

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiul Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 5910 din 20.01.2025

Raport de specialitate Privind aprobarea PUD

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

Număr	Din data de
5732	20.01.2025

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	BUCEA COSMIN CALIN
----------------------------	--------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
Tip documentație	PUD
Generat de imobilul	CF 119463 Alba Iulia
Inițiator	SC BLOCK HAUS IMOBILIARE SRL
Proiectant	SC CONCEPT ARKTECH SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. CUREA SPIRIDON
Amplasare	Strada Daliei, nr. 1
Delimitare	la nord: - proprietati private - IE 80791, IE 93744 la est: - proprietate privata – IE 119464 la sud: - proprietati private - strada Daliei la vest: - domeniu public - strada Brandusei
Suprafață zonă studiată în PUD	1368 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Prevederi P.U.G. și R.L.U. aferent aprobate anterior:

- UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ -

Conform PUG in vigoare – terenul studiat are doua subzone reglementate astfel:

UTR - MA3 – zona mixta situata in afara ariei protejate – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime de P+3 niveluri – suprafata de 923 mp spre str. Brandusei;

UTR – L3A – locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat in afara zonei protejate – pe suprafata de 445 mp spre str. Daliei;

- REGIM DE CONSTRUIRE -

– **conform PUG in vigoare** – insiruit, cuplat sau izolat;

Raport de specialitate PUD

- FUNCTIUNI PREDOMINANTE -

în UTR – MA3 sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- grupari de functiuni admise alcatuind centre de cartier;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

în UTR – L3A:

- locuinte individuale si semicolective cu maxim P+I+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

- H max -

UTR – MA3 = P+3, cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente; daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

UTR – L3A = P+I+M; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;

- POT max -

UTR – MA3 = 70%;

UTR – L3A = 40%;

- CUT max -

UTR – MA3 = 2.0mp.ADC/mp.teren cu exceptia functiunilor publice; din valoare CUT , un minim de 30% va fi reprezentat de functiunea de locuinte iar restul de alte functiuni admise;

UTR – L3A = 1,2 mp.ADC/mp.teren;

- RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT -

UTR – MA3 = conform P.U.D cu urmatoarele conditionari:

- cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6.0 metri cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate;
- clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente;
- cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau daca regulamentele din zona nu prevad altfel;

DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI – SERVICIUL URBANISM

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Date cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

Raport de specialitate PUD

- cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de 4.0 metri;
UTR – 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)
- 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.

- RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE-

- UTR – MA3** - in afara zonei protejate cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament;
 - in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri;
 - se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functie publica izolata, de o biserica sau de o subzona predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
 - distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;
 - cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
 - se recomanda ca, pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive au fatadele laterale vitrate situate la mai putin de 10.0 metri de fatada laterala cu ferestre a unei locuinte (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protectia muncii);

UTR – L3A - In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, 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 0,60 m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai putin 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 putin 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;

Raport de specialitate PUD

- 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.

Prevederi P.U.Z. și R.L.U. propuse:

- UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ -

Terenul studiat prin documentația de urbanism depusă este parcela de colț, zona edificabilă se limitează la zona reglementată prin PUG ca fiind UTR – MA3

- RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT -

Construcția propusă va fi retrasă față de limitele de proprietate astfel:

- 3.00 m față de limita de proprietate din sud (strada Daliei);
- 22.17 m față de limita de proprietate din est (proprietate privată);
- 5.15 m față de limita de proprietate din nord (proprietate privată);
- 11.11 m față de limita de proprietate din vest (domeniu public strada Brandusei)

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Accesul auto și pietonal în interiorul incintei, se va face atât din Str. Daliei, cât și din strada Brandusei.

- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: - se va realiza prin bransare la rețelele publice existente pe str. Brandusei și str. Daliei, în zona fiind prezente toate rețelele.

Obiectivele PUD-ului:

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea unui imobil de locuințe colective, inclusiv sistematizarea terenului rămas liber de construcții cu alei pietonale, alei carosabile și parcaje.

Prin P.U.D. se dorește construirea unui imobil de locuințe colective, ce va avea regimul de înălțime Sp+ P +2E și amenajarea terenului rămas liber de construcții cu alei pietonale, locuri de parcare pentru autoturisme și spații verzi amenajate minimal, cu vegetație de talie medie, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori și arbusti, precum și realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, care să îmbine elemente ale arhitecturii locale cu arhitectura specifică acestui tip de construcții, având în vedere integrarea acesteia în zona studiată.

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

Număr	Din data de
03	2025

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

În urma ședinței din data: 14.01.2025

Se avizează PUD:

Favorabil	Favorabil cu condiționări	Nefavorabil
X		

DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI – SERVICIUL URBANISM

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Date cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

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
900	05.06.2024

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 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	CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru