



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 20953 din 21.02.2025

Raport de specialitate

Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
148601	18/12/2024

adresată de:

Nume și prenume solicitant	TOADER MARIA și MICLEA DAN
----------------------------	----------------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN ZONA L3A
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilul	CF NR. 96041, 96042 Alba Iulia
Inițiator	TOADER MARIA și MICLEA DAN
Proiectant	BP FREUND S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. Zsolt L. Freund-Fleschin
Amplasare	ALBA IULIA, str. HAȚEG nr. 3-7
Delimitare	la vest – domeniul public – str. Zenit, str. Emil Racovița la est – domeniul privat la nord – proprietate privată la sud – domeniul public – str. Hațeg
Suprafață zonă studiată în PUZ	1.893 mp – conform CF
Suprafața zonei reglementate prin P.U.Z. (cerută prin Avizul de Oportunitate nr: 15 din 2024 emis de Primăria Alba Iulia)	5.802 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.	• UTR1= 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 conform documentație de urbanism (regulament preluat conform P.U.G. și amendat).
Regim construire	Înșiruit, cuplat și izolat	• UTR1= L3A - Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.



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

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.	-UTR1= L3A Articolul 1 Utilizări admise Locuințe individuale (unifamiliale) în regim izolat, cuplat sau înșiruit; Anexe gospodărești: bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole; -Funcțiuni de cultură -Funcțiuni de învățământ -Funcțiuni de sănătate -Funcțiuni de turism și agroturism -Birouri și servicii nepoluante -Amenajări destinate petrecerii timpului liber -Amenajări destinate infrastructurii de circulație Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări - Funcțiuni terțiare cu următoarele condiții: o să se adreseze preponderent locuitorilor zonei o să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală o activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii - Mica producție sau service auto (în baza unui studiu de impact asupra mediului) - -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; - Anexe pentru creșterea animalelor pentru subzistență . Condițiile de creștere a acestora vor respecta normele sanitare în vigoare, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate -Ordinul 119/2018 art 15 și se va obține acordul notarial al vecinilor direcți în ce privește zgomotul pe care aceste animale îl produc. Terenul alocat animalelor se va afla la o distanță de minim 10 m de arealul construcțiilor al vecinilor.Se admite creșterea animalelor de talie mică (iepuri, gaini, etc.) În mediul urban, prin hotărâri ale consiliilor locale sau prin studii de impact asupra sănătății se pot stabili distanțe de protecție sanitară mai mari decât cele specificate în prezentul ordin, în funcție de specificul fiecărei unități administrativ- teritoriale - la clădirile înșiruite (cu două fațade) extremitățile spre intersecții sau spre interspații vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fațade) pentru a nu avea calcanе pe linia de proprietate vizibile din strada; Articolul 3 Utilizări interzise - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate; - depozitare en gros; - depozitari de materiale refolosibile; - 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; - 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. - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție
H maxim	L3A- P+1+M cu Hmax cornișă 9m, pt P+M Hmax=6m, cu admiterea depășirii cu 1-2m pt. aliniere la cornișă.	- UTR1= 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 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;



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
POT maxim	L3A- 40%	UTR1= L3A POT Maxim 40% pentru locuinte si functiuni complementare POT Maxim 35% pentru locuinte
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	UTR1= L3A CUT maxim pentru inalțimi P = 0,4 mp.ADC/mp.teren CUT maxim pentru inalțimi 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 si se afla între doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD; -parcelele ale căror suprafețe, forme si 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.	UTR1= L3A - Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu : - Regim de construire izolat: 12m - Regim de construire cuplat: 12m - Regim de construire înșiruit: 8m suprafața parcelelor: - Regim de construire izolat: 200mp - Regim de construire cuplat: 200mp - Regim de construire înșiruit: 150mp proportia între lățimea si adancimea parcelei: adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia; pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla între doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD; parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza în cerințele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate. -Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de alte funcțiuni permise în zonă în afară de cea de locuire, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse, cu respectarea prezentului Regulament, și a indicilor urbanistici propuși prin acesta. În aceste cazuri este obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice de Detaliu care să reglementeze din punct de vedere urbanistic parcela. - Parcelele vor respecta amplasamentul și geometriile detaliate din planșa de Reglementări Urbanistice, care face parte integrantă din prezentul Regulament.
Retragere minimă față de aliniament	L3A – conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate: cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori în gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie; cladirile care alcătuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior) in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate) garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare în fata a unui autoturism.	UTR1= L3A - Amplasarea construcțiilor față de aliniament - conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate: - cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; - in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori în gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie; - in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi . - Aliniere posterioară: clădirile principale care alcătuiesc fronturi continue sau discontinue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși media zonei cuprinsă între două intersecții, - o De la regula principală sunt exceptate anexele gospodărești. - o Se va putea solicita depășirea limitei alinierii posterioare 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



