



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 10454 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
91135	13/08/2024

adresată de:

Nume și prenume solicitant	ANA DANIELA pentru ALPHA IMOBILIARE SRL și RECUPERĂRI IMOBILIARE SRL
----------------------------	--

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI ZONA L3A PENTRU EDIFICARE IMOBIL MIXT, LOCUIRE CU SPAȚII PENTRU SERVICII ȘI COMERȚ
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilul	CF NR. 78314 Alba Iulia
Inițiator	ALPHA IMOBILIARE SRL și RECUPERĂRI IMOBILIARE SRL
Proiectant	One Architects S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. Opruta Marius Ioan
Amplasare	ALBA IULIA, str. FÂNTÂNELE nr. 24H
Delimitare	la vest – domeniul public – str. Iederii la est – domeniul public – str. Fântânele la nord – domeniul public – Bld. Transilvaniei la sud – domeniul public – str. Vasile Goldiș
Suprafață zonă studiată în PUZ	1.542 mp
Suprafața zonei reglementate prin P.U.Z. (cerută prin Avizul de Oportunitate nr: 14 din 2024 emis de Primăria Alba Iulia)	22.520 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	L3A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate.	• Zona L3A* - Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate

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.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia





Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		conform documentație de urbanism (regulament preluat conform P.U.G.și amendat). • Zona L3A-Lc – Subzona locuințelor colective, semicolective și individuale, în regim de construire individual, cuplat și înșiruit, cu regim de înălțime redus, max. D+P+I+R/M niveluri, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism
Regim construire	Înșiruit, cuplat și izolat	- L3A*- Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit. - L3A-Lc – Subzona locuințelor colective, semicolective și individuale, în regim de construire individual, cuplat și înșiruit.
Funcțiuni predominante	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.	Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament. - L3A* - Articolul 1 Utilizări admise Locuințe individuale (unifamiliale) în regim izolat, cuplat sau înșiruit și anexele acestora: garaje, filegorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine Locuințe semicolective (familiale), în regim de construire cuplat sau izolat, cu maxim 4 unități de locuit, cu posibilitate de extindere la 6 unități de locuit în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însoțire) și organizarea incintei; Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări Servicii de interes public (comerț, servicii) doar dacă îndeplinesc următoarele condiții: • Se adresează preponderent locuitorilor zonei (rază de deservire de 250m) • Suprafața utilă (ADC) ocupată de acestea nu depășește 150mp • Implică maxim 5 persoane • Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii • Activitatea nu are program după ora 22:00 • Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele • Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine Servicii profesionale sau manufacturiere, dacă îndeplinesc următoarele condiții: • Se desfășoară în paralel cu funcțiunea de locuire • Suprafața utilă ocupată de acestea nu depășește 200mp • Implică maxim 5 persoane • Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii • Activitatea nu are program după ora 20:00 • Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele • Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine Funcțiuni culturale, de învățământ, de sănătate, cu respectarea condițiilor specificate în RLU și a normativelor de proiectare, realizare și exploatare a acestui tip de construcții. Articolul 3 Utilizări interzise Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus; • Orice fel de activități industriale; • Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței; • activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi)



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate • construcții provizorii de orice natura; • rețele edilitare aeriene. • depozitare en gros; • anexe pentru creșterea animalelor pentru producție si subzistenta • depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; • activități care utilizează pentru depozitare si producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; • depozitari de materiale re folosibile sau deșeuri; • spălătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare; • stații de benzina si stații de întreținere auto (spălătorii auto) • platforme de pre colectare a deșeurilor urbane sau radioactive; • lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice si construcțiile de pe parcelele adiacente; • ori ce lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice; • pavarea sau betonarea integrală a spațiilor și terenurilor libere de pe parcele, rezultate în urma realizării construcțiilor • orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate; L3A-Lc - Articolul 1 Utilizări admise Locuințe individuale (unifamiliale) in regim izolat, cuplat sau înșiruit și anexele acestora: garaje, filegorii, împrejmui, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine Locuințe semicolective (familiale), in regim de construire cuplat sau izolat, cu maxim 4 unități de locuit, cu posibilitate de extindere la 6 unități de locuit în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însoțire) și organizarea incintei; Locuințe colective (familiale), in regim de construire cuplat sau izolat, cu regim de înălțime redus, în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însoțire) și organizarea incintei Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări Servicii de interes public (comerț, servicii) doar dacă îndeplinesc următoarele condiții: • Se adresează preponderent locuitorilor zonei (rază de deservire de 250m) • Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii • Activitatea nu are program după ora 22:00 • Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele • Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine • Spații comerciale Servicii profesionale sau manufacturiere, dacă îndeplinesc următoarele condiții: • Se desfășoară în paralel cu funcțiunea de locuire • Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii • Activitatea nu are program după ora 20:00 • Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele • Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecin • Spații medicale, cabinete medicale, birouri profesionale



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		Funcțiuni culturale, de învățământ, de sănătate, cu respectarea condițiilor specificate în RLU și a normativelor de proiectare, realizare și exploatare a acestui tip de construcții. Articolul 3 Utilizări interzise Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus; • Orice fel de activități industriale; • Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței; • activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate • construcții provizorii de orice natura; • rețele edilitare aeriene. • depozitare en gros; • anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistentă • 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; • depozitari de materiale re folosibile sau deșeuri; • spălătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare; • stații de benzină și stații de întreținere auto (spălătorii auto) • platforme de pre colectare a deșeurilor urbane sau radioactive; • lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; • ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; • pavarea sau betonarea integrală a spațiilor și terenurilor libere de pe parcele, rezultate în urma realizării construcțiilor • orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
Regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă a clădirilor (în m)	L3A- P+1+M cu Hmax cornișă 9m, pt P+M Hmax=6m, cu admiterea depășirii cu 1-2m pt. aliniere la cornișă.	- L3A* - Înălțimea maximă admisibilă este P+1+M/R în cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,00m de la cota terenului; • Etajul retras este considerat nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de cel puțin una din fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public în așa fel încât planul care unește cornișă superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. • Pentru construcțiile la care înălțimea este P+M/R, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 6,0m de la cota terenului; - L3A- Lc - Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor Pentru locuințele unifamiliale și semicolective (izolate, cuplate sau înșiruite) • Înălțimea maximă admisibilă este P+1+M/R în cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,00m de la cota terenului; • Etajul retras este considerat nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel

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/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		retras se va retrage de cel puțin una din fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. - Pentru construcțiile la care înălțimea este P+M/R, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maxima la cornișa sa nu depășească 6,0m de la cota terenului; Pentru locuințele colective - Înălțimea maxima admisibila este D+P+1+M/R in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maxima la cornișa sa nu depășească 11,00m de la cota terenului; - Etajul retras este considerat nivelul ale cărui limite exterioare în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior (cel puțin 2). În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de cel puțin una din fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public cu minim 4,00m si se va retrage fata de alta limita laterala cu min 2.00m în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal
POT maxim	L3A- 40%	L3A* - POT maxim de ocupare a terenului va fi 40% . L3A – Lc- Pentru locuințele unifamiliale si semicolective (izolate, cuplate sau înșiruite) POT maxim 40% pentru locuințe. Pentru locuințele colective Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 35% - AC/mp.teren. – Pentru construirea de locuințe colective D+P+1+R, Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 40% - AC/mp.teren – Pentru construirea de locuințe colective cu dotări aferente.
CUT maxim	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	L3A* - CUT maxim de utilizare a terenului va fi de 1.20 – ADC/mp.teren. L3A – Lc – CUT maxim pentru: Pentru locuințele unifamiliale si semicolective (izolate, cuplate sau înșiruite) Coefficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1.20 – ADC/mp.teren. Pentru locuințele colective Coefficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1.44 – ADC/mp.teren.
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	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 latime și lungime maxim 1/3 Prescripții specifice zonelor funcționale: 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 si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD; -parcelele ale căror suprafețe, forme si dimensiuni nu se încadrează in cerințele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.	L3A* - Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egala fata de frontul la stradă loturile de colț și construcțiile de pe acestea vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu : Locuințe unifamiliale: ☐ Regim de construire izolat: 12m ☐ Regim de construire cuplat: 12m ☐ Regim de construire înșiruit: 8m Locuințe semicolective: ☐ Regim de construire izolat: 16m ☐ Regim de construire cuplat: 12m - suprafața să fie mai mare sau egală cu: Locuințe unifamiliale: ☐ Regim de construire izolat: 200mp ☐ Regim de construire cuplat: 200mp ☐ Regim de construire înșiruit: 150mp Locuințe semicolective:



