

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiul Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 60173 din 22.05.2025

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.D.

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

Număr	Din data de
59686	21/05/2025

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	BOLOG GEORGE MARIUS si BOLOG FLORINA
----------------------------	--------------------------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE GOSPODĂREȘTI, FILIGORIE, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDARE UTILITĂȚI
Tip documentație	P.U.D.
Generat de imobilul	C.F. nr. 122599
Inițiator	BOLOG GEORGE MARIUS si BOLOG FLORINA
Proiectant	SC ARHIPROJECT ONE SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Mirea Iulian Ilie
Amplasare	str. Geamăna, nr. 14
Delimitare	- vest: proprietate privată – str. Geamăna - sud: proprietate privată - est: proprietate privată CF. nr. 120766 - nord: proprietate privată CF. nr. 98749
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 de construcțiile învecinate lateral, conform normelor sanitare de însoțire 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 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 Moșilor, Municipiul Alba Iulia.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

POT = 29,70%; CUT=0,3; RHmax = P; Hmax = 7m

- RETRAGEREA PROPUȘĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT,

Retragera construcțiilor față de aliniament este propusă la 8,74m

- RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE–

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale se va realiza cu o retragere de minim 3,00m pe latura de SUD și 1m pe latura de NORD. Față de limita posterioară a parcelei, retragerile vor fi de minim 3,00m.

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Raport de specialitate PUD

Accesul auto și pietonal, în spațiul analizat, se realizează de pe latura de vest, din strada GEAMĂNA, proprietate private – fiind necesară obținerea unui drept de servitute

- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:

- se va realiza prin branșare la rețelele publice existente pe str. VÂRTOP, în zona fiind prezente toate rețelele.

Obiectivele PUD-ului:

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi o locuință pe terenul aflat în discuție și prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare ale acesteia în teren.

Accesul se face din str. Geamana, strada cu un profil stradal de 10.00 m.

Pe terenurile din fata lotului studiat se va institui drept de servitute sau coproprietate pentru realizarea accesului in incinta.

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

Număr	Din data de
24	21.05.2025

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: **06/05/2025**,

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
1150	25/07/2024

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

Raport de specialitate PUD

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 căreia 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 INDIVIDUALĂ, ANEXE GOSPODĂREȘTI, FILIGORIE, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORDARE UTILITĂȚI

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit

Valentin Onișoru

.....