

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
 Primăria Municipiului Alba Iulia
 Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
 Nr. 7778 din 22.01.2024

Raport de specialitate Privind aprobarea PUD

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

Număr	Din data de
7150	19.01.2024

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	CORLACI GHEORGHE FLORIN ȘI CORLACI TEODORA NICOLETA
----------------------------	---

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CUPLATĂ CU LOCUINȚA DE PE PARCELA ALĂTURATĂ ÎNSCRISĂ ÎN CF 119663, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI
Tip documentație	Plan Urbanistic de Detaliu
Generat de imobilul	CF 119662 Alba Iulia
Inițiator	CORLACI GHEORGHE FLORIN ȘI CORLACI TEODORA NICOLETA
Proiectant	SC CONCEPT ARKTECH SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	Curea Spiridon Stefan
Amplasare	Alba Iulia, str. Uranus nr. 25, jud. Alba
Delimitare	- nord: proprietate privată – Corlaci Gheorghe Florin și Corlaci Teodora Nicoleta - est: domeniul public- str. Uranus - sud: proprietate privată – Trifu Marian Anca - est: proprietate privata – Făt Daniel
Suprafață zonă studiată în PUD	256 mp

Raport de specialitate PUD

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	U.T.R. 1 – locuire	U.T.R. 1 – locuire
Regim construire	Cuplat și înșiruit.	Izolot
Funcțiuni predominante	U.T.R. 1 – locuire locuinte individuale (cuplate, înșiruite) cu maxim P+1 sau P+M niveluri. - terenuri de sport, stranduri, terenuri de joacă pentru copii. - spații verzi - construcții pentru producție sau de prestări servicii nepoluante - grădinite, centre de supraveghere copii.	U.T.R. 1 – locuire locuinte individuale (cuplate, înșiruite) cu maxim P+1 sau P+M niveluri. - terenuri de sport, stranduri, terenuri de joacă pentru copii. - spații verzi - construcții pentru producție sau de prestări servicii nepoluante - grădinite, centre de supraveghere copii.
H maxim	Pentru UTR 1 – Regim de înălțime- P+1 sau P+M; – Înălțimea maximă la cornisa este de 6 m.	- Pentru UTR 1 – Regim de înălțime- P+1 sau P+M; – Înălțimea maximă la cornisa este de 6 m.
POT maxim	Pentru UTR 1 30%	Pentru UTR 1 30%
CUT maxim	Pentru UTR 1 = 1	Se păstrează reglementările în vigoare, P.U.Z. „CIGAS” - ORIZONT, loc. Micești, mun. Alba Iulia, aprobat cu H.C.L. 159/2006 art. 45
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Conf. RLU aferent PUZ aprobat cu H.C.L. 159/2006 art. 45 : c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor > Parcelarea - parcelarea noilor loturi se va face conform condițiilor impuse în actualul P.U.Z privind amplasarea construcțiilor și executarea noilor străzi interioare; - frontul la strada a unei parcele va fi de minimum 12 m; - parcelele se vor obține prin cumpărare sau concesionare.	Se păstrează reglementările în vigoare, P.U.Z. „CIGAS” - ORIZONT, loc. Micești, mun. Alba Iulia, aprobat cu H.C.L. 159/2006 art. 45 -lotizarea va respecta planșa de reglementări urbanistice
Retragere minimă față de aliniament	Pentru UTR 1 Retragere față de strada Uranus – 4m Retragere față de strada Orizont 19 – 3 m	Se păstrează reglementările în vigoare: Pentru UTR 1 Retragere față de strada Uranus – 4m Retragere față de strada Orizont 19 – 3 m
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	-conform P.U.Z - Distanța dintre caldri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele. - Fața de limită de proprietate posterioară și laterală a parcelei, clădirile vor respecta prevederile Codului Civil.	Se păstrează reglementările în vigoare, P.U.Z. „CIGAS” - ORIZONT, loc. Micești, mun. Alba Iulia, aprobat cu H.C.L. 159/2006 art. 45
Circulații și accese	conform P.U.Z – pentru UTR 1 Accese carosabile - Toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice. - În interiorul parcelelor se vor prevedea spații de parcare necesare pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice. - Accesele vor fi directe Accese pietonale - Se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele, se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare Parcaje	Se păstrează lățimea profilului străzii de 8m

Raport de specialitate PUD

	- Parcajele vor fi amenajate in incinta unitatilor de prestari servicii si a locuintelor astfel incat sa nu fie necesara parcare auto pe domeniul public. - Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.	
Echipare tehnico-edilitară	c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara - dotarile minime privind incaperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existentei constructiei, în corelare cu racordarea locuintei la rețelele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuarea controlata a apelor uzate; - la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care să respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536 /1997), precum și prevederile Codului Civil ; - în momentul realizarii rețelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local; - amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursa posibila de poluare (latrina, depozit de gunoi); - îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie sa fie proiectate si amplasate la cel puțin 15 m fata de cea mai apropiata locuinta; - îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de epurare ecologice amplasate in mod corespunzator fata de cladirile din imediata vecinatate; - vidanjul se va descarca la cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate; - locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si să fie la cel puțin 15 m de ferestrele locuințelor.	Echiparea tehnico-edilitară va cădea în sarcina beneficiarilor/investitorilor, conform avizelor furnizorilor de utilități, conform art. 11 din REGULAMENTUL LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 451/2021; - Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; - În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare; - Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe trotuare și pe străzile pietonale; - Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor și din spațiile înierbate; - Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică.

Obiectivele PUD-ului:

„Obiectul prezentului plan este de a defini, din punct de vedere al reglementarilor urbanistice, cadrul in care se va inscrie construirea unei locuinte unifamiliale, cuplata cu locuinta de pe parcela alaturata, in municipiul Alba Iulia, Uranus, nr. 25.”

Pentru documentația PUD s-a emis **Avizul Arhitectului șef:**

Număr	Din data de
1	19.01.2024

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

În urma ședinței din data: 07/12/2023

Se avizează PUD:

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	pana la aprobarea unei noi documentații de urbanism

Raport de specialitate PUD

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-009-2000, 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
1430	13.09.2023

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 PUD a fost supusă informării și consultării publicului conform Ordinul 2701/2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și prin Regulamentul Local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 450/2021, modificată și completată prin H.C.L. nr. 78/2022;

Documentația PUD 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. 2701/2010).

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 cărora 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 de Detaliu
Denumire documentație	ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CUPLATĂ CU LOCUINȚA DE PE PARCELA ALĂTURATĂ ÎNSCRISĂ ÎN CF 119663, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru