



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 10468 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
69249	17/06/2024

adresată de:

Nume și prenume solicitant	GLIGOR VASILE, HADA FLORIAN, PAȘCA ANCA VIORICA(NĂSCUTĂ HADA)
----------------------------	---

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	INIȚIERE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CREARE ACCES
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilul	CF NR. 93387 și 89094 Alba Iulia
Inițiator	GLIGOR VASILE, HADA FLORIAN, PAȘCA ANCA VIORICA(NĂSCUTĂ HADA)
Proiectant	CAPITEL PROIECT S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. Marius Radu Dorel Barbieri
Amplasare	ALBA IULIA, str. Alexandru Odobescu nr. FN
Delimitare	la vest – domeniul public – str. Alexandru Odobescu la est – domeniul public – dig râul Ampoi la nord – domeniul privat la sud – domeniul privat – TP nr. 1029/42
Suprafață zonă studiată în PUZ	16.501mp

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.	• Zona L3A*- Subzona locuințelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si înșiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, situate in afara ariilor protejate conform documentație de urbanism (regulament preluat conform P.U.G.si amendat).
Regim construire	Înșiruit, cuplat si izolat	L3A*- Subzona locuințelor individuale in regim de construire individual și 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
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.	- L3A* - Articolul 1 Utilizări admise Locuințe individuale (unifamiliale) în regim izolat, cuplat și anexele acestora: bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole. Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări Funcțiuni terțiare cu următoarele condiții: • să se adreseze preponderent locuitorilor zonei • să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală • activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii • Funcțiuni de cultură • Funcțiuni de învățământ • Funcțiuni de sănătate • Funcțiuni de turism și agroturism • Amenajări destinate petrecerii timpului liber • Amenajări destinate infrastructurii de circulație • se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperișului de 30-40° ; Suprafața utilă mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ; • se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor cu condiția 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. • la clădirile înșiruite (cu două fațade) extremitățile spre intersecții sau spre interspații vor fi obligatorii realizate din tipul cuplat (cu trei fațade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din stradă; • Pentru amplasarea clădirilor cu altă funcțiune decât cea de locuire (locuire cu spații comerciale și servicii la parter) prevăzute în cadrul prezentului articol, este obligatorie elaborarea unui P.U.D. Articolul 3 Utilizări interzise Se interzic următoarele utilizări: • 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; • anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; • depozitare en gros; • depozitari de materiale re folosibile; • platforme de pre colectare a deșeurilor 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; • ori ce 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.	- L3A* - Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor • înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,0m de la cota terenului; • înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul insertiilor în parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu condiția

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
		ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,0m de la cota terenului; • pentru construcțiile la care înălțimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 6,0m de la cota terenului; • se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
POT maxim	L3A- 40%	L3A* - POT maxim de ocupare a terenului(POT). Pentru locuințele unifamiliale și semicolective (izolate, cuplate) • POT max propus = 35% - pentru locuințe individuale • POT max propus = 40% - pentru locuințe cu dotări aferente sau pentru alte funcțiuni compatibile
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. Pentru locuințele unifamiliale și semicolective (izolate, cuplate) 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 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 și se afla între două loturi construite, poate deveni construibilă 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.	L3A* - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: • adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală fata de frontul • 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)
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 străzi de categoria III și de 5.0 metri pe străzi 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 față 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 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 5.00 metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementări Urbanistice de la strada A1.Odobescu • Alinierea clădirilor va fi realizată la 3.00 metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementări Urbanistice de la strada privată realizată pe terenul beneficiarilor. • Garaje 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- 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;	L3A* - 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



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	- 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 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; - 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.	- 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 3,00m 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 3,00m, 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 stresinii; - jumătate din înălțimea la cornisă 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;
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	L3A- În cazul în care pe o parcelă constructibilă 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	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.

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
	de 3,0m, față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - distanța față de cealaltă limită 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;	
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 va 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 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.	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 emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate; • pe terenurile destinate prin documentațiile de urbanism realizării drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistică non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă
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* - Aspectul exterior al construcțiilor • Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). • Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. • Se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public; • Arhitectura noilor clădiri va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește: • Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional – locuire și va fi apropiat de cel predominant în zonă.. • Volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scărilor construcțiilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput din domeniul public, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.; • Acoperișurile sarpanta, cu pante egale sau inegale și constante ce se vor încadra între 15 și 60 de grade, funcție de contextul local.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		Se pot realiza construcții cu acoperire tip terasă, fără șarpantă
Echipare tehnico-edilitară	L3A- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; 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 ventilatoarelor turbo de la centrala termică	L3A – Condiții de echipare edilitară - toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; - la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; - 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 ventilatoarelor turbo de la centrala termică;
Spatii libere si spatii plantate	Spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic; spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor; se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin. - pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.	L3A* - Spații libere și plantate - spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic; - spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.; - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; - în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor; - se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin. - pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.
Împrejmuiri	L3A - Împrejmuirile spre stradă 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 separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.	L3A* - Împrejmuiri În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: Împrejmuiri opace (laterale), necesare pentru separarea pe limita laterală și posterioară a unor proprietăți vecine, Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor. Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcel. Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 135x135 cm, restul împrejmuirii 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 împrejmuirilor la stradă va fi de 1,80m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii. Gărdurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m. Pentru locuințele colective cu dotări aferente este acceptată soluția să nu existe împrejmuire 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 COMERT".

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

Se dorește:

-modificarea în cadrul funcțiunii aprobate **L3A** - Subzona locuințelor individuale și semicolectie prin reglementarea unei parcele de teren situate pe strada Alexandru Odobescu nr. 24H, identificat prin CF 89094 și 93387 Alba Iulia, având funcțiunea **L3A***, pentru construirea unor locuințe individuale și crearea acces imobil mixt cu un regim de înălțime de **D+P+I+R/M**, cu funcțiunea Subzona locuințelor individuale, **P+I+M**, niveluri în regim de construire izolat sau cuplat cât și în vederea creării unui acces din strada Alexandru Odobescu.

-se propune reglementarea, stabilirea indicilor urbanistici și parcelarea terenului studiat în suprafață totală de 16501 mp (8250+8251mp) și se propune parcelarea acestuia în 13 loturi, din care 11 loturi pentru construire de locuințe, 1 lot pentru realizare stradă privată și 1 lot propus să fie cedat pentru dezvoltare stradă.

- zona va fi reglementată în baza Avizului de Oportunitate nr. 9/2022, pe toată suprafața de teren supusă studiului (16.500 mp).

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
61	09.12.2024

Avizul Arhitectului-șef este fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism,
Data: 11/07/2024

Se avizează PUZ și RLU aferent:

Favorabil

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației, se propune:

Conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001	Perioada
Valabilitatea planului de urbanism	până la aprobarea unei noi documentații de urbanism

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin:

Certificatul de Urbanism	
Număr	Din data de
1112	16.06.2022

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.

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

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	INIȚIERE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CREARE ACCES

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Alexandru Damian

.....

Întocmit

Valentin Onișoru

.....



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

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

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiaulia