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		construcției) și Avizul Arhitectului Șef la faza DTAC în urma analizei C.T.A.T.U. - Pentru locuințe semicolective (mai mult de o locuință/unitate de locuit pe parcelă), în funcție de prevederile REGULAMENTULUI LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia, aprobat cu HCL 451 din 2021, se va elabora PUD. - Construcțiile principale se pot amplasa pe aliniament.
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; - 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.	UTR1= 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; - 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 - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 2,0m 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 - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 2,0m 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 2,0m, față de limita posterioară a parcelei; - Anexele gospodărești se pot poziționa și la distanțe mai mici decât cele prevăzute pentru locuințe față de limitele laterale și posterioare, cu condiția ca regimul de înălțime să fie parter și să aibă o arie construită mică (maxim 50 mp). - Anexele gospodărești se vor putea alipi limitelor laterale și posterioare ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,0m și se va obține acordul legalizat al vecinului în ce privește proiectul propus. Pentru toate tipurile de clădiri propuse se aplică OMS119/2014 cu toate actualizările aferente, pentru asigurarea insoririi locuințelor.
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	UTR1= 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;



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	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 fatadele 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 fatada 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 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;	- 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 fatadele 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 fatada 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 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; - în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe 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.
Circulații și accese, staționarea autovehiculelor	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 rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesul din spate se vor realiza prin alei de servire 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. -staționarea 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	UTR1= L3A - cu următoarea condiționare: - 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 rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesul din spate se vor realiza prin alei de servire 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. cu următoarea condiționare: -staționarea 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.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu. -se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.	-se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu. Pentru alte functiuni decat locuirea se vor prevedea locuri de parcare conform legislatiei in vigoare (Anexa 5 a RGU).
Aspectul exterior al cladirilor	Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate; se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;	UTR1=L3A - Aspectul exterior al construcțiilor - Asigurarea caracterului urban al zonei va conditiona eliberarea autorizatiei de construire. Aspectul exterior al cladirilor se va integra in particularitatile zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate. - 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) - Arhitectura construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul de zonă rezidențială - Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape cu pante mici. Se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă. Cornișele(coronamentul cladirii) va fi de tip urban. - Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional. - Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj specifice zonei rezidențiale – tencuieli lise pentru fațade,placaje din piatră sau ceramice, plăci de tablă perforată, sticla,etc. - Culoarele folosite pentru construcții vor fi unitare, maxim 3, având o dominată. - Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre), se recomandă utilizarea aluminiului. Se permite utilizarea tâmplăriei PVC în culori neutre . Pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate. - Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. - Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
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 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;	UTR1=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 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;a clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; - se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice; • Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in 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 termica,.
Spatii libere si	Spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;	UTR1=L3A - Spații libere și plantate spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;

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
spatii plantate	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.	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.
Împrejmuiri	L3A - Împrejmuirile 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 separate ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.	UTR=L3A - Împrejmuiri la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (legalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ; În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: - împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; - 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. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcelă. Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 60 cm și/sau stâlpi cu grosime de maxim 35x35 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 1,8 m . Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,50 m. Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme arhitecturii contemporane (se recomandă utilizarea materialelor simple – piatră, zidărie, lemn, și a metalului) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor este la fel de important ca cel al construcțiilor și va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate (dacă acestea respectă principiile estetice din prezentul RLU); Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea; Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor. Se permite realizarea de împrejmuiri fără soclu pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, atâta timp cât scurgerea apelor meteorice se realizează în interiorul parcelei și nu pe domeniul public sau pe alte proprietăți private, și deșeurile vegetale din interiorul parcelei (frunze, iarbă tăiată etc.) nu ajung pe domeniul public Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejmuiri transparente dublate de gard viu. Nu este permisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton turnat și / sau colorat, din bare sau structuri de inox, din policarbonat sau alte elemente de plastic. Nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		Nu este permisă realizarea / placarea soclului împrejuririlor cu faianță, marmură, piatră lăcuită / vopsită, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite. Materiale permise pentru soclu și stâlpi: zidărie de cărămidă (aparentă sau tencuită), piatră naturală nelăcuită, structuri metalice de tip gabion, structuri metalice simple, beton aparent.

Obiectivele PUZ-ului:

Se propune modificarea reglementarilor zonei, în vederea realizării unor locuințe și a unor funcțiuni complementare, cât și zonele construibile ale parcelelor.

Se propune studierea unei zone mai extinse pentru a avea un caracter unitar al reglementărilor urbanistice. Aceasta zona extinsă cuprinde loturile inițiatorilor PUZ cât și vecinătățile lor directe din lungul străzii Hațeg.

Prin detalierea reglementarilor urbanistice ale UTR (reglementari aprobate în cadrul PUG Alba Iulia) se creează cadrul urbanistic și juridic pentru dezvoltarea unei zone rezidențiale cu posibilitatea dezvoltării unor funcțiuni complementare care cresc nivelul de confort al zonei. Odată cu finalizarea PUZ actual se vor demara proceduri de proiectare/avizare, autorizare, schimb de destinație.

Trama stradala existenta deservește în mod optim funcțiunea propusa, prin străzile Zenit, Emil Racovița și Hațeg, care au fost studiate într-un proiect de modernizare aprobat prin HCL 148 din 2020 având lățimile de 10m (str. Zenit, str. Emil Racovița)-categoria III), 8m (str. Hațeg-categoria III).

Investitia propune realizarea unui after school și a unor birouri, asadar se impune completarea RLU în ce privește utilizările admise.

Constructia existenta depaseste cei 20 m aliniament posterior impusi prin RLU PUG Alba Iulia. Se propune eliminarea acestei reglementari în zona studiata extinsa.

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
64	16.12.2024

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: 01/10/2024

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/primariaalbaiaulia





Raport de specialitate PUZ

Certificatul de Urbanism	
Număr	Din data de
1289	10.08.2023

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	PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN ZONA L3A

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

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/primariaalbaiulia

