

Județul Alba
 Primăria Municipiului Alba Iulia
 Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
 Direcția Juridică
 Nr. 132681 din 17.11.2023

Raport de specialitate
 Privind aprobarea P.U.Z.

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

Număr	Din data de
58835	18.05.2023

adresată de:

Nume și prenume solicitant	Iani-Alin Nicolae și Tatiana-Florentina Nicolae
----------------------------	---

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	„SCHIMBAREA ZONEI FUNCȚIONALE DIN L7 ÎN L3Aa”
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilul	CF 88543
Inițiator	Iani-Alin Nicolae și Tatiana-Florentina Nicolae
Proiectant	B.I.A. MIREA IULIAN ILIE
Specialist cu drept semnătură RUR	ARH. MIREA IULIAN ILIE
Amplasare	Alba Iulia, str. Sadu, nr. 6, jud. Alba
Delimitare	La NV și NE – proprietăți private La SE – domeniu public, str. TALMACIU La SV – domeniu public, str SADU
Suprafață zonă studiată în PUZ	2571,99 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	L7 (PUG) - SUBZONA CASELOR DE VACANȚĂ (P, P + 1, P + 1 + M)	L3Aa – Subzona locuințelor individuale, P, P+1, P+1+M, S+P+1+M, D+P+1 în regim de construire izolat sau cuplat
Regim construire	izolat	izolat sau cuplat
Funcțiuni predominante	-case de vacanță -locuința de serviciu pentru administrator / paznic -servicii turistice	- locuințe individuale cu maxim S+P+1+M niveluri, în regim de construire izolat sau cuplat; - anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole.
H maxim	P+1	S+P+1+M
POT maxim	20%	POT propus = 40% - locuințe cu dotări aferente POT propus = 35% - locuințe fără dotări aferente

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.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse		
CUT maxim	0,4	Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de 0.48 (CUT max.)		
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	se considera construibile parcelele in suprafata de 300 – 500 mp. si front la strada de minim 12 m. forma parcelelor poate sa fie dreptunghiulara sau libera	Regimul de construire	Suprafata - mp.	Front m.
			L3Aa	L3Aa
		Izolot	450 mp	15.00 m
		Cuplat	450 mp	15.00 m
Retragere minimă față de aliniament	-se cere elaborare PUD, dar se impune: -fatada cladirilor va fi paralela cu aliniamentul si va fi retrasa cu minim 5,0 metri fata de aliniament.	5m		
Retragere minimă față de limite laterale și de limite posterioare	-se cere elaborare PUD, dar se impune: -cladirile se vor retrage la o distanta de cel putin de 3.0 metri de limitele laterale si la o distanta de minim 5.0 metri de limita posterioara a parcelei.	Pentru locuinta izolata: Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii: – Distanta dintre fatada nevitrată a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2, dar nu mai putin de 3.00 m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata. – Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3.00 m fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei. Pentru locuinta cuplata: Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii: – Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3.00 m fata de limita laterala a parcelei pe care nu se realizeaza cuplarea si fata de limita posterioara a parcelei. In cazul cladirilor cuplate acestea vor fi amplasate pe limita de proprietate, in zona de cuplare cu rost de tasare obligatoriu de minim 3 cm intre structurile celor doua cladiri.		
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela	-se cere elaborare PUD, dar se impune: -distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi de minim 4,0 metri.	In cazul in care distanta dintre fatada vitrata a unei locuinte (spatii cu destinatie de locuire) si fatada celeilalte cladiri nu este egala sau mai mare cu inaltimea celei mai inalte dintre cele doua cladiri conf Ordin M.S. 119, anexa 1 art.3, se va elabora studiu de insorire) Amplasarea anexelor: In zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie si pasarile de curte. Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazine, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini 3m limite laterale si spate, iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanta egala cu jumatatea inaltimei la cornisa a constructiei existente dar nu mai putin de 3.00 m.		
Circulații și accese	-se cere elaborare PUD, dar se impune: parcarea 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	Se vor autoriza doar constructiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public SAU PRIVAT. Accese carosabile - toate locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; - in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcarca autovehiculelor pe drumurile publice; - accesele vor fi directe. Accese pietonale		

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	conform documentatiei de urbanism aprobate; - in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru casele de vacanta cu acces si lot propriu, accesul din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi): a) – cele cu o lungime de 30m o singura banda de 3,5m latime b)– cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat. In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.	- se vor prevedea accese pietonale la toate locuintele; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare. Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizarii si dirijarii a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deserveasc.
Echipare tehnico-edilitară	-se cere elaborare PUD, dar se impune: toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice sau vor avea rezolvari independente; se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;	- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014 actualizat), precum si prevederile Codului Civil; - Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea rețelelor edilitare (apa, canalizare, energie electrica si gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pentru echiparea cu canalizare, rețea care nu este prezenta in zona, se vor adopta conform legislatiei specifice solutii de echipare locala cu SISTEME INDIVIDUALE ADECVATE conform HGR 714/2022.

Obiectivele PUZ-ului:

Prin actualul PUZ se dorește:

- modificarea zonificării L7 - subzona caselor de vacanță, cu maxim P, P+1 niveluri, cu regim de construire izolat, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014. in, Zona L3Aa – zona pentru locuire individuală

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
37	03.10.2023

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: 08.06.2023

Se avizează PUZ și RLU aferent:

Favorabil	Favorabil cu condiționări	Nefavorabil
X		

Tinând 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
735	19.04.2022

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	„SCHIMBAREA ZONEI FUNCȚIONALE DIN L7 ÎN L3Aa”

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru