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		☐ Regim de construire izolat, cuplat: suprafața minimă de teren alocată pentru fiecare unitate de locuit: 150mp (de la 3 unități în sus), 200 mp pentru maxim 2 unități de locuit Pentru parcela care nu are 12.00m front la strada și se afla între două loturi construite, poate deveni construibila prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD. L3A – Lc - Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: • adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală fata de frontul la stradă • loturile de colț și construcțiile de pe acestea vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere) • lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu : Locuințe unifamiliale: ☐ Regim de construire izolat: 12m ☐ Regim de construire cuplat: 12m ☐ Regim de construire înșiruit: 8m Locuințe semicolective: ☐ Regim de construire izolat: 16m ☐ Regim de construire cuplat: 12m Locuințe colective: ☐ Regim de construire izolat: 16m ☐ Regim de construire cuplat: 16m • suprafața să fie mai mare sau egală cu: Locuințe unifamiliale: ☐ Regim de construire izolat: 200mp ☐ Regim de construire cuplat: 200mp ☐ Regim de construire înșiruit: 150mp Locuințe semicolective: ☐ Regim de construire izolat, cuplat: suprafața minimă de teren alocată pentru fiecare unitate de locuit: 150mp (de la 3 unități în sus), 200 mp pentru maxim 2 unități de locuit o Locuințe colective: ☐ Regim de construire izolat: 500mp ☐ Regim de construire cuplat: 500mp Pentru parcela care nu are 12.00m front la strada și se afla între două loturi construite, poate deveni construibila prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD.
Retragere minimă față de aliniament	L3A – conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate: clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța 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 alcătuiesc 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 străzi (semi-cuplate sau izolate) - garaje se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.	L3A* - Amplasarea construcțiilor față de aliniament Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv. • Regimul de aliniere va respecta planșa de Reglementări Urbanistice • în cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate) • Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum 4.0 metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada Fântânele. • Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum 4.00 metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada Iederii. • Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum 15.00 metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada Vasile Goldiș. • Garaje se vor retrage minim 6.00 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața lor a unui autoturism L3A – Lc - Amplasarea construcțiilor față de aliniament Pentru locuințe unifamiliale și semicolective



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv. - Regimul de aliniere va respecta planșa de Reglementări Urbanistice - in cazul parcelelor de colt nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate) - Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum 4.00 metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada Fântânele (Este permisă aliniere strada Fântânele pe porțiunea unei in zona alăturată este zona MA3). - Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum 4.00 metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada Iederii. - Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum 6.50 metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada Bold. Transilvaniei. - Garajele se vor retrage minim 6.00 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața lor a unui autoturism Pentru locuințe colective - Regimul de aliniere va respecta planșa de Reglementări Urbanistice - in cazul parcelelor de colt nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate) - Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum 0.00 metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada Fântânele (Este permisă aliniere strada Fântânele pe porțiunea unei in zona alăturată este zona MA3). - Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum 4.00 metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada Iederii. - Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum 6.50 metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada Bld. Transilvaniei. - Garajele se vor retrage minim 6.00 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața lor a unui autoturism
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	L3A- In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine: pentru locuința izolată - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picătura stresinii; - distanța între fațada nevirată 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 cornișă 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 si picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornișă 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 si picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;	L3A* - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine: Pentru locuința izolată - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina sipica tura streșinii; - distanța între fațada nevirată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3,00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00m, 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 si picătura streșinii; - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;

