

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
 Primăria Municipiul Alba Iulia
 Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
 Nr. 105750 din 19.09.2024

Raport de specialitate Privind aprobarea PUD

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

Număr	Din data de
97667	02.09 .2024

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	GOLCEA GABRIEL-MIHAI
----------------------------	----------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ CU 6 UNITĂȚI DE LOCUIT
Tip documentație	PUD
Generat de imobilul	CF 91894 Alba Iulia
Inițiator	GOLCEA GABRIEL MIHAI, GOLCEA MONICA, MANOLESCU VIRGINIA
Proiectant	JOY ARHITECTURA S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. Marius Opruța
Amplasare	Alba Iulia, str. Mărășești, nr. 29
Delimitare	SUD: domeniu public: strada MĂRĂȘEȘTI NORD: proprietate privată: strada Gh. Doja, nr.60, CF 81270 + str. Gh. Doja, nr.62 EST: proprietate privată, nr. strada Mărășești, nr.31, CF nr.115605 VEST: proprietate privată: strada Mărășești nr.27, CF 73622
Suprafață zonă studiată în PUD	1100 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUD 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.	L3A - locuință semicolective cu un regim de înălțime P+1E+M
Regim construire	Înșiruit, cuplat si izolat	Înșiruit, cuplat si izolat

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUD și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
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, chioșcuri 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.	L3A – locuință semicolectivă cu maxim P+1E+M, cu un regim de construire înșiruit, cuplat și izolat:
H maxim	L3A- P+1+M cu Hmax cornișă 9m, pt P+M Hmax=6m, cu admiterea depășirii cu 1-2m pt. aliniere la cornișă.	L3A – H maxim la cornișă 6,40 m
POT maxim	L3A- 40%	POT - 22,79 %
CUT maxim	L3A- CUT maxim pentru înălțimi P = 0,4 mp.ADC/mp.teren L3A- CUT maxim pentru înălțimi P+1 +M = 1,2 mp.ADC/mp.teren	CUT - 0,63
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 specifice zonelor funcționale: 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 și se afla între două loturi construite, poate deveni construibilă prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD; -parcelele ale căror suprafețe, forme și 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.	Păstrează prescripțiile funcționale ale UTR L3A – L3A – locuință semicolectivă, cu un front la stradă de 19,73m și o suprafață de 1100mp
Retragere minimă față de aliniament	L3A – conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate: clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile strazii (se recomandă retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III și de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu condiția ca aceste retrageri să nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; în noile extinderi cu clădiri izolate sau cuplate se recomandă retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini și pentru a permite plantarea unor arbori în grădina de fatadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție; clădirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniament posterior) în cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate) garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.	Se va alinia cu clădirile învecinate, retragerea de la aliniament va fi de 0,00m,
Retragere minimă față de limite laterale și față	L3A- 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 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii:	Retrageri laterale de 3,20m respectiv 3,51m iar retragerea față de limita posterioară de 37,46m.

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUD și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
de limite posteroare	- 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 3,0m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - jumătate din înălțimea la cornisă 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 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornisă 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 insiruită - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în 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 să nu depășească 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,0m și se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.	
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	L3A- În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine: pentru 2 locuințe izolate una față de alta - 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 cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m; - 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 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 cornisă 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 adancime) 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;	Se amplasează o singură locuință pe parcelă, regim de construire – izolat.

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUD și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
Circulații și accese, parcuri	L3A- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulație publică - pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă 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. - în cazul unei parcelări pe două randuri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesul din spate se va realiza prin alei de deservire locală (fundaturi): a) – cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,5m latime b) – cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt In acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ. -stationarea 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.	Se vor respecta condițiile din L3A
Aspectul exterior al clădirilor	-aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate; se va acorda atenție modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor și amenajărilor din curți, perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală;	Se vor respecta condițiile din L3A
Spații libere și spații plantate	- spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic; 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 pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; - în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor; - se va păstra imaginea terenului în panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin. - pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/ locuitor; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.	Se vor respecta prevederile PUG și RLU aprobat prin HCL nr 158/2014 și ale Regulamentului Local privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Alba Iulia aprobat prin HCL Nr. 451/2021. Se propune: Suprafață spații verzi amenajate = 327.10 mp. Se vor amenaja spațiile verzi în interiorul incintei studiate prin plantații joase (iarbă, flori, arbuști) și 5 arbori, obținând-se un coeficient de 29.78% pentru spații verzi. Se estimează un număr aproximativ de 16 locuitori. Se va amplasa 1 punct de colectare
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 cablurilor	Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico – edilitare existente în apropiere, pe strada Mărășești.

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUD și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
	CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;	
Imprejmuiri	imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri	Se vor respecta prevederile aflate în vigoare

Obiectivele PUD-ului:

CONTINUAREA IMPLEMENTĂRII INVESTIȚIEI APROBATE ANTERIOR PRIN 2 PUD-URI SUCESIVE, primul cu HCL nr. 353 din 2007 Art 4, următorul cu HCL nr. 326 din 2016 Art.4

„Documentația s-a realizat la cererea beneficiarului, care are, conform certificatului de urbanism nr. 15/05.01.2022, eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia, obligația de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul în studiu și anume, o parcelă în suprafață de 1095,00 mp.

Obiectul prezentei documentatii este construirea unei cladiri pentru functiunea de APART HOTEL și SPATII SERVICII CONEXE”

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

Număr	Din data de
20	2024

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

În urma ședinței din data: 07.03.2024

Se avizează PUD:

Favorabil	Favorabil cu condiționări	Nefavorabil
X		

Tinând 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
486	01.04.2024

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).

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 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 LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ CU 6 UNITĂȚI DE LOCUIT

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit

Valentin Onișoru, Șef Serviciu
Urbanism