

Raport de specialitate PUD

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

Nr. 115693 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
115637	09.10.2024

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	BODEA ADRIANA
----------------------------	---------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE DTAC LOCUINTA INDIVIDUALA, IMPREJMUIRE SI RACORDARE LA UTILITATI
Tip documentație	Plan Urbanistic de Detaliu
Generat de imobilul	CF 120554 Alba Iulia
Inițiator	BODEA ADRIANA
Proiectant	MIREA IULIAN ILIE B.I.A.
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Mirea Iulian Ilie
Amplasare	Alba Iulia, Str. Oașa, nr. 11
Delimitare	nord – strada Oașa vest – proprietate privata CF 119822 sud – proprietate privata CF 119822 est – proprietate privata CF 109465
Suprafață zonă studiată în PUD	472 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior PUG aprobat cu HCL 158/2014, HCL 157/2024 _L3A PUZ aprobat cu HCL nr. 185/2021 - trama stradala	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 _ zona locuintelor individuale si semicolective
Regim construire	Înșiruit, cuplat si izolat	Înșiruit, cuplat si izolat

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior PUG aprobat cu HCL 158/2014, HCL 157/2024 L3A PUZ aprobat cu HCL nr. 185/2021 - trama stradala	Prevederi PUD propuse
Funcțiuni predominante	L3A- 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 grădină, 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 spații 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 individuala in regim de inaltime Parter
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.	Regim de inaltime propus = Parter H max = 5.20 m de la CTN Inaltime maxima – din cota 0.00 = + 5.20 m Inaltime maxima – masurata din CTN zona acces (N) = +5.50
POT maxim	L3A- 40%	POT propus = 17.48 %
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	C.U.T. propus = 0.18
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 si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construabila 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.	Terenul studiat este liber de constructii si are o forma dreptunghiulara. 19.65 m – latura Nord 25.05 m – latura Est
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 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)	- min. 11.50 m fata de str. Oasa

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior PUG aprobat cu HCL 158/2014, HCL 157/2024 - L3A PUZ aprobat cu HCL nr. 185/2021 - trama stradala	Prevederi PUD propuse
	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	L3A- 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 picătura stresinii; - distanta intre fadada 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 condiția 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.	- Est – 8.50 m - Vest – 2.00 m - Sud – 3.00 m
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.	L3A- 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 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii; - distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2, dar nu mai puțin de 3m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată; - distanta intre fadada vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m; - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă constructie. pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii; - jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei constructii, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei si față de limita posterioară a parcelei; Cele 2 locuinte vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă si aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce	-nu este cazul

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior PUG aprobat cu HCL 158/2014, HCL 157/2024 L3A PUZ aprobat cu HCL nr. 185/2021 - trama stradala	Prevederi PUD propuse
	reprezinta jumătate din cota (in adancime) a constructiei celei mai avansate la stradă. pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuinte - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii; - distanta între fatada nevitrată a constructiilor si limita laterala a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată; - distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. 5,5m; - jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, 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 latime dintr-o circulație publică - pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate; - pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare. - in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu , accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi): – cele cu o lungime de 30m o singura banda de 3,5m latime – cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ. -stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; -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 puțin 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.	Accesul se va face din str. Oasa printr-o alee auto cu latimea de 3.50 m conf. Plansa 02_Reglementari urbanistice
Echipare tehnico-edilitară	L3A- 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;	- Toate retelele se vor prelungi pana la imobilul propus. Conform aviz Apa CTTA S.A. Alba nr. 2597, din 05.06.2024; - pentru preluarea apelor uzate menajere, prin elaborarea unui proiect de extindere retea canalizare si racord de catre orice firma specializata in domeniu, pe cheltuiala beneficiarului, din conducta de canalizare existenta pe strada Valea Aurului.

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior PUG aprobat cu HCL 158/2014, HCL 157/2024 L3A PUZ aprobat cu HCL nr. 185/2021 - trama stradala	Prevederi PUD propuse
Spatii libere si spatii plantate	- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic; - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.; - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; - in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor; - se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin. - pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.	Suprafata spatiilor verzi va fi de 314.50 mp din totalul terenului de 472.00 mp. Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si de gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare 50 mp.
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.	Imprejmuirea spre strada va avea h max. 1.80 din care un soclu opac de 0.60 m . Gardurile spre vecini vor avea h max. 2.20 m

Obiectivele PUD-ului:

„Obiectivele propuse spre realizare sunt: Construirea unei locuinte individuale cu regim de inaltime P, realizarea imprejmurii, studierea aleilor, parcare, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.”

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

Număr	Din data de
45	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
310	05.03.2024

Raport de specialitate PUD

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	ELABORARE DTAC LOCUINTA INDIVIDUALA, IMPREJMUIRE SI RACORDARE LA UTILITATI

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit Valentin Onișoru – Șef Serviciul
Urbanism