

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
 Primăria Municipiul Alba Iulia
 Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
 Direcția Juridică
 Nr. 94272 din 22.08.2024

Raport de specialitate Privind aprobarea PUD

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

Număr	Din data de
92953	20/08/2024

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	HIRLEA ANA MARIA IONELA
----------------------------	-------------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	Plan Urbanistic de Detaliu – CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
Tip documentație	PUD
Generat de imobilul	C.F. nr. 100564
Inițiator	HIRLEA ANA MARIA IONELA
Proiectant	SC RED ARTTECH SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Laura Ioana Baurda
Amplasare	Mun. Alba Iulia, str. Carpenului și Str. Dianeii
Delimitare	Terenul se învecinează: ○ Strada Carpenului, la Sud sud-est ○ Proprietati private pe celelalte laturi Strada Dianeii la Vest (pentru parcela din cf 119346)
Suprafață zonă studiată în PUD	2148 mp (fara cf 119346 avand inca 1007mp)

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	MA 3 - Subzona mixta	Se păstrează zona funcțională MA3 -se propune edificarea unei locuințe individuale (a treia locuință pe parcela)

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
Regim construire	MA 3 = continuu, discontinuu sau punctual	izolat
Funcțiuni predominante	MA 3 -instituii, servicii si echipamente publice; -sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; -lăcașuri de cult; -servicii sociale, colective si personale; -comerț cu amanuntul; -depozitare mic-gros; -hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, cofetarii, cafenele etc; -loisir si sport în spații acoperite; -parcaje publice; -locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesuni liberale; -grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier; -amenajari pietonale – piațete, scuaruri.	Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de amplasare a celei de a treia locuință pe parcela Pe teren mai exista conform CF, sapte constructii avand functiunea de locuinte (100564-C1, 100564-C2), respectiv anexe (100564-C3, 100564-C4, 100564-C5, 100564-C6, 100564-C7). Constructiile invecinate au functiunea de locuinte, se pastreaza caracterul rezidential.
H maxim	MA 3 P+3E, cu condiția ca înălțimea clădirilor sa nu depășească distanța dintre aliniamente. -dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minima egala cu plusul de înălțime al clădirii fata de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac excepție de la aceasta regula numai întoarcerile si racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform alineatului anterior.	Regim de înălțime propus P+1 si H max. = 10 m .
POT maxim	MA 3 = 70%	POT propus = 25.02 %, CUT propus = 0.33
CUT maxim	MA 3 = 2 -din valoare CUT , un minim de 30% va fi reprezentat de functiunea de locuinte iar restul de alte functiuni admise;	
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	MA 3 -în cazul construcțiilor publice dispuse izolat parcela minima construibila este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri; -pentru celelalte categorii de funcțiuni, parcela minima construibila este de 500 mp., avand in cazul construcțiilor în regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri între doua calcane laterale și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente;	2148 mp Front 27.97 m
Retragere minimă față de aliniament	MA 3 -cladirile izolate care adapostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6.0 metri cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate; -clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente; -cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau daca regulamentele din zona nu prevad altfel; -cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de 4.0 metri;	Locuinta propusa se va amplasa izolat, la o distanta de 63.25m fata de locuinta existenta (100564-C1), respectiv 6.98m fata de limita de proprietate din Nord, nord-vest.

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
Retragere minimă față de limite laterale și de limite posterioare	MA 3 -in zona protejata se va respecta regimul de construire existent; -in afara zonei protejate cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu -in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri; -se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de o subzona predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri; -distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue; -clădirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20.0 metri de la aliniament; -clădirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din înaltimea clădirii măsurată la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri	Restricția de construire fata de limitele laterale ale parcelelor va fi 0.6 m respectiv 3 m, respectand situatia existenta in teren. Retragerile fata de limita posterioara este de h/2 la cornisa dar nu mai puțin de 5m
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela	clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.	Locuinta propusa se va amplasa izolat, la o distanta de 63.25m fata de locuinta existenta (100564-C1).
Circulații și accese	MA 3 -parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct ; -pentru situatiile fara acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridica va fi ulterioara aprobarii PUD-ului; -in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehicolelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri -in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare; -stationarea autovehicolelor necesare conform normelor pentru diferite activitati, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; in cazul dezvoltarii areale de peste 1,0 ha. se vor asigura prin PUZ circulatii carosabile si pietonale publice, precum si parcaje publice in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv in cooperare, simultan cu realizarea cladirilor; ori se va face contract de inchiriere (pe baza unei documentatii de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare intr-un parcaj colectiv existent sau a carui constructie se va termina pana la data obtinerii autorizatiei de functionare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri; unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.	Accesul propus se face prin crearea unui culoar de servitute pe CF 119346 (care apartine aceluasi beneficiar), din strada Dianeii al carei profil ramane neschimbat, conform documentatiilor urbanistice aprobate anterior (PUZ_94).
Echipare tehnico-edilitară	MA 3 -toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;	Clădirea se va racorda la toate rețelele edilitare

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și din Cetate și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică; -racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare și pe strazile pietonale; -se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.	
Spatii libere si spatii plantate	din suprafața grădinilor de fatadă ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevăzută cu plantatii înalte; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.; se recomandă ca minim 60% din terasele construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și pentru ridicarea calității imaginii oferite către clădirile învecinate și către Cetate; în zonele de versanți cu risc de alunecare se recomandă ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile de arbori care favorizează stabilizarea terenului.	Spatiu liber neconstruit și neocupat de accese și trotuare va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare 50mp
Împrejmuiri	- în fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantatii, jardiniere, elemente decorative; se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri și minim 1.80 metri înălțime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.	Se propun împrejmuiri pe toate laturile terenului.

Obiectivele PUD-ului:

„Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare a celei de a treia locuințe pe parcelă, cu regim de înălțime P+1”

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

Număr	Din data de
28	19/08/2024

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

În urma ședinței din data: 13/08/2024

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

Raport de specialitate PUD

Număr	Din data de
1582	11.10.2023

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	PUD pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru