

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
 Primăria Municipiul Alba Iulia
 Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
 Direcția Juridică
 Nr. 94275 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
92962	20.08.2024

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	CHIRIC VASILE
----------------------------	---------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	P.U.D. Pentru CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, ANEXE (FILIGORIE, GARAJ, MAGAZIE) SI IMPREJMUIRE
Tip documentație	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Generat de imobilul	CF 99771 Alba Iulia
Inițiator	CHIRIC VASILE
Proiectant	S.C. ARHITECT MAGDA S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. IULIAN ILIE MIREA
Amplasare	JUDEȚUL ALBA, MUN. ALBA IULIA , str. Theodor Pallady, nr.18
Delimitare	•la Nord – domeniu public: strada Rojomal; •la Sud – domeniu public: strada Theodor Pallady; •la Vest – proprietate privată: CF 113270 si CF 112790; •la Est – proprietate privată: CF 97347, CF 111962, CF 71553.
Suprafață zonă studiată în PUD	2239 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
	PUZ aprobat prin HCL 103 din 2007 art. 10 PUZ aprobat prin HCL 195 din 2013 art. 8 PUG aprobat prin HCL 158 din 2014, HCL 157 din 2024	
UTR	L3 – Locuinte Locuinte individuale, cuplate si insiruite realizate independent pe baza unor proiecte diferite, prin insertie sau reconstrucție pe	- Se mentin reglementarile aprobate L3 _ zona locuinte

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior PUZ aprobat prin HCL 103 din 2007 art. 10 PUZ aprobat prin HCL 195 din 2013 art. 8 PUG aprobat prin HCL 158 din 2014, HCL 157 din 2024	Prevederi PUD propuse
	parcele proprii situate în tesutul urban existent sau în noi lotizări, cu regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit. Adoptarea locuințelor de tip urban, izolate, cu patru fațade: prin comasări de parcele și construcții mai ample cu P + 1, P+1+M niveluri	
Regim construire	Înșiruit, cuplat și izolat	izolat
Funcțiuni predominante	HCL_195_DIN_2013_ART_8_L3_HCL_103_2007_10 : L3- Locuinte Funcțiuni Funcțiune dominantă: case de vacanță Reglementări: A) Permisuni: - locuințe cu regim de înălțime de maxim P+1(M), în regim de construire individuale, cuplate sau înșiruite; - terenuri de sport, piscine, terenuri de joacă pentru copii; - spații verzi; - construcții pentru prestări servicii nepoluante; - grădinite, centre de supraveghere copii;	- se dorește reglementarea accesului pe parcelă și amplasarea obiectivelor dorite pe terenul studiat: a unei clădiri cu funcțiunea de locuință familială, anexe (filigorie, garaj, magazie) și împrejmuire
H maxim	Înălțimea construcțiilor P+1(M) - înălțimea maximă la cornișă este de 6 m.	regim de înălțime S+P+1 H max propusă: – 6,00m (de la cornișă - la +/-0,00 - casa) – 6,00m (streșina - la CTS Rojomal) – 4,50m (coama - la CTS Theodor Pallady)
POT maxim	30%	29,26%
CUT maxim	0,7 (din valoare CUT pe întreg UTR, un minim de 30% va fi reprezentat de funcțiunea de locuințe iar restul de alte funcțiuni admise; pentru funcțiunile publice se va elabora PUD)	0,5
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Conf. CU 464/2024: în baza RLU aferent PUG aprobat - Parcela respectivă provine dintr-o parcelare succesivă, (parcela inițială fiind de 3600 m ²) fără a deține certificat de urbanism în acest scop și fără a respecta PUZ aprobat în acea zonă; Conform 5.6. Pentru parcelele situate în afara zonei protejate cu o suprafață între 1500 mp. și 3000 mp., cele cu front la strada peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.	Terenul are o formă neregulată, cu acces din strada Theodor Pallady și strada Rojomal - parcelă în suprafață de 2239mp, în urma cedării profilului străzii va fi de 2128,32 mp - se dorește reglementarea accesului pe parcelă și amplasarea obiectivelor dorite pe terenul studiat
Retragere minimă față de aliniament	L3 - Locuinte Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii Amplasarea față de drumurile publice Loturile vor avea o interdicție de construcție înspre strada de 5 m. Amplasarea față de aliniament - se vor respecta retragerile stabilite prin planșa: Reglementări urbanistice-zonificare; - nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus; - când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.	• 5,00m la Nord, față de limita de proprietate – domeniu public: strada Rojomal; • 6,45m la Sud față de limita de proprietate – domeniu public: strada Theodor Pallady;
Retragere minimă față de limite	L3 - față de limita posterioară și laterală a parcelei, clădirile vor respecta prevederile Codului Civil;	• 0,685m la Vest față de limita de proprietate – proprietate privată: v;

