-clădirile de tip ardelenesc vor respecta modul tradițional de amplasare pe una din limitele laterale ale parcelei și de retragere față de limita laterală opusă cu minim 3,0 metri precum și față de anexele care separă curtea de grădina; -clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri;	Retragerile față de limitele laterale ale parcelelor vor fi 3m, respectiv 0.6m; - retragerile posterioare de 3m, respectând o bandă de constructibilitate, max. 40m de la aliniament.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ propuse
	–șurile care delimitează clădirile și curțile față de terenul agricol (gradina), se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei; –clădirile de locuit inclusiv anexele se vor amplasa în jumătatea orientată spre aliniament a parcelei, aliniată la construcțiile vecine;	
Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela	distanța minimă dintre clădirile de locuit de pe aceeași parcela va fi de minim de 4.0 metri; se vor respecta distanțele sanitare de minim 10,0 metri fata de fântâni.	<i>Se permit doar anexe gospodaresti cu functiuni complementare locuintei (garaje, bucatarii de vara, etc), care trebuie sa pastreze distantele fata de vecini si fata de cladirile de pe parcela proprie.</i> <i>Anexele respecta de asemenea aliniamentul stabilit prin prezenta documentatie de urbanism.</i>
Circulații și accese, parări	–Zona studiata are acces direct la str. Tineretului –parcela va avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publica sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.0 metri lățime; – pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate; – pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distincta, 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 publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare. – în cazul unei parcelari pe doua rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces si lot propriu , accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundături): a) – cele cu o lungime de 30m o singura banda de 3,5m lățime b)– cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt. In acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.	Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public. Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe. Prin amplasarea si functionarea, constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Se interzice realizarea oricarei constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc. Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare unde este cazul. Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se aproba numai daca se asigura pe terenul propriu. Numarul de locuri de parcare minim necesar este: un loc de parcare-garare pentru fiecare locuinta; Suprafetele ocupate la sol de garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.
Echipare tehnico-edilitară	–toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; –rezolvările punctuale tradiționale vor fi considerate provizorii, vor proteja de poluare straturile acvifere cu apa potabila și se va lua în considerare racordarea la viitoarele rețele publice de apa și 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 dispunerea vizibilă a cablurilor CATV; –se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice prin rigole sau prin rețeaua publica de canalizare pluvială;	Pentru racordarea la rețeaua de apa si canalizare se va realiza bransament la rețeaua existenta. Trebuie sa se respecte zonele de protecție a rețelelor care sunt in perimetrul intravilan.
Spatii libere si spatii plantate	pe terenurile in panta se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori sau de pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților.	Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii. Se propune pastrarea unui raport minim de 50%-50% intre zona edificabila si zona de gradini in care se poate practica o agricultura ne-intensiva, arhaica, ecologica sau de subzistenta.
Împrejmuiri	in cazul clădirilor izolate gardurile pot fi transparente sau semi-opace, din metal sau lemn, cu o înălțime de maxim 2,20 m. si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0,60 metri si vor fi dublate de gard viu; gardurile laterale și posterioare vor respecta tradiția locală.	Împrejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

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

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ propuse
		La strada împrejmuirea va avea partea inferioara opaca pe o inaltime de 0.6m iar partea superioara transparenta pina la o inaltime de 1.80m. Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.20 m.

Obiectivele PUZ-ului:

Prin tema-program se solicita intocmirea unui P.U.Z. Se stabilesc conditiile de amplasare a unei locuinte familiale individuale, respectiv schimbarea zonei functionale din subzona locuintelor rurale izolate L6B, in subzona de locuinte rurale izolate L6Ba, unde suprafata lotului minim sa fie 900mp.

Terenul care a generat documentația de urbanism -pentru a reglementa un țesut urban incomplet structurat- este marginit la Nord-Vest de strada Tineretului si proprietati private pe celelalte laturi.

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
53	03.12.2024

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: 11/07/2024

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
205	16.02.2023

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.





Raport de specialitate PUZ

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 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	MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE INDIVIDUALE

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Alexandru Damian

Întocmit

Valentin Onișoru

