

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
 Primăria Municipiului Alba Iulia
 Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
 Nr. 105751 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
105261	19.09.2024

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	SILEA LIVIU ADRIAN
----------------------------	--------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	P.U.D. „ELABORARE DTAC IN SCOPUL CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE"
Tip documentație	PUD
Generat de imobilul	CF 120643 Alba Iulia
Inițiator	SC SAGCOMPLET HOUSE SRL prin SILEA LIVIU ADRIAN
Proiectant	S.C. BADA studio S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. Andrei BURNETE
Amplasare	ALAB IULIA, Str. Alexandru Macedonski, Nr.4, JUD. ALBA
Delimitare	- nord: domeniu public – Str. Alexandru Macedonski; - sud: proprietăți private a persoanelor fizice; CF 98098, CF 98099, CF 98100; - est: proprietate private a persoanei juridice: CF 119766 - vest: proprietate private a persoanei fizice: CF 119853
Suprafață zonă studiată în PUD	351,00 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
	PUG aprobat prin HCL 158 din 2014, HCL 157 din 2024 L3A PUZ aprobat prin HCL 24 din 2020 art. 4 L3A	
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
Regim construire	Înșiruit, cuplat si izolat	- izolat
Funcțiuni predominante	L3A- locuințe individuale Conform PUZ: 2.4. Utilizari permise.	- locuință unifamilială cu regim de înălțime P, în regim de construire izolat

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior PUG aprobat prin HCL 158 din 2014, HCL 157 din 2024 L3A PUZ aprobat prin HCL 24 din 2020 art. 4 L3A	Prevederi PUD propuse
	Sunt admise următoarele utilizări: - locuințe izolate; - locuințe cuplate; construcții cu conformare, volumetrie și compoziție urbană în regim izolat, cuplat sau înșiruit și amenajările complementare acestora. 2.5. Utilizări permise cu condiții - anexe gospodărești, garaje. - construcții de locuințe și cu altă destinație la parter (conform art. 2 și 3) dar obligatoriu compatibilă cu locuirea, complementarea acestora. Funcțiunile complementare locuirii admise, se vor autoriza numai în construcții închise cu condiția: • să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens • să nu polueze chimic și fonic • să nu producă sau să comercializeze marfuri de dimensiuni mari • să nu utilizeze spații din circulația publică pentru parcare • să aibă programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur în timpul nopții. • să nu producă riscuri pt. sănătate și disconfort și să aibă asigurate măsurile și mijloacele necesare pt. limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului • - activități ce conform legislației nu necesită studii de impact	
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.	- H cornișă va fi de +2.39m față de CTS - H max va fi de +5.20m față de CTS
POT maxim	L3A- 40%	POT – 32,27 %
CUT maxim	L3A- CUT maxim pentru înălțimi P = 0,4 mp./mp.teren L3A- CUT maxim pentru înălțimi P+1 +M = 1,2 mp. /mp.teren	CUT - 0,32
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Prescripții generale: Art. 5.1: pt înșirări 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 lățime 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 construite numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.	Teren liber de construcții, cu front la stradă de 19,93m și o suprafață de 351mp - necesitatea elaborării PUD rezulta din faptul că frontul este mai mare decât adâncimea parcelei = 17,59m
Retragere minimă față de aliniament	L3A – conform PUZ aprobat: - față de limita de proprietate la drumul nou creat clădirile se vor amplasa retrase cu 3.00 m, iar la strada Alexandru Odobescu retragerea va fi de 5.00m.	- retragerea de la aliniament (Nord) va fi de 3,00m
Retragere min. față de limite laterale și posterioare	- Față de limitele laterale ale parcelei, clădirile se vor amplasa, la minim 0.60m respectând HCL 106/2009 și Cod Civil. - Față de limita spate a lotului se va respecta o retragere de 3.00m.	Retrageri : - 1.00m față de limita de est a parcelei, - 7.21m față de limita de vest a parcelei, - 3.03m față de limita de sud (posterioara) a parcelei
Amplasarea clădirilor	Se va face conform HCL 106/2009 și Cod Civil.	Se amplasează o singură locuință pe parcelă, regim de construire – izolat.

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior PUG aprobat prin HCL 158 din 2014, HCL 157 din 2024 L3A PUZ aprobat prin HCL 24 din 2020 art. 4 L3A	Prevederi PUD propuse
unele fata de altele pe aceeasi parcela.	- Distanța dintre fatada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 0.60 m (pentru întreținere și intervenție) sau H/2 dar nu mai puțin de trei metri față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată. - Jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de trei metri față de cealaltă limită laterală a parcelei și 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 ramasă după dezmembrare. - în cazul unei parcelări pe două randuri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi): a) – cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,5m lățime 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 În 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.	- Accesul pietonal și carosabil se va face din Strada Alexandru Macedonski
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 CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilatoarelor turbo de la centrala termică;	Construcția propusă se va bransa la rețelele de apă, canalizare, gaze naturale și electricitate existente pe strada.
Spatii libere si spatii plantate	- Grădinile din față și spatele casei vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi. Pomi plantati vor trebui să aibă coroană în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvară proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății. (conf. PUZ)	Pe parcela studiată nu există arbori. Suprafață spații verzi amenajate = 155.74 mp. Se vor amenaja spațiile verzi în interiorul incintei studiate prin plantații joase (iarbă, flori, arbuști) și 2 arbori, obținându-se un coeficient de 47.50% pentru spații verzi. Se estimează un număr aproximativ de 4 locuitori.
Imprejmuiri	L3A - înprejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înalțimi de maxim 2.20 metri.	Se vor respecta prevederile aflate în vigoare.

Raport de specialitate PUD

Obiectivele PUD-ului:

Se propune:

☐ aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă pentru „ELABORARE DTAC IN SCOPUL CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE”

☐ Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața totală de 351 mp, situat în localitatea Alba Iulia, Jud Alba, Str.Alexandru Macedonski, nr 4, cu scopul de a realiza o locuinta.

Imobilul propus:

☐ Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea unei —locuinte unifamiliale si imprejmuirea proprietatii

☐ Constructia propusa va avea regim de inaltime P.

☐ H cornisa va fi de +2.39m fata de CTS

☐ H max va fi de +5.20m fata de CTS

☐ Suprafata construita/Desfasurata va fi de 113.26mp

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

Număr	Din data de
41	2024

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

În urma ședinței din data: 03.09.2024

Se avizează PUD:

Favorabil	Favorabil cu condiționări	Nefavorabil
X		

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
86	26.01.2024

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

Raport de specialitate PUD

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 căreia 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	P.U.D. „ELABORARE DTAC IN SCOPUL CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE"

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit

Valentin Onișoru

.....