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
laterale și față de limite posterioare	PUZ aprobat prin HCL 103 din 2007 art. 10 PUZ aprobat prin HCL 195 din 2013 art. 8 PUG aprobat prin HCL 158 din 2014, HCL 157 din 2024	• 1,61m la Est față de limita de proprietate – proprietate privată: nr. CF 97347, nr. CF 111962 și nr.CF 71553.
Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.	Amplasarea in interiorul parcelei - distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai inalte dintre ele;	Se păstrează prevederile existente
Circulații și accese	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii Accese carosabile - toate locuințele 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; - accesele vor fi directe. Accese pietonale - se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele. Parcaje - parcajele vor fi amenajate in incintele locuintelor, astfel încât sa nu fie necesara parcare auto pe domeniul public; - platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.	Accesul pe parcelă se va realiza din strada Theodor Pallady, cu profil de aprox10m, doua sensuri de circulatie desfasurata pe 2 benzi de circulație carosabilă, trotuare si spatiu verde pe ambele parti. Trotuarul si spatiul verde au lățime fixa. In dreptul parcelei studiate de dorește amenajat acces la drum. Se mai dorește si acces la parcela din strada Rojomal, strada cu profil de 8m, doua sensuri de circulatie desfasurata pe 2 benzi de circulație carosabilă, trotuare pe ambele parti, cu lățime variabila pe o parte. Pe o suprafață de 40 mp se vor amenaja 2 parcări supaterane cu o capacitate de 2 respectiv 2 locuri de parcare. La parcare propusa se ajunge din aleea carosabila amenajata pe parcela si accesata din strada Theodor Pallady dar si din strada Rojomal.
Aspectul exterior al clădirilor	Aspectul exterior al constructiei - este interzisa autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intră in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii; - materiale de constructie: - se vor evita zugrăvelile in culori stridente - finisaje : lemn, piatra, zugrăveala alba sau culori calde, sticla, metal, lemn, piatra; - tamplarie in culorile lemnului natur, gri inchis,alb; - nu se admit invelitori din azbociment sau tabla zincata;	Soluția aleasă pentru proiectul de față asigură funcționalitatea optimă a viitoarei investiții, și nu afectează teritoriul învecinat, fiind o propunere neinvazivă din punct de vedere urbanistic, arhitectural, funcțional și estetic.
Echipare tehnico-edilitară	Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara - dotarile minime privind încăperile 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; - 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.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă. In zona există următoarele rețele edilitare și racordările la acestea: - energie electrică - apă canal - gaz Pentru asigurarea necesarului de agent termic se va utiliza centrală termică pe gaz. Se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
Spatii libere si spatii plantate	Spatii verzi - în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 30% pentru zona verde	Conform propunerii, se va amenaja o zona minerala destinata exclusiv circulatiei pietonale in suprafata de 601,65 mp, o zona minerala destinata circulatiei auto in suprafata de 40,00 mp,

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior PUZ aprobat prin HCL 103 din 2007 art. 10 PUZ aprobat prin HCL 195 din 2013 art. 8 PUG aprobat prin HCL 158 din 2014, HCL 157 din 2024	Prevederi PUD propuse
		restul parcelei fiind amenajata cu spatiu verde (gazon, arbori si arbusti), in suprafata de 850,20 mp. De-a lungul strazii Theodor Pallady se va amenaja un trotuar care sa faca legatura intre accesul pietonal pe parcela si incinta Curtii. Pe fiecare dintre spatiile verzi din interiorul incintei se vor planta puieti cu rol de protectie olfactiva si bariere vizuale dinspre strada, minim 17 puieti, respectandu-se codul civil in legatura cu coroana / frunzisul arborilor. In partea nordica si estica, inspre strada Rojomal, se va sistematiza terenul, obtinandu-se o serie de trepte care sa preia diferenta de nivel, iar acestea se vor amenaja peisager pentru a pune in evidenta arhitectura cladirii.
Împrejmuiri	- împrejuririle spre spatiul public vor fi transparente. Se vor folosi elemente constructive: lemn, piatră, fier forjat, perdele verzi si vor fi in concordantă cu elementele construcției; - elementele functionale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă; - înălțimea împrejuririlor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 1,5 m.	Împrejmuirea se va amplasa in incinta terenului studiat, atat fundatiile, cat si suprasstructura aferenta.

Obiectivele PUD-ului:

„Prin aceasta documentatie se doreste reglementarea accesului pe parcela si amplasarea obiectivelor dorite pe terenul studiat, in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru construirea unei cladiri cu functiunea de locuintă familială.”

“Construcția este amplasată astfel încât să asigure condițiile necesare pentru desfășurarea activităților propuse și să deservească optim nevoile beneficiarului, fiind în concordanță cu tema de proiectare.

Locuinta familială se va dezvolta intr-un corp de cladire principal cu dimensiuni de 18,00mx13,10m (fara balcon) care conține zona de zi si de noapte iar aripa de sud a acesteia cu dimensiunile de 21,00x8,00m, o piscina acoperită . Cladirea va fi amplasata, retrasa cel putin 5,00 m fata de aliniamentul posterior de la strada Rojomal si fata de cel de la front, strada Theodor Pallady (strada privata) cu 36,80m si va avea regim de inaltime P+1. Fata de limita posterioara si cea laterala, cladirea respecta prevederile codului civil si picătură streșini către vecin, cu retragerea de 0,685m.”

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

Număr	Din data de
29	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

Raport de specialitate PUD

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
464	27.03.2024

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	CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, ANEXE (FILIGORIE, GARAJ, MAGAZIE) SI IMPREJMUIRE

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru