



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 10458 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
47601	18/04/2024

adresată de:

Nume și prenume solicitant	BAR DRAGOȘ SIMION
----------------------------	-------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA PARCELARII PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI CREARE DRUM ACCES
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilul	CF NR. 87426 Alba Iulia
Inițiator	BAR DRAGOȘ SIMION, BAR ALEXANDRA ALINA
Proiectant	SC JOY.ARHITECTURA SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. Marius OPRUȚA
Amplasare	ALBA IULIA, str. SCĂRIȘOARA NR. 93A
Delimitare	Nord: domeniul public – strada Scărișoara Sud: proprietate privată - CF 98764 Est: proprietate privată - CF 89020 Vest: proprietate privată – CF 89955
Suprafață zonă studiată în PUZ	1.388m

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	L3A - Subzona locuințelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire înșiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate.	L3Aa - Subzona locuințelor individuale si semicolective semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire înșiruit, cuplat si izolat, situate in afara ariilor protejate.
Regim construire	Înșiruit, cuplat si izolat	Înșiruit, cuplat si izolat
Funcțiuni predominante	L3A- locuințe individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat. - anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole.	L3Aa 2.1. Utilizari permise - locuințe individuale si semicolective cu regimul de inaltime maxim P+1+M / P+1+R, regim de construire izolat si cuplat

DIRECȚIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI – SERVICIUL URBANISM
Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134
Date cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.roFacebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	-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.	- anexe gospodărești — bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradină, pergole. 2.2. Utilizări permise cu condiții - se admit spații comerciale și servicii (spații comerciale de alimentație publică cu produse și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale, cabinete medicale) la parterul locuințelor, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp suprafață desfasurată construită, să aibă o rază de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele; 2.3. Utilizări interzise: - 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 deseurile produse ori prin programul de activitate; - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; - depozitare en gros; - depozitari de materiale refolosibile; - platforme de precollectare a deseurilor urbane; - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și din Cetate; - spalatorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare; - stații de benzină și stații de întreținere auto (spalatorii auto); - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
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.	L3Aa - Construcțiile vor avea un regim de înălțime maxim P+1+M sau P+1+R, regim de construire izolat și cuplat, Este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă / atic să nu depășească 9.00m de la cota terenului. Hmax coama = 12.00m. Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote. Pot fi autorizate construcțiile având frontoane, lucrări ce depășesc înălțimea cornisei cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafața acoperișului
POT maxim	L3A- 40%	POT 35% pentru zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+1+M, P+1+R POT Maxim 40% pentru locuințe și funcțiuni complementare
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	CUT maxim pentru înălțimi P = 0,4 mp.ADC/mp.teren CUT maxim pentru înălțimi P+1 +M = 1,2 mp.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 lățime 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.	Subzona L3Aa - autorizarea executării parcelărilor se va face în baza prezentului Regulament, conform planșei de reglementări urbanistice. Se vor crea 4 loturi distincte : Lotul 1 – aferent locuinței existente, Lotul 2 – aferent unei locuințe izolate, Lotul 3 – aferent locuințelor cuplate cu 2 unități de locuit, Lotul 4 – aferent drumului de acces la loturile 2 și 3. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I. și de către Primărie și se întabulează ca atare în cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității municipale.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	-pentru parcela care nu are 12m front la strada și se afla între două loturi construite, poate deveni construibila prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD; -parcelele ale căror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.	Lot minim 200 mp pentru locuințe individuale sau semicolective în regim de construire izolat și cuplat și front minim (deschidere) la strada de min.10.00 m. Se va crea o parcelă distinctă pentru drumul de acces conform planșei de reglementări și se va opera în cartea funciara schimbarea categoriei de folosință din arabil în drum. Pe parcela rezultată a drumului se va nota servitute de utilitate publică în favoarea primăriei.
Retragere minimă față de aliniament	L3A – conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate: clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanță 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 alcatuiesc 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 strazi (semi-cuplate sau izolate) - garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.	L3Aa - Retragerea față de strada propusă va fi de 3m. Nota : face excepție lotul 2 care se va putea retrage cu min. 2.00, față de zona de întoarcere a drumului de acces (variantă prezentată în planșa desenată Posibilități de mobilare). Clădirile principale care alcatuiesc fronturi continue sau discontinue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși media frontului cuprins între două intersecții. De la regula principală sunt exceptate anexele gospodărești. Se va putea solicita depășirea limitei aliniamentului posterior pentru clădirile principale în următoarele cazuri : - pentru o locuință individuală pe parcelă se va solicita acordul vecinilor direcți (indiferent de modul de amplasare pe lot a construcției și avizul C.T.A.T.U. - Pentru locuințe semicolective (mai mult de o locuință/ unitate de locuit pe parcelă), se va elabora un P.U.D. Alinierea obligatorie a construcțiilor față de drumuri va respecta planșa desenată de Reglementări Urbanistice care face parte integrantă din prezentul PUZ. Amplasarea anexelor : În zona studiată este interzisă creșterea animalelor. Fac excepție animalele de companie. Se permit doar anexe gospodărești de genul bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole, etc. Anexele gospodărești trebuie să pastreze distanțele față de vecini (0.60 m) limite laterale și spate, iar față de clădirile de pe parcelă proprie acestea se vor amplasa la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornisă a construcției existente dar nu mai puțin de 3.00 m.
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	L3A- 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 stresinii; - distanță 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 3,0m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - jumătate din înălțimea la cornisă 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 și picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornisă 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 și picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;	L3Aa - Retragerile față de limitele laterale ale parcelelor vor fi de H/2 din înălțimea la cornisă, dar nu mai puțin de 3.00 m. Retragerile față de limita posterioară a terenurilor vor fi de H/2 din înălțimea la cornisă, dar nu mai puțin de 3.00 m.



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.	
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 cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m; - jumătate din înălțimea la cornisă 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 cornisă 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 cornisă 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 cornisă 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;	L3Aa - 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 cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m ; - jumătate din înălțimea la cornisă 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 la fațadele laterale - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii ; - jumătate din înălțimea la cornisă 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 dintre fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă 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. 3,5 m; - jumătate din înălțimea la cornisă 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; În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai mult de 2 locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism ; - PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT ; - PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile. În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează locuințe semicolective (în regim de condominiu), autorizarea se va face respectând prevederile HCL 451/2021.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
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”. 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 randuri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesul din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi): 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; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt În 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.	L3Aa - Conform P.U.G. aprobat parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică. Drumul de acces la parcelele create prin PUZ va avea o lățime carosabilă de 3,5 m. Accese carosabile - toate clădirile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice; - se va prevedea câte 2 locuri de parcare pentru lotul locuinței existente și câte un loc de parcare în interiorul parcelelor create pentru locuința individuală, respectiv locuințele cuplate. În lungul drumului de acces propus la parcelele create, se vor realiza 4 locuri de parcare, astfel ca fiecare unitate de locuit să dețină câte 2 locuri de parcare fiecare. - accesul vor fi directe din drumul creat, exceptând parcela cu locuința existentă care va avea acces direct din strada Scarisoara. Accese pietonale - se va prevedea la toate clădirile; - se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare. - circulația pietonală creată va fi de 1.50 m lățime. Reglementări pentru cai de circulație rutieră Cr Prin amplasarea și funcționarea, construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluiditate și siguranță. Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deservește. Pentru toate căile rutiere se impun și următoarele reglementări generale: - îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente; - marcarea și semnalizarea corespunzătoare; - întreținerea periodică a căii de rulare, a santurilor și a lucrărilor de artă. - profilurile străzilor vor respecta normativele în vigoare Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmări: - categoria traseului carosabil — IV; - zona funcțională pe care o străbate; - dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere; - realizarea fasciilor de protecție. Prin acest P.U.Z. se propune crearea unui drum de acces la cele 2 parcele pentru locuințe. Drumul de acces face legătură cu strada Scarisoara și este prevăzut cu spațiu de întoarcere pentru autoturisme. Viteza maximă admisă de circulație pe acest drum este de 20km/h.
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;	L3Aa - Construcțiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile. Finisajele interioare și exterioare vor putea fi realizate din materiale tradiționale cât și din materiale moderne cu condiția executării cu materiale de bună calitate și cu execuție de calitate. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă sau tradițională și va exprima caracterul programului.
Echipare tehnico-edilitară	L3A- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;	L3Aa - Reguli cu privire la echiparea edilitară La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice; toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica	mediului (Ordinul nr. 119/2014 actualizat), precum si prevederile Codului Civil. Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi. Extinderea necesara a retelelor va fi asigurata financiar direct de catre investitori sau de surse de finantare atrase potrivit legii. Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem centralizat prin extinderea retelei de alimentare existenta pe strada Scarisoara si racordarea la aceasta. Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva prin extinderea retelei de canalizare a strazii Scarisoara si racordarea la aceasta. Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva prin extinderea retelei de alimentare existenta pe strada Scarisoara si racordarea la aceasta. Alimentarea cu energie electrica se va face prin extinderea retelei de alimentare existenta pe strada Scarisoara si racordarea la aceasta. Toate retele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la parcelele rezultate. Incalzirea spatiilor se va face prin intermediul centralelor individuale care se vor utiliza combustibil gazos. Salubritatea se va asigura prin dispunerea unei platforme gospodaresti imprejmuita si europubele. Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a orasului pe baza unui contract.
Spatii libere si spatii plantate	spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic; spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.; se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor; 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 deseurilor.	Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp. Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Spatiile verzi amenajate vor fi in proportie de min. 25% din suprafata terenului aferent. In zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor. Pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor.
Imprejmuiri	imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.	Imprejmuirile se vor executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu. La autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate. La autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (legalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

Obiectivele PUZ-ului:

Pe terenul studiat prin PUZ " ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA PARCELARII PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI CREARE DRUM ACCES" .

Se doreste:

-modificarea în cadrul funcțiunii aprobate L3A - Subzona locuințelor individuale si semicolectie.

Pe terenul avand CF 87426 situat in intravilanul municipiului Alba Iulia, cartierul Micesti, se vor realiza lucrari de parcelare in vederea construirii unor locuinte individuale si semicolective, cat si in vederea crearii unui drum rezidential de acces.

Pe amplasamentul studiat exista actualmente o constructie avand functiunea de locuinta individuala ce se va pastra.





Raport de specialitate PUZ

*Prin tema-program se stabilesc condițiile de amplasare a construcțiilor de pe două loturi pentru locuințe izolate (dintre care una existentă) și de pe un alt lot pentru două locuințe cuplate.
Accesul se face din strada Scarisoara, drum aflat în proprietate privată. Se va crea un drum de acces la loturile locuințelor propuse, cu 4 locuri de parcare în lungul drumului.*

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
49	14.11.2024

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: 16/05/2024

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
1549	10.08.2022

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.

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

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 IN VEDEREA PARCELARII PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI CREARE DRUM ACCES

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Alexandru Damian

.....

Întocmit

Valentin Onișoru

.....



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