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/primariaalbaiaulia





Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	- 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 și se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.	Pentru locuința înșiruită - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii; - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00m, față de limita posterioară a parcelei; Pentru locuințe semicolective - pentru tipologia de amplasare pe lot de tip izolat, noua clădire se va retrage de la limitele laterale și posterioare cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00m. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,00m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 7,50m și se vor retrage cu cel puțin 5,00m de la limitele posterioare ale parcelei. L3A – Lc - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 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 streșinii; - distanța între fundata nevirată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3,00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00m, 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 streșinii; - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei; Pentru locuința înșiruită - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii; - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00m, față de limita posterioară a parcelei; Pentru locuințe semicolective - pentru tipologia de amplasare pe lot de tip izolat, noua clădire se va retrage de la limitele laterale și posterioare cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00m. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,00m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 7,50m și se vor retrage cu cel puțin 5,00m de la limitele posterioare ale parcelei. Pentru locuințe colective Pentru modul de ocupare izolat sau cuplat.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		• jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00m, față de limita laterală a parcelei. • Dacă clădirea se realizează pe limita de proprietate cu zona publică (strada), atunci se va retrage față de limita laterală 5,00m • 10,00m față de limita posterioară (sau laterală) – zona de locuințe L3A* unde nu sunt permise locuințele colective-pentru o mai bună intimitate.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	L3A- În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine: pentru 2 locuințe izolate una față de alta - 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 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m; - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție. ---- pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei; Cele 2 locuințe 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 reprezintă jumătate din cota (în adancime) a construcției celei mai avansate la stradă. --- pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - distanța față de cealaltă limita laterală a parcelei va fi de min. 5,5m; - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;	L3A* - Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3,00m pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în spatele lotului în situații de urgență. Clădirile vor fi astfel amplasate încât să permită iluminatul natural, conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. L3a – Lc - Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3,00m pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în spatele lotului în situații de urgență. Clădirile vor fi astfel amplasate încât să permită iluminatul natural, conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață
Circulații și accese	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”.	L3A* - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 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;



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	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 rămasă după dezmembrare. - în cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesul din spate se va realiza prin alei de deservire locală (fundături): 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; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt In 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.	• 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 rămasă după dezmembrare. In cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesul din spate se va realiza prin alei de deservire locală (fundături): • cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,50m lățime • cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt In acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ. L3A – Lc - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 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 rămasă după dezmembrare. In cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesul din spate se va realiza prin alei de deservire locală (fundături): • cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,50m lățime • cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt In acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.
Aspectul exterior al clădirilor	aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate; se va acorda atenție modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor și amenajărilor din curți, perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală;	L3A* - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 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 rămasă după dezmembrare. In cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesul din spate se va realiza prin alei de deservire locală (fundături): • cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,50m lățime • cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt In acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ. L3A – Lc - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică:



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		• 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 rămasă după dezmembrare. • În cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesul din spate se va realiza prin alei de deservire locală (fundături): • cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,50m lățime • cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt • În acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.
Echipare tehnico-edilitară	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 gheții; 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	L3A – Condiții de echipare edilitară La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice; • 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; • Extinderea rețelelor tehnico-edilitare se va realiza prin elaborarea de proiecte tehnice de specialitate raportate la numărul potențial de viitori utilizatori, în conformitate cu legislația în vigoare. • 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. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil. • Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; • Toate bransamentele pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat; • Este obligatorie realizarea tuturor rețelelor tehnico-edilitare publice sau private în subteran. • Se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit, aparatelor de aer condiționat și a antenelor pentru telefonie mobilă; • Sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice. • Este interzisă amplasarea unităților exterioare de aer condiționat pe fațadele vizibile din circulațiile publice. • Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. L3A – Lc - Condiții de echipare edilitară La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice; • 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; • Extinderea rețelelor tehnico-edilitare se va realiza prin elaborarea de proiecte tehnice de specialitate raportate la numărul potențial de viitori utilizatori, în conformitate cu legislația în vigoare.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		- 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. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil. - Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; - Toate bransamentele pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat; - Este obligatorie realizarea tuturor rețelilor tehnico-edilitare publice sau private în subteran. - Se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit, aparatelor de aer condiționat și a antenelor pentru telefonie mobilă; - Sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice. - Este interzisă amplasarea unităților exterioare de aer condiționat pe fațadele vizibile din circulațiile publice. - Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.
Spatii libere si spatii plantate	spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulațiile 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; se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin. - 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 deeurilor.	L3A – Condiții de echipare edilitară La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; se va asigura în mod special evacuarea rapida a apelor meteorice; - Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat si a ventilațiilor turbos de la centrala termică; - Extinderea rețelilor tehnico-edilitare se va realiza prin elaborarea de proiecte tehnice de specialitate raportate la numărul potențial de viitori utilizatori, în conformitate cu legislația în vigoare. - 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. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil. - Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; - Toate bransamentele pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat; - Este obligatorie realizarea tuturor rețelilor tehnico-edilitare publice sau private în subteran. - Se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit, aparatelor de aer condiționat și a antenelor pentru telefonie mobilă; - Sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice. - Este interzisă amplasarea unităților exterioare de aer condiționat pe fațadele vizibile din circulațiile publice. - Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. L3A – Lc - Condiții de echipare edilitară La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; se va asigura în mod special evacuarea rapida a apelor meteorice; - Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat si a ventilațiilor turbo de la centrala termică;



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare se va realiza prin elaborarea de proiecte tehnice de specialitate raportate la numărul potențial de viitori utilizatori, în conformitate cu legislația în vigoare. - 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. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil. - Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; - Toate bransamentele pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat; - Este obligatorie realizarea tuturor rețelelor tehnico-edilitare publice sau private în subteran. - Se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit, aparatelor de aer condiționat și a antenelor pentru telefonie mobilă; - Sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice. - Este interzisă amplasarea unităților exterioare de aer condiționat pe fațadele vizibile din circulațiile publice. - Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.
Împrejurimi	împrejurimile 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 separate ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.	L3A* - Împrejurimi În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi: Împrejurimi opace (laterale), necesare pentru separarea pe limita laterala și posterioara a unor proprietăți vecine, Împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor. - Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcela. - Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejurimile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejurimii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejurimilor la stradă va fi de 1,80m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii. - Gărdurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m. L3a – Lc - Împrejurimi În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi: Împrejurimi opace (laterale), necesare pentru separarea pe limita laterala și posterioara a unor proprietăți vecine, Împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor. - Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcela. - Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejurimile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejurimii fiind

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

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, oi lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejuririlor la stradă va fi de 1,80m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. - Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m. - Pentru locuințele colective cu dotări aferente este acceptată soluția sa nu existe împrejurire către spațiul public pentru a nu limita accesul.

Obiectivele PUZ-ului:

Pe terenul studiat prin PUZ "ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI ZONA L3A PENTRU EDIFICARE IMOBIL MIXT, LOCUIRE CU SPAȚII PENTRU SERVICII ȘI COMERȚ".

Se dorește:

-modificarea în cadrul funcțiunii aprobate L3A - Subzona locuințelor individuale si semicolectie prin reglementarea unei parcele de teren situate pe strada Fântânele nr. 24H, identificat prin CF 78314 Alba Iulia, având funcțiunea **L3A***, pentru construirea unui imobil mixt cu un regim de înălțime de D+P+I+R/M, cu funcțiunea: locuințe colective si funcțiunile cu caracter public: servicii, comerț, birouri, cabinete medicale care nu afectează fonic zona, cat si in vederea crearii unui acces cu parcajele necesare. din strada Fântânele, drum public.

- extinderea zonei de reglementare(conform Avizului de Oportunitate nr. 14/2024, pe toată suprafața de teren delimitată de străzile Fântânele, Iederii, Vasile Goldiș și Transilvaniei, cu funcțiunea **L3A-Lc** - Subzona locuințelor colective, semicolective si individuale, in regim de construire individual, cuplat si înșiruit, cu regim de înălțime redus, max. D+P+I+R/M niveluri)

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
55	04.12.2024

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: 03/09/2024

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:

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

Certificatul de Urbanism	
Număr	Din data de
1478	21.09.2023

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.

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 PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI ZONA L3A PENTRU EDIFICARE IMOBIL MIXT, LOCUIRE CU SPAȚII PENTRU SERVICII ȘI COMERȚ

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Alexandru Damian

Întocmit

Valentin Onișoru

