



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 49027 din 28.04.2025

Raport de specialitate

Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
14489	06/02/2024

adresată de:

Nume și prenume solicitant	SĂRMĂȘAN VASILE DAN
----------------------------	----------------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENȚIAL LOCUINȚE SEMICOLECTIVE ȘI REALIZARE ACCES
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilul	CF 93765 Alba Iulia
Inițiator	SĂRMĂȘAN VASILE DAN, SĂRMĂȘAN LIVIA
Proiectant	B.P. STRĂJAN S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. Ioan Străjan
Amplasare	Str. Biruinței, nr. FN, loc. Alba Iulia
Delimitare	NORD - proprietăți private ale persoanelor juridice – Ocolul Silvic Alba Iulia SUD - strada Biruinței, domeniu public al Municipiului Alba Iulia VEST - Apele Romane – raul Sebes - domeniu public al Municipiului Alba Iulia EST - domeniul public al Municipiului Alba Iulia teren de fotbal Oarda
Suprafață zonă studiată în PUZ	2877,00 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Prevederi ale documentațiilor P.U.G. și R.L.U. aprobat prin HCL nr. 158/2014, aflat în vigoare, aprobate anterior:

UTR și ZONA FUNCȚIONALĂ,

Conform prevederilor PUG în vigoare, Terenul studiat se afla în subzona:

**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

-UTR – L3A - locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat in afara zonei protejate – pe suprafata de 2877,00 mp;

Regim de construire:

- conform PUG în vigoare – înșiruit, cuplat sau izolat;
- Funcțiuni predominante:
- locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

- H max –

UTR – L3A = P+1+M; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;

- POT max –

UTR – L3A = 40%;

- CUT max –

UTR – L3A = 1,2 mp.ADC/mp.teren;

RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT – zona teren împrejmuit situat în intravilan, având categoria de folosință fânață;

UTR – 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 in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;
- cladirile care alcatuiesc 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 in fata a unui autoturism.

RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE:

UTR – L3A - In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine: pentru locuinta izolată:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
 - distanta intre fatada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai puțin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
 - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;
- pentru locuinta cuplată:
- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
 - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;

DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI – SERVICIUL URBANISM

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Date cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679

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

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

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

Raport de specialitate PUZ

pentru locuinta 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.

PREVEDERI P.U.Z. și R.L.U. PROPUSE:

- **UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ – L3AS** - zona locuințe semicolective în regim de construcție individual, cuplat și insiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate;

Utilizări admise:

Locuințe semicolective, cu maxim P+1+M niveluri;

- anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergola, cursive sau orice fel de lucrare cu caracter edilitar (apa, canal, gaz, curent, bransamente, platforme gospodărire (supra sau subterane));

Utilizări admise cu condiționări:

- clădirilor noi li se va putea realiza mansarde numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40°;
- Servicii de interes public (comerț, servicii) doar dacă îndeplinesc următoarele condiții:

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

Alinierea clădirilor se va realiza la minim 5,0m, cu condiția ca aceste retrageri să nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- clădirile semicolective, ansamblul de construcții semicolective, vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0m;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0m;

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Clădirile insiruite propuse se vor realiza obligatoriu fără distanță între ele;
- Clădirile se vor amplasa insiruit cu posibilitatea translatării volumetrice între construcții, astfel încât să nu se creeze siruri liniare de construcții. Translatarea volumetrică nu va putea fi realizată pe mai mult de 1/2 din lungimea fațadei laterale a imobilelor propuse. Fațadele de tip calcan « rezultate în urma translatării volumetrice » vor fi obligatoriu fără ferestre cu privire directă, și sau cu sticlă clară. Este posibilă amplasarea ferestrelor pentru introducerea luminii în interiorul construcțiilor, însă fixe (conform U07 _ Plan Ilustrare Urbanistică);

Circulații și accese:

Atât accesul pietonal cât și cele auto se vor face prin racordarea la drumul existent, DJ107C – str. Biruinței prin crearea ținând seamă de proprietățile vecine existente și intabulate actual.

Accesul în incintă se va realiza din strada Biruinței:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică.

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

- 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.
 - în cazul unei parcelări pe două randuri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesele 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 6,0m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- Se vor respecta prevederile Regulamentului Local - privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia, aprobat prin HCL Nr. 451/2021.

Staționarea autovehiculelor:

- 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.
 - 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.
- Numărul de parcuri pentru persoane cu dizabilități 10% ;
Numărul de parcuri cu încărcare electrică (sustenabilă) 1/10 Pentru locuințele unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite):

Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor:

- înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,00 m de la cota terenului natural (CTN) se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

- POT max = 40% (existent și menținut)

- CUT max:

- pentru înălțimi P = 0,4mpADC/mp.teren
- pentru înălțimi P+1 = 0,8mpADC/mp.teren
- pentru înălțimi P +1+M= 1,2mpADC/mp.teren

Echipare tehnico-edilitară:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- este obligatorie conectarea clădirilor la rețeaua publică de apă și canalizare;
- nu sunt admise fosele septice (indiferent de tehnologia acestora);

Spații libere și plantate:

- spațiile 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 căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;





Raport de specialitate PUZ

- 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.

Obiectivele PUZ-ului:

Pe terenul studiat prin PUZ " PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENȚIAL LOCUINȚE SEMICOLECTIVE ȘI REALIZARE ACCES".

Se dorește:

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

Pe terenul avand C.F. nr. 103051 situat in intravilanul municipiului Alba Iulia, localitatea Oarda, se vor detalieze reglementările zonei aflate în U.T.R. L3A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+I și P+I+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate în vederea edificării unui complex rezidențial locuințe semicolective., cat si in vederea crearii unui drum rezidential de acces.

Prin tema-program se stabilesc conditiile de amplasare a constructiilor de pe lotul supus studiului, pentru locuinte semicolective și modul de amplasare a acestora în parcelă.

Accesul se face din strada Biruinței, care se suprapune cu DJ 107C, drum public. Se va crea o alee de acces la loturile locuintelor propuse, cu un număr de 30 locuri de parcare (10 publice și 20 pentru locuitori).

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
6	13.02.2025

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: 08/02/2024

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:

pCertificatul de Urbanism	
Număr	Din data de
2321	30.12.2022

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

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:

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Alexandru Damian

.....

Întocmit

Valentin Onișoru

.....

