

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiul Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Direcția Juridică
Nr. 94278 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
92967	20/08/2024

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	RAD IOAN-CRISTIAN
----------------------------	-------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	PUD PENTRU REGLEMENTARE EDIFICABIL SI ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINTA UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI (piscina si copertina auto) SI IMPREJMUIRE și bransamente la utilități publice
Tip documentație	Plan Urbanistic de Detaliu
Generat de imobilul	CF 117855 Alba Iulia
Inițiator	RAD IOAN CRISTIAN ȘI RAD LUCRETIA ANDREEA
Proiectant	SC BP FREUND SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. ZSOLT FREUND-FLESCHEIN
Amplasare	Strada BRADULUI, nr. 6, Alba Iulia
Delimitare	EST - proprietate privata IE 108938, IE 108937 SUD - proprietate privata IE 72060 NORD - proprietate privata IE 117854 VEST - domeniul public str. Bradului
Suprafață zonă studiată în PUD	500 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
UTR	L3A - Subzona locuințelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire înșiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate	Se păstrează zona funcțională

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
Regim construire	Înșiruit, cuplat si izolat	Izolat
Funcțiuni predominante	- locuințe individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat. - anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de gradină, pergole. -se admite mansardarea clădirilor existente si construirea unor noi clădiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperișului de 30-40° ; la locuințele existente suprafața utila de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ; -se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuințelor situate in intersecții de străzi, cu condiția ca suprafața acestora sa nu depășească 200 mp.ADC, sa aibă o raza de servire de 250 metri, sa nu aibă program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele; -pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor si plantațiilor.	Locuinta unifamiliala si anexe, copertina auto si piscina
H maxim	P+1+M cu Hmax cornișă 9m, pt P+M Hmax=6m, cu admiterea depășirii cu 1-2m pt. aliniere la cornișă.	regim de inaltime S+P+1 Înălțimea maximă a clădirii este de 11.00 m Înălțimea maximă la streasina a casei va fi de 6,75m.
POT maxim	40%	40%
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	0,8
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 in cerințele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.	se va prezenta mobilarea urbanistica aferenta unei parcele atipice PUG, adica frontul la strada este mai mare decat adancimea lotului. Terenul studiat are acces direct din str. Bradului, pe latura de vest.
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	de la str. Bradului cu 3,0mm (de la aliniament).

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
	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.	
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 picatura stresinii; - distanta intre fatada nevitrată a constructiei 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 fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată; - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt 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 constructiei, masurată in punctul cel mai inalt 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 constructiei, masurata in punctul cel mai inalt 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 conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6,0m si se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.	<i>Distanta fata de locuintele existente pe parcelele dinspre est este de 16,00m si 18,50m de la locuinta propusa. Se propune amplasarea copertinei auto langa limita de proprietate dinspre nord, la o distanta mai mica de 60cm.</i> <i>Se va obtine acordul notarial al vecinului pentru acest scop.</i>
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.	-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	Se păstrează prevederile existente pentru UTR L3A

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
	- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - 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; - distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m; - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție. pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, 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 cornișă 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 limita laterală a parcelei va fi de min. 5,5m; - jumătate din înălțimea la cornișă 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	- 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 ramasă după dezmembrare. - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;	Accesul la amplasamentul se va face din str. Bradului, pe latura de vest a amplasamentului studiat. Se propune realizarea unei copertine auto lângă latura de nord, accesul realizându-se din str. Bradului. Accesul pietonal se realizează din str. Bradului lângă cel auto.

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
	-unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare. -autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu. -se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.	
Aspectul exterior al cladirilor	aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate; se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;	Aspectul exterior va reflecta în totalitate importanța clădirii, iar materialele utilizate pentru finisaje vor fi de calitate superioară adecvate sitului și funcțiunii propuse.
Echipare tehnico-edilitară	toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice; toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;.	Clădirea propusă se va racorda la rețelele de utilități existente în zonă, energie electrică, gaze naturale, canalizare menajeră.

Obiectivele PUD-ului:

„Se solicita construirea unei constructii cu regim de inaltime S+P+1 care va avea functiunea de Locuinta unifamiliala si anexe, copertina auto si piscina.”

„Cladirea va respecta prevederile continute in Regulamentul local de urbanism al PUG si se retrage de la str. Bradului cu 3,0mm (de la aliniament). Înălțimea maximă a clădirii este de 11.00 mm si respecta înălțimea maximă admisă. Inaltimile maxime la cornisa sunt specificate in plansa Reglementari Urbanistice, astfel incat sa se respecte o distanta de h/2 fara de limita de proprietate.

Accesul la amplasamentul se va face din str. Bradului, pe latura de vest a amplasamentului studiat.”

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

Număr	Din data de
31	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
1549	06.10.2023

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 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	REGLEMENTARE EDIFICABIL SI ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINTA UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI (piscina si copertina auto) SI IMPREJMUIRE și bransamente la utilități publice

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru