

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiului Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 47110 din 22.04.2025

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.D.

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

Număr	Din data de
46778	17.04.2025

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	BÎRLEA DANIEL GRIGORE
----------------------------	-----------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE DTAC PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, BAZIN VIDANJABIL ETANS, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENT LA APA
Tip documentație	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Generat de imobilul	CF 114590
Inițiator	BÎRLEA DANIEL GRIGORE
Proiectant	SC CONCEPT ARKTECH SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. CUREA SPIRIDON STEFAN
Amplasare	Strada Iris, Nr. 1
Delimitare	- nord: proprietate privată CF. nr. 114589 - vest: – str. Ion Mincu - sud: – str. Iris - est: proprietate privată CF. nr. 114591
Suprafață PUD	697 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior:

- UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ -

Conform PUG in vigoare – terenul studiat este reglementat prin PUZ - EXTINDERE PERIMETRU INTRAVILAN ALBA IULIA ZONA SEIGAU SCHIT SI ZONA TERASA VIILOR PODEI, aprobat prin HCL 195 din 2013 art. 8 - **L1M: Zona locuintelor individuale**

Locuințe individuale joase, cu maxim D+P+M / S+ P+1E si parcela cu S Teren ≥ 600,0 mp

Raport de specialitate PUD

- REGIM DE CONSTRUIRE -

– conform PUG in vigoare – izolat;

- FUNCȚIUNI PREDOMINANTE –

UTR – L1M:

- Locuințe individuale cu maxim S+D+P+M / S+P+1E pe parcele cu $S \geq 600,0$ mp,
- Spații verzi amenajate
- Parcaje la sol pentru vizitatori;

- H max – UTR – L1M:

- Înălțimea maximă a clădirilor peste nivelul terenului va fi maxim S+Ds+P+M sau S+P+1 cu Hmax cornisa/streasina = 8,0 m de la cota terenului natural. Mansarda semnifica spații utile în volumul unui acoperis normal, ocupând maxim 60% din suprafața construită a nivelului imediat inferior.
- Este interzisă falsă mansardare
- Subsolul nu se considera spațiu locuibil și nu se introduce în CUT dacă planșeul sau superior se află la maxim 1,00 m peste cota terenului natural;
- Pe terenurile în panta construcțiile vor urma panta terenului cu ruperi de nivel astfel încât înălțimea construcției măsurată de la cota terenului natural să nu prezinte față de Hmax diferențe mai mari de ½ etaj (1,5 m).

- POT max –

UTR – L1M = 30% dar nu mai mult de 300,0 mp, indiferent de suprafața terenului
Gradul de mineralizare: 40% reprezentat de construcția principală, anexe, platforme, alei etc.

- CUT max –

UTR – L1M = 0,6, dar nu mai mult de 600,0mp, Scd/mp indiferent de suprafața terenului;

- RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT –

UTR – L1M = Clădirile se dispun retrase la 5.00m față de aliniament; reglementarea se aplică atât construcțiilor principale cât și anexelor;

- RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE–

UTR – L1M

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 1/2 din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 2.0 metri față de limită cu orientare nefavorabilă și minim 3,00 m față de limită laterală opusă. În mod excepțional se admite retragerea construcțiilor către limită cu orientare nefavorabilă la 1,0 m de hotar dacă pe această față nu există ferestre cu vedere și dacă între construcțiile de pe parcelele adiacente se asigură o distanță egală cu minim înălțimea la streasina clădirii celei mai înalte.
- Construcțiile principale se vor retrage cu minim Hmax față de limită posterioară a parcelei iar aliniamentul posterior pentru clădiri principale se va situa la maxim 30 m de aliniament. Hmax descris la alineatele prezentului articol este Hmax cornisa/streasina paralela (cvasiparalela) cu limită de proprietate respectivă. Pentru acoperisurile cu timpan se va lua în considerare înălțimea maximă a construcției pe fațada respectivă sau se va întocmi un studiu de însoțire. Spre exemplu o retragere de 2,00 m se admite pentru o înălțime la streasina de 4,00 m iar înălțimea maximă la streasina de 8,00 m se poate atinge la minim 4,00 m de limită de proprietate.
- Se admite adosarea anexelor la împrejmuirile opace de pe limitele laterale dacă învelitoarea acestora nu depășește înălțimea împrejmuirii și panta învelitorii este orientată spre curtea proprie;
- anexele cu înălțimi mai mari (dar nu mai mult de 5,0 m) se amplasează astfel încât prelungirea planului pantei acoperisului să cadă sub cota maximă a gardului de împrejmuire lateral și/sau posterior.

PREVEDERI P.U.D. PROPUSE:

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI 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

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘĂ A CONSTRUCȚIILOR:

Regimul de înălțime propus: Sp+P+E;

Hmax cornisa= +5.39m, +5.87;

H coama max = +7.92m;

- POT PROPUȘ:

- = 21.61%

- CUT PROPUȘ:

- = 0.43

- AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- 6.31m față de limita de proprietate din sud (domeniu public strada Iris);
- 3.25m față de limita de proprietate din est (proprietate privată);
- 6.00m față de limita de proprietate din nord (proprietate privată);
- 13.13m m față de limita de proprietate din vest (domeniu public strada Ion Mincu)

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- Accesul auto și pietonal în interiorul incintei, se va face din strada Iris.
- Accesul principal la construcția propusă se va realiza dinspre fațada estică a clădirii, la nivelul parterului prin intermediul unei terase de acces.

- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- se va realiza prin branșare la rețelele publice existente în zona.
- apele uzate menajere provenite din construcțiile propuse vor fi descarcate într-un bazin vidanjabil etans în prima etapă, urmând a se racorda la rețeaua municipală de canalizare după extinderea acesteia pe strazile Iris sau Ion Mincu.

Obiectivele PUD-ului:

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața totală de 697 mp, situat în mun. Alba Iulia, Str. Iris, Nr. 1, zona UTR.1 LIM – PLAN URBANISTIC ZONAL -EXTINDERE PERIMETRUL INTRAVILAN ALBA IULIA ZONA SEIGAU SCHIT SI ZONA TERASA VIILOR PODEI.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea unei locuințe unifamiliale și amplasarea unui bazin vidanjabil etans, inclusiv sistematizarea terenului rămas liber de construcții cu alei pietonale, alei carosabile și parcaje.

Respectând obiectivele propuse de către investitor și opțiunile lui privitor la: structura funcțională, alcatuirea constructivă și expresia arhitecturală, și ținând seama de particularitățile amplasamentului propunem: - Construirea unei locuințe unifamiliale, conform temei de proiectare și discuțiilor cu beneficiarul de investiție, prezentul studiu urmând să stabilească suprafața pentru construirea construcției și amplasarea acesteia în cadrul parcelei.

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

Număr	Din data de
15	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:

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

FAVORABIL

Tinând 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
100	30.01.2024

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 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 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 DTAC PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, BAZIN VIDANJABIL ETANS, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENT LA APA

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit

Valentin Onișoru

.....