

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiul Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 70356 din 18.06.2024

Raport de specialitate Privind aprobarea PUD

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

Număr	Din data de
69571	17.06.2024

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	PLUGAR MAXIM DANIEL
----------------------------	---------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA SI IMPREJMUIRE
Tip documentație	Plan Urbanistic de Detaliu
Generat de imobilul	CF 95530 Alba Iulia
Inițiator	PLUGAR MAXIM DANIEL ȘI PLUGAR ANCA MIHAELA
Proiectant	MIREA IULIAN ILIE B.I.A.
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Mirea Iulian Ilie
Amplasare	Str. Lupeni, nr. 1
Delimitare	- limita proprietate sud – strada Lupeni CF : 73003 - limita proprietate vest – CF 108597 - limita proprietate est – CAD 8676/4 - limita proprietate nord – CF 96504
Suprafață zonă studiată în PUD	550 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
	Puz_16 - HCL 446 din 20/12/2007 art. 12_LM2u PUZ: MODERNIZARE STRAZI (MICEȘTI - BARABANT) aprobat prin HCL: 148 din 5/29/2020	
UTR	LM2u — zona locuințe de tip urban;- zona locuințe unifamiliale; loturi de minim 320,00mp in regim de locuințe	Se păstrează zona funcțională

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior Puz_16 - HCL 446 din 20/12/2007 art. 12_LM2u PUZ: MODERNIZARE STRAZI (MICEȘTI - BARABANT) aprobat prin HCL: 148 din 5/29/2020	Prevederi PUD propuse
	unifamiliale (S+)P+1E(M)	
Regim construire	Înșiruit, cuplat și izolat	Izolată cu S+P+M
Funcțiuni predominante	1.2. Funcțiunea dominantă a zonei Zona pentru locuințe unifamiliale. 1.3. Funcțiuni complementare admise zonei: - alimentație publică (restaurant, bar, cofetărie-patiserie); - comerț (en-detail de produse alimentare și nealimentare); - servicii profesionale (birou, oficiu), sociale (asociație, organizație), personale (frizerie, coafură), servicii (electronice); - parcaje, garaje; - sănătate (farmacie, cabinet medical, laborator medical); - educație și învățământ prescolar (grădiniță, cămin); - spații de cazare (motel, pensiune); - recreere (club, sală de jocuri); - echipamente publice.	Funcțional obiectivele propuse se încadrează în PUG aprobat cu HCL 158/2014, menționându-se utilizările permise, respectiv: locuințe individuale cu regim de construire izolat cu D+P+M și S+P+1E anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole.
H maxim	(S+)P+1E(M) Construcțiile vor avea o înălțime de maxim 7,00m la cornișă, măsurată de pe bordura trotuarului la mijlocul laturii dinspre stradă a lotului. Înălțimea totală a clădirilor nu va depăși 10,50m, Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și execuția clădirilor cu înălțimi sub aceste cote.	-regim de înălțime propus S+P+M și H max. 7.10 m. de la cota ± 0.00 Înălțimea maximă la cornișă – măsurată din cota ± 0.00 = +4.52 m
POT maxim	40%	22.72 %
CUT maxim	C.U.T. maxim = 1,20	0,42
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Articolul 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții 9.1. Se vor autoriza construcții doar pe loturi cu o suprafață de minim 320,00mp și care au o lățime la stradă de minim 12,00m. 9.2. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I. și de către Primăria Alba Iulia 9.3. Condiții de parcelare Proprietarul va accepta alinierea și lărgirea de stradă impusă de Primăria Alba Iulia pe baza planurilor de sistematizare. Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul regulament.	Parcelă cu formă regulată, în suprafața de 550mp, cu acces la o stradă, front la str. Lupeni = 36,65m. (adâncime de doar 15m)
Retragere minimă față de aliniament	În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Față de acest aliniament clădirile vor fi amplasate astfel: retrase cu 6,00m față de aliniamentul la străzile transversale colectoare, respectiv retrase cu 3,00m față de aliniamentul la celelalte străzi. Acesta retragere este limitativă în sensul că nu poate fi depășită către stradă, putându-se însă depărta de ea spre limita opusă.	Locuința se va amplasa retrasă față de aliniament (limita de proprietate stradă) cu 3.00 m. la stradă – str. Lupeni. (pe latura de Sud)

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior Puz_16 - HCL 446 din 20/12/2007 art. 12_LM2u PUZ: MODERNIZARE STRAZI (MICEȘTI - BARABANT) aprobat prin HCL: 148 din 5/29/2020	Prevederi PUD propuse
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplsa, in general, la 1,90m.	Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei. - limita de proprietate Nord – 1.77 m; - limita de proprietate Est – 7.03 m - limita de proprietate Vest – 17.57 m.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.	Pe un lot se poate autoriza constructia unei singure locuinte unifamiliale, in cazul locuintelor cuplate sau insiruite, este necesara parcelarea inaintea obtinerii autorizatiei de construire. Se permit doar anexe gospodaresti cu functiuni complementare locuintei (garaje, bucatarii de vara, etc), care trebuie sa pastreze distantele fata de vecini si fata de cladirile de pe parcela proprie. (???)	- nu este cazul.
Circulații și accese	Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii 7.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public. 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 parcare a autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe. Accese pietonale — se vor prevedea la toate locuintele; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.	- accesul pe parcela se realizeaza din str. Lupeni Se pastreaza profilul stradal al strazii Lupeni, prezentat in partea desenata de 7.00 m, cu reglementarile propuse prin PUZ Modernizare strazi Alba Iulia-Micesti, aprobat cu HCL 148/2020 Amenajarea incintei va folosi caracteristicile terenului prin crearea unor alei de acces si pozitionarea locuintei catre limita de est a terenului.
Echipare tehnico-edilitară	Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse definantare atrase potrivit legii. Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan. Se recomanda ca sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila precum si retele de distributie sa se protejeze prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare si se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila si retelei de apa destinate altor scopuri. Indepartarea apelor uzate menajere se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate. Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, Aceste canale trebuie intretinute permanent in stare de functionare. Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii: - la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de	Retele existente (la mai putin de 30 m) : -Retea de apa -Retea de gaz -Retea de canalizare -Retea de energie Toate retelele utilitare se vor prelungi iar constructiile propuse se vor racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare.

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior Puz_16 - HCL 446 din 20/12/2007 art. 12_LM2u PUZ: MODERNIZARE STRAZI (MICEȘTI - BARABANT) aprobat prin HCL: 148 din 5/29/2020	Prevederi PUD propuse
	protecția mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil; - în momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local; - amplasarea fantanilor se va face la cel puțin 15,00m de orice sursă posibilă de poluare; - îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 10,00m de fața de cea mai apropiată locuință; - vidanțul se va descarca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.	

Obiectivele PUD-ului:

„Obiectivele propuse spre realizare sunt: Construirea unei locuințe cu regim de înălțime S+P+M și realizarea împrejurii terenului, studiarea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fața și spate și a POT și CUT.”

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

Număr	Din data de
19	2024

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

În urma ședinței din data: 16/05/2024

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

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
1912	04.12.2023

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).

Raport de specialitate PUD

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 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 de Detaliu
Denumire documentație	ELABORARE P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA SI IMPREJMUIRE

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru