

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
 Primăria Municipiul Alba Iulia
 Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
 Direcția Juridică
 Nr. 81278 din 17.07.2024

Raport de specialitate Privind aprobarea PUD

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

Număr	Din data de
54037	09.05.2024

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	JORS VIO
----------------------------	----------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE P.U.D. – ELABORARE D.T.A.C. PENTRU LOCUINȚĂ FAMILIALA CU DOTĂRI LA PARTER"
Tip documentație	Plan Urbanistic de Detaliu
Generat de imobilul	CF 106885 Alba Iulia
Inițiator	JORS VIO
Proiectant	S.C. ARHITECT MAGDA S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	arh.urb. Mirea Iulian Ilie
Amplasare	Strada Mihai Eminescu nr. 7A, Alba Iulia
Delimitare	La NORD - proprietate privată – imobil neînscris cu geometrie în sistemul etera La SUD - proprietate privată – imobil neînscris cu geometrie în sistemul etera - Nr. Top 104519, 106137 La VEST – CF 119818 La EST – proprietate privată CF Nr. 119818, CF NR. 106886
Suprafață zonă studiată în PUD	744 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior, UTR=L3P dar conform sentinței administrative nr. 392/CAF/2022 din 28 iunie 2022, imobilul este încadrat în UTR L3A, propunem aplicarea prevederilor din ambele zone funcționale, astfel încât să fie permisă edificarea investiției dorite.	Prevederi PUD propuse
UTR	L3A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate	Se păstrează zona funcțională

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior, UTR=L3P dar conform sentinței administrative nr. 392/CAF/2022 din 28 iunie 2022, imobilul este încadrat în UTR L3A, propunem aplicarea prevederilor din ambele zone funcționale, astfel încât să fie permisă edificarea investiției dorite.	Prevederi PUD propuse
Regim construire	Înșiruit, cuplat și izolat	Izolat
Funcțiuni predominante	L3A: - locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat. - anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădină, pergole. -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. -dar conform PUG imobilul este încadrat în zona L3P cu prevederile: - L3P -locuințe individuale cu maxim P+1+M în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat, precum și de tip ardelenesc (pseudo-înșiruit); -echipamente publice aferente locuințelor; -amenajarea în clădiri a unor spații pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice. -anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădină, pergole. --permise cu condiționări-- -servicii aferente funcțiunii de locuire (comert alimentar, nealimentar, cabinete de avocatură, ateliere de proiectare și design, ateliere de artă, studiouri fotografice, ateliere individuale de croitorie, rame și tablouri, oglinzi sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și fără depozitari), prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții : a) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100mp b) să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali -grădinite, cu condiția elaborării unui PUD pentru organizarea ocupării parcelei. -funcțiuni turistice cu condiția elaborării unui PUD pentru organizarea ocupării Astfel ca aplicăm prevederile cele mai favorabile, respectiv prevederile L3P	Locuință familială cu dotări la parter
H maxim	P+1+M cu Hmax cornișă 9m, pt P+M Hmax=6m, cu admiterea depășirii cu 1-2m pt. aliniere la cornișă.	- clădirea care face obiectul PUD este cu Rh, cu P+1 și H la atic +6,00m - restul clădirilor de pe parcelă, anexă gospodărească, respectiv C1=P, se vor reloca.

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior, UTR=L3P dar conform sentinței administrative nr. 392/CAF/2022 din 28 iunie 2022, imobilul este încadrat în UTR L3A, propunem aplicarea prevederilor din ambele zone funcționale, astfel încât să fie permisă edificarea investiției dorite.	Prevederi PUD propuse
POT maxim	40%	26,86%
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	0,44mp.ADC/mp.teren
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 si se afla între doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD; -parcelele ale căror suprafețe, forme si 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.	Parcelă cu formă aproximativ litera „L”, cu acces auto și pietonal din strada Mihai Eminescu, cu un front de 4.00m.
Retragere minimă față de aliniament	L3A – conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate: cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie; cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior) in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate) garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism. -dar conform PUG imobilul este încadrat in zona L3P cu prevederile: - L3P – conform PUD, cu următoarele recomandări: in zonele protejate se va menține configurația existenta a fronturilor stradale; construcțiile se vor amplasa fie pe aliniament in cazul fronturilor continue, fie cu o retragere similară cu cea dominantă pe strada respectivă dar cu evitarea lăsării vizibile a unor calcane de pe parcelele adiacente; Astfel ca aplicam prevederile cele mai favorabile, respectiv prevederile L3P	Clădire existentă C1 - anexă gospodărească se va reloca, iar noua construcție propusă este amplasată la 43,23 m față de strada Mihai Eminescu.

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior, UTR=L3P dar conform sentinței administrative nr. 392/CAF/2022 din 28 iunie 2022, imobilul este încadrat în UTR L3A, propunem aplicarea prevederilor din ambele zone funcționale, astfel încât să fie permisă edificarea investiției dorite.	Prevederi PUD propuse
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	-In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine: pentru locuinta izolată - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picătura stresinii; - distanța între fațada nevitrată a construcției 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 fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, masurată in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei; pentru locuinta cuplată - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, masurată in 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 si față de limita posterioară a parcelei; pentru locuinta insiruită - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, masurată in punctul cel mai înalt 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 condiția ca înălțimea calcanului rezultat sa nu depășească 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depășească 6,0m si se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.	Clădirea propusă P+1, va fi amplasată la o distanță de 2,70m față de clădirea existentă (anexă) situată la Nord, 17,87m față de clădirea existentă, proprietate privată, situată la Sud, 4,88m față de clădirea existentă(anexă) ale proprietății private cu CF NR. 91574 , situată la Est, 23,72m față de clădirea existentă cu CF nr. 91869, situată la Vest.
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.	L3A - In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine: pentru 2 locuinte izolate una față de alta - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii; - distanța între fațada nevitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2, dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - distanța între fațada vitrată a construcției si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m; - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai inalte, masurată in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție. pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei constructii, masurata in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m,	Se păstrează prevederile existente pentru UTR L3A

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior, UTR=L3P dar conform sentinței administrative nr. 392/CAF/2022 din 28 iunie 2022, imobilul este încadrat în UTR L3A, propunem aplicarea prevederilor din ambele zone funcționale, astfel încât să fie permisă edificarea investiției dorite.	Prevederi PUD propuse
	față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei; Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă. pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;; - distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. 5,5m; - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;	
Circulații și accese	L3A - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică - pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate; - pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare. - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; - unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare. - 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.	- Accesul Auto, accesul pietonal și cel pentru utilaje de stingere a incendiilor, pe parcelă se va realiza din strada Mihai Eminescu, pe o alee cu o lățime 4,00m. - La o distanță de 34,10m față de accesul pe parcelă se va amenaja o parcare cu 4 locuri, din care 1 loc pentru persoane cu handicap.
Echipare tehnico-edilitară	L3A - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice; toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a	- Clădirea propusă se va racorda la rețelele de utilități existente în zonă, energie electrică, gaze naturale, canalizare menajeră. - Asigurarea agentului termic se va face prin realizarea unui sistem de pompe de căldură.

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior, UTR=L3P dar conform sentinței administrative nr. 392/CAF/2022 din 28 iunie 2022, imobilul este încadrat în UTR L3A, propunem aplicarea prevederilor din ambele zone funcționale, astfel încât să fie permisă edificarea investiției dorite.	Prevederi PUD propuse
	cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;	

Obiectivele PUD-ului:

„Pe teren există la momentul actual construcție și anume:

C1- anexă gospodărească (bucătărie de vară) cu suprafața construită de $S=41\text{mp}$ și regim de înălțime de P.

Beneficiarul dorește construirea unei locuințe familiale cu dotări la parter, studierea aleilor, parcurilor, aliniamentelor laterale, față și spate și a indicatorilor de urbanism POT și CUT. Locuința propusă va avea un regim de înălțime de P+1 și o suprafață construită de $199,84\text{mp}$ conform planului de situație propus anexat la documentație. Pentru realizarea celor prezentate mai sus se propune relocarea C1- anexă gospodărească (bucătărie de vară).

În incintă se va realiza un sistem de circulații pietonale/carosabile și un loc de parcare spații verzi care vor fi amenajate în interiorul incintei.

Accesul în incintă se poate realiza de pe strada Gilău. La Cădirea C3 accesul se va face din strada Gilău prin intermediul aleii de acces care comunică cu imobilul studiat..”

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

Număr	Din data de
25	15.07.2024

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

În urma ședinței din data: 04/06/2024

Se avizează PUD:

Favorabil

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
388	20.03.2023

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. – ELABORARE D.T.A.C. PENTRU LOCUINȚĂ FAMILIALA CU DOTĂRI LA PARTER"

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru