

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
 Primăria Municipiul Alba Iulia
 Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 115692 din 09.10.2024

Raport de specialitate Privind aprobarea PUD

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

Număr	Din data de
115609	09.10.2024

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	NAPĂU VIRGIL
----------------------------	--------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PUD si DTAC PENTRU LOCUINTA FAMILIALA, ANEXE GOSPOARESTI, BAZIN VIDANJABIL SI IMPREJMUIRE
Tip documentație	Plan Urbanistic de Detaliu
Generat de imobilul	CF 115817 Alba Iulia
Inițiator	NAPĂU VIRGIL
Proiectant	S.C. GENERAL CONCEPT STUDIO S.R.L. S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Marius BARBIERI
Amplasare	Alba Iulia, Strada Făgăraș, nr. 18,
Delimitare	• la nord: – proprietate privată-(CF IE 120126) • la sud: – domeniul public -(CF IE 113823–str. Făgăraș) • la est: – proprietate privată-(CF IE 115816) • la vest: – domeniul public, intersecția a 3 drumuri: Str. Făgăraș, Str. Mogoș, Str. Poiana Narciselor
Suprafață zonă studiată în PUD	1026 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior HCL 49/2009 art.12 -PUZ- L – zona de locuinte	Prevederi PUD propuse
UTR	UTR – „L” ZONA DE LOCUINTE 11.1 In cadrul UTR „L” se stabilesc urmatoarele zone: - zona cu loturi minime de 500 , in regim de locuinte: P+1+M - zona domeniului public – Cr	Se păstrează zona funcțională

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior HCL 49/2009 art.12 -PUZ- L – zona de locuinte	Prevederi PUD propuse
Regim construire	izolat (presupus dar nespecificat)	izolat
Funcțiuni predominante	L 1.2. Funcțiunea dominantă a zonei: este zona pentru construire locuinte. 2. Utilizare funcțională 2.4. Utilizări permise. Sunt admise următoarele utilizări: ☐ locuinte, ☐ spații comerciale ☐ spații de învățământ ☐ ateliere manufacturiere 2.5. Utilizări permise cu condiții - anexe gospodărești, garaje și / sau depozite de lemne.	- locuință familială
H maxim	P+1+M Construcțiile vor respecta următoarele reglementări: ☐ înălțime de maxim 7.00 m la streșina față de CTS local; dar nu mai mult de +6.00 m față de cota 0.00 a construcției (cota parter propus) ☐ înălțime maximă de 12 .00 m față de CTS local (+11.00 m față de cota 0.00 = cota parter propus. ☐ regim de înălțime de P + 1+M Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote. Pot fi autorizate construcțiile având frontoane, lucarne, ce depășesc înălțimea cornisei cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafața acoperisului.	Sp+P+M
POT maxim	30%	P.O.T. propus prin P.U.D. = 9,43%
CUT maxim	0.8	C.U.T. propus prin P.U.D. = 0,23
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții: Se vor autoriza construcții pe loturi cu o suprafață minimă de 500 mp – și care au o lățime minimă la strada de 14.00 m Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.O.T.A. și de către Primărie și se întabulează ca atare în cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității municipale. Condiții de parcelare. Proprietarul va accepta alinierea și lărgirea de stradă impusă de Primărie pe baza planurilor de sistematizare. Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul Regulament.	Terenul în suprafață de 1026 mp, are o formă aproximativ trapezoidală cu o adâncime maximă de 24,89 ml și cu următoarele dimensiuni: • 73,87 ml – la nord • 24,89 ml – la est • 77,41 ml – la sud • 2,64 ml – la vest - parcela are o formă atipică, se învecinează cu alte proprietăți private pe laturile de nord și est iar pe laturile sud și vest învecinându-se cu domeniul public, respectiv cu str. Făgăraș și intersecția străzilor Mogoș, Făgăraș și Poiana Narciselor. - accesul la parcelă se face din str. Făgăraș.
Retragere minimă față de aliniament	În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Față de acest aliniament clădirile vor fi amplasate retrase cu 3.00 m.conform PUZ. Aceasta retragere este limitativă în sensul că nu poate fi depășită către stradă, putându-se însă depărta de ea spre limita opusă.	Regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente – la strada Făgăraș. Construcția propusă va fi retrasă față de limitele de proprietate astfel: • la 7,65 m față de limita de sud a parcelei
Retragere minimă față de limite laterale și posterioare	Față de limitele laterale ale parcelei, clădirile se vor amplasa, respectându-se prevederile Cod Civil. Vederea directă. Ferestrele nu pot fi amplasate direct către vecin decât dacă este asigurată o distanță de 2 m în axul geamului.	• la 0,60 m față de limita de nord a parcelei • la 46,52 m față de limita de vest a parcelei • la 4,00 m față de limita de est a parcelei.

