



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 10456 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
132965	18/11/2024

adresată de:

Nume și prenume solicitant	TRUȚĂ TEODOR SORIN, TRUȚĂ DORA MARIA, CRACIUN IOAN ADRIAN
----------------------------	---

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE ȘI HALE DE DEPOZITARE"
Tip documentație	P.U.Z.
Generat de imobilul	C.F. 116376, 117849
Inițiator	TRUȚĂ TEODOR SORIN, TRUȚĂ DORA MARIA, CRACIUN IOAN ADRIAN
Proiectant	S.C. GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Marius Barbieri
Amplasare	STR. COASTA CURATĂ, NR.6, parțial intravilan.
Delimitare	S - domeniul public, str Coasta Curată E, N domeniul public, drum de exploatare în continuarea str. Pinului până la intersecția cu str. Coasta Curată
Suprafață zonă studiată în PUZ	9865 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE**Prevederi P.U.G. și R.L.U. aferent aprobate anterior:****Intravilan:**

L3 A

-locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

-anexe gospodărești – bucătărie de vara, garaje, sere, piscine, chioșcuri de gradina, pergole.

Extravilan:

T.A. – Terenuri agricole – se mențin pe suprafețele ne introduse în intravilan

**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

Prevederi P.U.Z. și R.L.U. propuse:

Se propune introducerea parțială în intravilan cu următoarele reglementări:

Prevederi esențiale pentru zona funcțională L3A * zonă aferentă locuințelor individuale*:

Categoria funcțională propusă: **locuințe individuale** și anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole;

- **se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi,**

- Regimul maxim de înălțime propus: P+1+M
- Hmax: 9 m la cornișă;
- Regimul de construire: nespecificat, din RLU rezulta izolat
- POTmax : 40%;
- CUTmax : 1.5;

- Parcela minimă: parcela aferentă zonei L3A este în suprafață 1122.5 mp
- Retrageri minime față de aliniament: 4 m
- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare – minim 3m;
- Spații verzi și plantate - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Circulații și accese: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică. În interiorul parcelei amplasamentului se vor organiza alei carosabile pentru a asigura accesul auto la obiectivul de investiție, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectare a deșeurilor;
- Echipare tehnico-edilitară: o se va propune un sistem individual adecvat pentru clădirile propuse și ulterior extinderii rețelelor publice, apele menajere din incinta vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

Prevederi esențiale pentru zona MI *zona aferentă funcțiunilor comerciale/producție și servicii*:

Categoria funcțională propusă:

activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;

servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - birouri profesionale, tehnice și manageriale

- Regimul maxim de înălțime propus: -nespecificat-
- Hmax: 12m
- Regimul de construire: nespecificat, din RLU rezulta izolat și cuplat în anumite condiții
- POTmax : 40%;
- CUTmax : 1.6;

- Parcela minimă: parcela 2 este aferentă zonei funcționale MI în suprafață 2619.5 mp
- Retrageri minime față de aliniament: 4 m
- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare – clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic); - în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri; în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- Spații verzi și plantate - suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Circulații și accese: acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri;
- Echipare tehnico-edilitară: Se va propune un sistem individual adecvat pentru clădirile propuse și ulterior extinderii rețelelor publice, apele menajere din incinta vor fi racordate la rețelele publice de apă





Raport de specialitate PUZ

și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Prevederi esențiale pentru zona L7 *zona caselor de vacanță*:

Categoria funcțională propusă: **casele de vacanță**

locuință de serviciu pentru administrator / paznic -servicii turistice

- se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi,

- Regimul maxim de înălțime propus: P+1

- Hmax: - nu e specificat-

- Regimul de construire: izolat

- POTmax : 20%

- CUTmax : 0,4

• Parcela minimă: parcela P3 cu suprafața de 1004.2mp

• Retrageri minime față de aliniament: 5 m

• Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare – 3.0 metri de limitele laterale și la o distanță de minim 5.0 metri de limita posterioară a parcelei.

• Spații verzi și plantate: spațiul liber neconstruit și neocupat de accese și trotuare va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare 50 mp.; - se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin.;

• Circulații și accese: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică;

• Echipare tehnico-edilitară: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice sau vor avea rezolvări independente printr-un sistem individual adecvat;;.

Obiectivele PUZ-ului:

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE ȘI HALE DE DEPOZITARE” și amenajarea terenului în suprafață de 9856mp.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în intravilanul și extravilanul localității Alba Iulia Pâclișa în partea de sud est a localității, cu acces direct din Strada Coasta Curată

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
54	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: 05/11/2024

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
---	----------



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

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
1647	01.09.2022

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 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 PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE ȘI HALE DE DEPOZITARE"

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru

