



Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Direcția Juridică

Nr. 121787 din 24.10.2023

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.Z.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
104195	13.09.2023

adresată de:

Nume și prenume solicitant	Boca Gheorghe, Boca Carmen Dorina
----------------------------	-----------------------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	Elaborare PUZ pentru reglementare trama stradala si lotizare in vederea construirii de locuințe individuale
Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Generat de imobilul	CF.nr 113600
Inițiator	Boca Gheorghe, Boca Carmen Dorina
Proiectant	S.C. LEF Architects S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI
Amplasare	Alba -Iulia, str. Tarnița, nr.10, jud. Alba
Delimitare	Străzile Tarnița si Gilău
Suprafață zonă studiată în PUZ	2516 mp

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	Se păstrează zona funcțională cu detalierea specifică investiției dorite.
Regim construire	Înșiruit, cuplat si izolat	Izolat
Funcțiuni predominante	- locuințe individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat. - anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole.	- Funcțiune dominantă : - locuirea - Funcțiunile complementare : comert, dotari

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





Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	-se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperișului de 30-40° ; la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ; -se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp.ADC, să aibă o rază de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele; -pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor.	publice de mică capacitate, anexe gospodărești - locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire izolat sau cuplat. - anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole. - este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințe numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. - este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii
H maxim	P+1+M cu Hmax cornișă 9m, pt P+M Hmax=6m, cu admiterea depășirii cu 1-2m pt. aliniere la cornișă.	P+1+M cu Hmax cornișă 9m, pt P+M Hmax=6m, cu admiterea depășirii cu 1-2m pt. aliniere la cornișă.
POT maxim	40%	Se păstrează reglementările în vigoare, P.U.G. Municipiul Alba Iulia, aprobat cu H.C.L. 158/2014
CUT maxim	CUT maxim pentru înălțimi P = 0.4 mp.ADC/mp.teren CUT maxim pentru înălțimi P+1 +M = 1.2 mp.ADC/mp.teren	Se păstrează reglementările în vigoare, P.U.G. Municipiul Alba Iulia, aprobat cu H.C.L. 158/2014
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 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.	Se păstrează reglementările în vigoare, P.U.G. Municipiul Alba Iulia, aprobat cu H.C.L. 158/2014



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
Retragere minimă față de aliniament	Retragerile sunt de la profilul reglementat prin PUZ aprobat cu HCL 185/2021 •3m fata de strada Tarnita •3m fata de strada Gilau	Se păstrează reglementările în vigoare: Retragerile sunt de la profilul reglementat prin PUZ aprobat cu HCL 185/2021 La stazile Tarnita Si Gilau cladirile se vor retrage de la aliniamente dupa cum urmeaza: - 5m fata de strada Gilau - 3m fata de strada propusa - garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	<u>pentru locuinta izolată</u> - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii: - distanta intre fadata nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m 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; <u>pentru locuinta cuplată</u> - 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; <u>pentru locuinta insiruită</u> - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii: - 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 limita posterioară a parcelei; - garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6,0m si se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.	<u>pentru locuinta izolată</u> - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii: - distanta intre fadata nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m 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;
Circulații și accese	Se păstrează reglementările în vigoare, P.U.G. Municipiul Alba Iulia, aprobat cu H.C.L. 158/2014 -din strazile Tarnita si Gilau	



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	-stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; - parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulatie publica - pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate; - pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare. -stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; -unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare. -autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de 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.	
Echipare tehnico-edilitară	- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; - toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica; - racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;	-Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Zona studiata nu dispune de toate rețele edilitare, se propune dezvoltarea echiparii edilitare astfel : extinderea si dezvoltarea rețelelor existente in zona dupa cum urmeaza : ▪ alimentarea cu apa se va face prin racordarea la rețelelor de alimentare cu apa existente pe strada Tarnita si pe strada Gilau. ▪ Canalizare : evacuarea apelor menajere se va face prin racordarea la viitoarea retea de canalizare de pe strazile Tarnita si Gilau (proiect in executie/derulare Autorizatie Nr. 747/28.11.2022) ▪ alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin extinderea de linii electrice existente pe strazile Tarnita si Gilau.

Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		▪ pentru telecomunicații se propune extinderea liniilor de telecomunicații din zona ▪ pentru încălzirea locuințelor se propune dotarea fiecărei locuințe cu centrala termică proprie cu funcționare pe combustibil gazos ▪ pentru alimentarea cu gaze naturale se folosește rețeaua de distribuție aflată pe strada Tarnita. ▪ pentru colectarea deșeurilor menajere se propune un punct de colectare sau contract individual cu o firmă specializată de colectare, transport și depozitare

Obiectivele PUZ-ului:

„Prezenta documentație are scopul de a sistematiza o suprafață de teren aflată în intravilanul municipiului Alba-Iulia, în cartierul Micesti, str. Tarnita/Gilau cu scopul divizării terenului în loturi de aproximativ 460-970 mp pentru construirea de locuințe individuale.”

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
33	12.09.2023

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: 31.03.2023

Se avizează PUZ și RLU aferent:

Favorabil	Favorabil cu condiționări	Nefavorabil
X		

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

Raport de specialitate PUZ

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
448	14.03.2022

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).

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	Elaborare PUZ pentru reglementare trama stradala si lotizare in vederea construirii de locuințe individuale

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru

