

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiul Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 70369 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
69574	17.06.2024

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	BUMBU ILIE SI TIPTER-BUMBU CORNELIA-BRANDUSA
----------------------------	--

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PUD – CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA SI IMPREJMUIRE
Tip documentație	P.U.D.
Generat de imobilul	CF 105825
Inițiator	BUMBU ILIE SI TIPTER-BUMBU CORNELIA-BRANDUSA
Proiectant	B.I.A. MIREA IULIAN ILIE
Specialist cu drept semnătură RUR	MIREA IULIAN ILIE
Amplasare	Alba Iulia, str. Iosif Sârbu, nr. 7, CF 105825
Delimitare	La N str. Iosif Sârbu La E, S, V proprietăți private
Suprafață zonă studiată în PUD	773,6 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUZ și RLU aprobat anterior, HCL 354 art.8 din 2009	Prevederi PUD propuse
UTR	UTR- LM – zona rezidențială cu clădiri de tip urban – locuințe. - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE	Se păstrează zona funcțională
Regim construire	izolat, cuplat sau înșiruit.	izolat

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUZ și RLU aprobat anterior, HCL 354 art.8 din 2009	Prevederi PUD propuse
Funcțiuni predominante	Utilizări permise ☐ locuințe izolate; ☐ locuințe cuplate; ☐ locuințe înșiruite. Construcțiile cu conformare, volumetrie și compoziție urbană, în regim izolat, cuplat sau înșiruit și amenajările complementare acestora vor avea funcțiuni conform punctelor 2 și 3. Utilizări permise cu condiționări ☐ construcții cu locuințe și cu altă destinație la parter (conform punctelor 2 și 3) dar obligatoriu compatibilă cu locuirea, complementarea acestora, supuse legilor în vigoare expuse la art. 14 din R.G.U. ☐ se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 70% din suprafața parterului și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei.	Locuință individuală
H maxim	P+1+M	D+P
POT maxim	40%	34.88 %
CUT maxim	0,8	0.56
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	☐ Front la stradă de min. 8m pentru clădiri înșiruite și 12m pentru clădiri izolate sau cuplate ☐ Suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv de min. 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat ☐ Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei »	Terenul studiat este liber de construcții și are o formă dreptunghiulară. S teren liber = 774 mp (categorie de folosință – vie) -nu se respectă RGU, frontul la stradă este mai lat decât adâncimea, parcelare făcută fără respectarea parcelării aprobate prin PUZ-ul inițial
Retragere minimă față de aliniament	În cadrul acestui PUZ, clădirile vor fi retrase față de aliniamentul cu Străzile principale cu 5 m iar față de aliniamentul străzilor nou create în interiorul parcelei cu 3 m.	Locuința se va amplasa retrasă față de aliniament (limita de proprietate stradă) cu 3.00 m. la strada – str. Iosif Sărbu.
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine PENTRU LOCUINȚA IZOLATĂ cf. 1.1 ☐ respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii: ➤ distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; ➤ jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei. PENTRU LOCUINȚA CUPLATĂ cf. 1.2 • respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii: • jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei; PENTRU LOCUINȚA ÎNSIRUITĂ cf.1.3	- se vor respecta prevederile din Codul Civil legate de vizibilitatea către parcelele vecine și de scurgerile pluviale în incinta parcelei. - Distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0.60 m, pentru întreținere și intervenție sau h/2, dar un mai puțin de 3.00 m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - Jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar un mai puțin de 3.00 m, față de cealaltă limită a parcelei și față de limita posterioară a parcelei.

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUZ și RLU aprobat anterior, HCL 354 art.8 din 2009	Prevederi PUD propuse
	☐ respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii; ☐ jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei. Alte reglementări cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se vor stabili prin PUD. Noua documentație de urbanism, cuprinzând intervenția solicitată, poate fi aprobată numai după o perioadă de cel puțin 12 luni de la data aprobării documentației de urbanism inițiale.	
Circulații și accese	Accese carosabile ☐ toate construcțiile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice; ☐ în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice; Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Accese pietonale ☐ se vor prevedea accese pietonale la toate construcțiile; ☐ se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu. Se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.	Parcela are acces direct din str Iosif Sarbu
Echipare tehnico-edilitară	-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; -În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zona, proprietarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local; -Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem. -Vidanjul se va descărca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.	Retele în faza de proiectare și execuție în zona: - Retea de energie electrică - Până la realizarea rețelei comunale de canalizare - locuința va funcționa cu rețea locală de canalizare cu Colectare în Sistem individual adecvat, conform HGR 714/2022. - Sistemul individual adecvat (Bazin ecologic vidanjabil) este amplasat către limita de proprietate, la strada (str. Iosif Sarbu), la peste 10 metri de locuința, într-o locație care nu afectează ca și zona de protecție sanitară (10 m) nici potențialele locuințe de pe loturile învecinate, loturi care actualmente sunt libere de construcții.

Obiectivele PUD-ului:

Se detaliază posibilitatea de edificare a unei locuințe individuale pe un lot atipic, rezultat din operațiuni topografice care au modificat parcelarea aprobată.

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

Număr	Din data de
-------	-------------

Raport de specialitate PUD

21	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
498	03/04/2023

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 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 A DOUA LOCUINȚĂ PE PARCELĂ ȘI ÎMPREJMUIRE "

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

.....

Întocmit Valentin Onișoru

.....