

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiul Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 48270 din 24.04.2025

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.D.

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

Număr	Din data de
46741	17.04.2025

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	POPA ANDREEA ELENA
----------------------------	--------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE SI REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI
Tip documentație	P.U.D.
Generat de imobilul	C.F. nr. 110075
Inițiator	POPA ANDREEA ELENA
Proiectant	MKG DESIGN S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Zsolt Freund-Fleschin
Amplasare	Strada Negrileasa, nr 32
Delimitare	- vest: domeniu public – str. Negrileasa și proprietate privată CF. nr. 110074 - sud: proprietate privată CF. nr. 84501 - est: proprietate privată CF. nr. 110076 - nord: proprietate privată CF. nr. 95995
Suprafață PUD	597 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior:

- UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ -

Conform PUG in vigoare – terenul studiat este reglementat prin PUZ - Extinderea perimetrului intravilan - Calea Moșilor, Municipiul Alba Iulia, aprobat prin HCL nr. 108 din 2008 ca:

LM cu următoarea sub zonă:

LM2= zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban – PE TEREN NORMAL,
P;P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit;

Raport de specialitate PUD

- REGIM DE CONSTRUIRE -

– conform PUG in vigoare – izolat, cuplat și înșiruit;

- FUNCȚIUNI PREDOMINANTE –

UTR – LM2:

- construcții cu locuințe și cu alta destinație la parter (conform art. 2 și 3) dar obligatoriu compatibilă cu locuirea, complementarea acestora, supuse legilor în vigoare expuse la art. 14 din R.G.
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 70% din suprafața parterului- 200 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;

- H max – UTR – LM2 = P+1+M;

- POT max –

UTR – LM2 = 40%;

- CUT max –

UTR – LM2 = 1,2;

- RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT –

UTR – LM2 = Conf. PUZ modernizare străzi în zona de dezvoltare Alba Iulia – Micești – Bărbant; Lot 1, Lot 2, Lot 3, aprobat cu HCL 148/2020

- pentru toate străzile **minim 3m**

- RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE–

UTR – LM2 - conf. Cod civil, dar „distanțele minime față construcțiile învecinate lateral, conform normelor sanitare de înșirire cu obligativitatea păstrării unei distanțe egale cu 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții dar nu mai mică de 3,00m.”

Retrageri față de limitele posterioare
H cornișă/2, dar nu mai puțin de 3m.

PREVEDERI P.U.D. PROPUSE:

- UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ -

Terenul studiat prin documentația de urbanism depusă este parcela de de rândul doi;

Se va păstra funcțiunea dominantă a U.T.R.-ului **LM2**, aceea rezidențială, cu clădiri de tip urban, stabilit de documentația de urbanism: PUZ - Extinderea perimetrului intravilan - Calea Motoilor, Municipiul Alba Iulia.

- RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT, LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI –

Retragera construcțiilor față de aliniament va fi de minim 3,00m.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale se va realiza cu o retragere de minim 5,00m pe latura de sud și 0,75m pe latura de nord. Față de limita posterioară a parcelei, retragerile vor fi de minim 3,00m.

Regimul de înălțime propus va fi de P (parter)

Raport de specialitate PUD

- CIRCULATII SI ACCESE: Accesul auto și pietonal, în spațiul analizat, se realizează de pe latura de vest, din strada Negrileasa, CF 104833.

- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: - se va realiza prin bransare la rețelele publice existente pe str. Negrileasa, in zona fiind prezente toate rețelele.

Obiectivele PUD-ului:

Se dorește realizarea unei locuințe individuale desfășurată pe parter, integrându-se în indicatorii urbanistici specifici U.T.R.-ului LM2 (subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+I, P+I+M). Se va păstra funcțiunea dominantă a U.T.R.-ului LM2, aceea rezidențială, cu clădiri de tip urban, stabilit de documentația de urbanism: PUZ - Extinderea perimetrului intravilan - Calea Moșilor, Municipiul Alba Iulia.

Documentația urmează să detalieze, pe baza reglementărilor P.U.G. și în corelare cu alte documentații de urbanism avizate și aprobate, condițiile de acces, racordarea la rețelele tehnico-edilitare, relațiile cu vecinătatea și circulația terenurilor pentru parcela pe care se solicită amplasarea obiectivului precum și aprofundarea din punct de vedere urbanistic, funcțional și estetic al obiectivului de investiții.

Obiectivul propus prin PUD, va ajuta la crearea unei locuințe integrată în contextul urbanistic, datorită tipologiei arhitecturale care se află într-o armonie cu vecinătățile. Soluția propune o utilizare eficientă a terenului, respectând reglementările urbanistice din zonă.

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

Număr	Din data de
18	17.04.2025

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

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism
din data: **11/03/2025**,

Se avizează PUD:

FAVORABIL

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	până 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
1376	03.09.2024

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 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 LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE SI REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit

Valentin Onișoru

.....