

Raport de specialitate PUZ

Județul Alba
 Primăria Municipiul Alba Iulia
 Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
 Nr. 75860 din 30.06.2025

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.Z.

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

Număr	Din data de
52960	07/05/2025

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	TOTH ANDRAS
----------------------------	-------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	Modificare PUZ aprobat cu HCL 106/2008, ART. 8 prin modificarea POT
Tip documentație	P.U.Z.
Generat de imobilul	inițial CF. nr.: 77393, 77386, 77392; <i>s-au alăturat imobilele înscrise în CF nr: 71038, 89328, 89327</i>
Inițiator	TOTH ANDRAS și proprietarii Racz Endre; Karsai Ecaterina; Leas Lucian Mihai; Rusu Ioan Dan; Rusu Liana Monica; Bintintan Cristian Dan; Bintintan Nicoleta; <i>Vieru Radu Florin; Vieru Noiela-Cristina; Albu Iosif; Albu Maria.</i>
Proiectant	SC BARBIERI PROIECT SRL SC ARHITECT MAGDA SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Marius Barbieri
Amplasare	str. Molidului, nr.8; terenurile studiate se încadrează în insula urbană formată la intersecția strazilor: Molidului cu Ienuparului, Rojomal respectiv Ienuparului
Delimitare	- la nord: - Domeniu public: primăria Municipiului Alba Iulia - spațiu verde; - la sud: - Proprietate privată: CF 77384 strada Ienuparului; - la vest: - Proprietate privată: CF 77384 strada Molidului; - la est: - Proprietate privată: CF 77384 strada Ienuparului.
Suprafață PUZ	6463,00 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior:

Raport de specialitate PUZ

Prevederi ale documentațiilor P.U.G. și R.L.U. aprobat prin HCL nr. 158/2014, P.U.Z. și R.L.U. aprobat prin HCL nr. 106/2008 art.8 "Construire locuințe individuale în municipiul Alba Iulia, zona ȘEIGĂU" – a fost preluat mai întâi de PUZ aprobat prin HCL 195/2013 art.8 (SCHIT-SEIGAU –zona **L3** - PUZ-uri aprobate anterior, păstrând regulamentul aferent fiecărui PUZ), preluat de asemenea, ulterior de P.U.G. – fiind denumit în continuare **PUZ 33**.

UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ

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

- U.T.R.- **L3** - Construire locuințe individuale;
- locuințe individuale (cuplate, insiruite) cu regim de înălțime de maxim P+1 +M;

REGIM DE CONSTRUIRE

- conform PUG în vigoare – înșiruit, cuplat sau izolat;

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE

- Funcțiune dominantă: - locuirea.

Funcțiuni complementare: comerț, dotări publice de mică capacitate, anexe gospodărești.

Utilizări permise: - locuințe individuale (cuplate, insiruite) cu regim de înălțime de maxim P+1 +M;

- terenuri de sport, ștranduri, terenuri de joacă pentru copii;
- spații verzi;
- construcții pentru producție și prestări de servicii nepoluante.
- grădinițe, centre de supraveghere copii;

Restricții: - nu este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă.

-este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.

Utilizări interzise:

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- adăposturi pentru animale.

H MAX

- U.T.R.- **L3** - Înălțimea construcțiilor = P+1+M; înălțimea maximă la cornișă este de 6 m.

POT MAX

- U.T.R.- **L3** - P.O.T. maxim = **20%** la construcțiile noi. Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

CUT MAX

- U.T.R.- **L3** - C.U.T. maxim = 0.8

RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

- U.T.R.- **L3** - Amplasarea față de aliniament
- se vor respecta retragerile stabilite prin planșa: Situație propusă;
- nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
- când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.

RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE–

- U.T.R.- **L3** - Amplasarea în interiorul parcelei
- distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;
- față de limita posterioară și laterală a parcelei, clădirile vor respecta prevederile Codului Civil;
- se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Raport de specialitate PUZ

PREVEDERI PROPUSE:

UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ,

- UTR 1. **L3 - Subzona locuințelor individuale si semicolective cu P, P+1, si P+1+M**

- UTR 2. **C – Subzona căilor de comunicație**

Unitățile Teritoriale de Referință (**L3, C**) s-au stabilit și spațializat în planșa de Reglementări Urbanistice.

REGIM DE CONSTRUIRE:

- **L3** – înșiruit, cuplat sau izolat;

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE:

- **L3** - Locuințe individuale (cuplate, înșiruite) cu regim de înălțime maxim P+1+M;

- Locuințe semicolective - cu maxim 2 unități pe parcela;

- Terenuri de sport, ștranduri, terenuri de joacă pentru copii;

- Spații verzi

- Construcții pentru producție și prestări servicii nepoluante;

- Grădinițe, centre de supraveghere copii;

- **C** - circulații carosabile

- trotuare

- piste pentru biciclisti

- refugii și treceri pentru pietoni

- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare

- rețele tehnico-edilitare

- parcaje publice

- spații de staționare

- platforme - alveole carosabile pentru transportul în comun

- lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire, conform proiectelor tehnice avizate și aprobate conform legii

- toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice avizate și aprobate conform legii

- Zona este grevată de interdicție definitivă de construire

H MAX

- **L3** - Înălțimea maximă a clădirilor este de P+1+M. (6 m la cornișă/streașină, 9m la coamă)

- În cazul construcției cu demisol, condiția este ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 6m de la cota terenului amenajat.

POT MAX

- **L3** - Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 25%

CUT MAX

- **L3** - Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0.8

RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **L3** - se vor respecta retragerile stabilite prin: Reglementări urbanistice;

- nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontala din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;

- când construcția este retrasă față de aliniament, aceasta poate fi materializată de împrejmuirea terenului.

RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Raport de specialitate PUZ

- **L3** - Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor din planșa de Reglementări Urbanistice față de limitele laterale și posterioare, precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu.
- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va încadra în limita maximă de edificabil definită pe planșa de Reglementări Urbanistice.
- Este interzisă realizarea de construcții în afara zonei edificabile reprezentate pe planșa de Reglementări Urbanistice.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- **L3** - Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m, 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.
- Orice clădire nouă realizată pe o parcelă se va înscrie în limitele zonei edificabile marcate pe planșa de Reglementări Urbanistice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Zona este accesibilă prin intermediul strazilor Rojomal și Lalelelor.

- **UTR L3** - Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz, în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și rețele tehnico-edilitare, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normativele și standardele în vigoare.
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot, conform planșei de Reglementări Urbanistice și a normelor în vigoare.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile, pentru a permite infiltrarea apelor pluviale în sol.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- Este obligatoriu ca pe fiecare parcelă, fiecare proprietar să își amenajeze spații de parcare. Astfel, pentru construcțiile cu o suprafață construită desfășurată mai mică de 100mp se va amenaja minim un loc de parcare pe parcelă, iar pentru construcțiile cu o suprafață construită desfășurată mai mare de 100mp, se vor amenaja minim 2 locuri de parcare pe parcelă.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;
- parcajele vor fi înverzite cu un arbore (nu arbust) la 4 locuri de parcare.

- UTR C - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996:

ARTICOLUL 33

Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Raport de specialitate PUZ

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- L3 -

- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare se va realiza prin elaborarea de proiecte tehnice de specialitate raportate la numărul potențial de viitori utilizatori, în conformitate cu legislația în vigoare.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Dacă nu există rețele centralizate în zonă, se permite dotarea edilitară în regim individual, conform proiectelor de specialitate aprobate conform legii, cu respectarea normelor sanitare și de mediu
- În momentul realizării de rețele centralizate în zonă, beneficiarii sunt obligați să se brânzeze la acestea
- toate brânșamentele pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
- este obligatorie realizarea tuturor rețelelor tehnico-edilitare publice sau private în subteran.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub tortuare astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;
- se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TVsatelit, aparatelor de aer condiționat și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice.
- Este interzisă amplasarea unităților exterioare de aer condiționat pe fațadele vizibile din circulațiile publice.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Obiectivele PUZ-ului:

Obiectiv 1: Reglementarea zonei pentru construirea de locuințe individuale și locuințe cuplate cu modificare POT și retrageri fata de limitele laterale.

Obiectiv 2: Reglementarea acceselor la parcele, auto respectiv pietonal.

*Se propune modificarea punctuală a reglementărilor în vigoare pentru realizarea unei parcelări respectând caracterul zonei reglementate de P.U.Z. "Construire locuințe individuale în municipiul Alba Iulia, zona ȘEIGĂU" aprobat cu H.C.L. nr. 106/2008 art.8 în vederea edificării de locuințe individuale în regim izolat, locuințe semicolective (max. 2 unitati pe parcela) și amenajarea circulațiilor necesare accesului. Se propune mărirea procentului de ocupare de la 20% la 25% și parcursul pietonal va fi îmbunătățit fata de situația din PUZ aprobat cu HCL 106/2008 prin majorarea lășimii unui sens de circulație, de la **1m** (existent) la **2m** (propus).*

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
20	07.05.2025

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

Raport de specialitate PUZ

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism
din data: **05.11.2024**,

Se avizează PUZ și RLU aferent:

FAVORABIL

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

Conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001	Perioada
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
963	24.05.2022

De asemenea, s-a achitat tariful de exercitare a dreptului de semnătură pentru specialistul RUR care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Documentația PUZ a fost supusă informării și consultării publicului conform HCL nr. 28/2011 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului.

Documentația PUZ supusă aprobării în Consiliul Local este însoțită de raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general (cf. Art.5 alin. 2 din Ordinul nr. 2701/2020).

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit căroră aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin Hotărârea Consiliului Local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea:

Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Denumire documentație	Modificare PUZ aprobat cu HCL 106/2008, ART. 8 prin modificarea POT

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Alexandru Damian

.....

Întocmit

Valentin Onișoru

.....