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior HCL 49/2009 art.12 -PUZ- L – zona de locuinte	Prevederi PUD propuse
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.	Anexe gospodaresti In zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) si fata de cladirile de pe parcela proprie.	- se propune construirea primei locuințe pe parcelă, Amplasarea corpului de clădire în interiorul parcelei se face conform planșei cu propunerea: U5 – „POSIBILITATE MOBILARE URBANISTICĂ” atașată documentației.
Circulații și accese	Se vor autoriza doar constructiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public. Caracteristicile acceselor trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Accese carosabile - toate locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; - in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; - accesele vor fi directe. Accese pietonale - se vor prevedea accese pietonale la toate locuintele; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare. Parcaje, garaje. Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu. Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel: - un loc de parcare - garare - pentru fiecare locuinta; - un loc de parcare - garare - pentru 25 m din spatiile destinate publicului pentru spatiile cu alta destinatie decat locuinte; Suprafetele ocupate la sol de parcaje si garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.	Accesul auto și accesul pietonal pe parcelă se vor realiza din Str.Făgăraș. Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se vor putea realiza din Str. Făgăraș prin zona de platforma auto. Incinta va fi betonata pe zona de acces, pe zona de parcare, si pe zona de amplasare a clădirii. Parcare va conține un număr de 2 locuri pentru parcare autoturismelor. Accesul în clădire se va realiza de pe fațata vestică, prin intermediul unei alei auto si pietonale amenajată pentru realizarea accesului în locuință.
Echipare tehnico-edilitară	- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum si prevederile Codului Civil ; - in momentul executarii sistemelor centralizate de alimentare cu apa si canalizare in zona, proprietarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local; - indepartarea apelor uzate menajere se va face, in prima faza, prin instalatii de preepurare sau bazine ecologice vidanjabile care trebuie sa fie proiectate si amplasate la cel putin 10m fata de cea mai apropiata locuinta, iar in momentul executarii sistemului centralizat de canalizare si a statiei de epurare, proprietarul se va obliga sa se racordeze la sistem;	- sistem individual adecvat etans – bazin etans vidanjabil integral
Spatii libere si spatii plantate	In fiecare gospodarie trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoierii decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15 m de ferestrele locuintelor. Gradinile din fata si spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii. Suprafetele ocupate la sol de parcaje si garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.	- se va delimita o suprafață de 595,95 mp de spații verzi și care vor reprezenta aproximativ 58,08 % din suprafața totală a parcelei.
Imprejmuiri	Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.	- La autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (legalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate;

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior HCL 49/2009 art.12 -PUZ- L – zona de locuinte	Prevederi PUD propuse
	Împrejmuirile vor fi realizate de fiecare pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil. Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpi pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu. Spre stradă împrejmuirile vor avea maximum 0.70 m suprafața opacă și restul până la maximum 2.10 m suprafețe care permit vederea spre curte.	- Împrejmuirea spre stradă va avea înălțimea de maximum 2.10 metri din care un soclu opac de 0.70 m și o parte transparentă dublată cu gard viu.

Obiectivele PUD-ului:

„Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea unei locuințe pe parcelă cu regim de înălțime **Subsol partial + Parter + Etaj**, inclusiv sistematizarea terenului rămas liber de construcții cu alei pietonale, alei carosabile și parcaje.”

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

Număr	Din data de
44	2024

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

În urma ședinței din data: 01/10/2024

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
1439	14.09.2023

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;

Raport de specialitate PUD

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	ELABORARE PUD si DTAC PENTRU LOCUINTA FAMILIALA, ANEXE GOSPOARESTI, BAZIN VIDANJABIL SI IMPREJMUIRE

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit

Valentin Onișoru – Șef Serviciu
Urbanism