

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiul Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 60165 din 22.05.2025

Raport de specialitate Privind aprobarea PUD

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

Număr	Din data de
50748	30.04.2025

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	JIMAN RAUL-IOAN
----------------------------	-----------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	construire LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ (CU DOUA UNITĂȚI DE LOCUIT) ȘI ÎMPREJMUIRE
Tip documentație	PUD
Generat de imobilul	CF 83955 Alba Iulia
Inițiator	JIMAN RAUL-IOAN
Proiectant	MIREA IULIAN ILIE - Birou Individual de Arhitectura
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. MIREA IULIAN
Amplasare	Strada DOMINIC MEDREA, nr. 16
Delimitare	- limita proprietate sud – Strada Dominic Medrea (CF 89360) - limita proprietate vest – proprietate privata - limita proprietate est – proprietate privata - limita proprietate nord – proprietate privata (CF 109209)
Suprafață zonă studiată în PUD	500,00 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior:

- UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ -

Conform PUG în vigoare:

UTR – L3A – locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat în afara zonei protejate;

- REGIM DE CONSTRUIRE -

– înșiruit, cuplat sau izolat;

Raport de specialitate PUD

- FUNCTIUNI PREDOMINANTE -

UTR – L3A:

- locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+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 – 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 – L3A = 40%;

- CUT max -

UTR – L3A = 1,2 mp.ADC/mp.teren;

- RETRAGEREA MINIMĂ FATĂ DE ALINIAMENT -

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 FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE-

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 înalt 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;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai putin 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 înalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;

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

- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6,0m si se vor retrage cu cel putin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

PREVEDERI P.U.D. propuse:

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘĂ A CONSTRUCȚIILOR:

Regimul de inaltime propus: P+M;

Hmax cornisa= +5.43;

H coama max = +8.30m;

- **POT propus:**

= **31.84 %**

- **CUT propus:**

= **0.62**

- RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT –

Locuinta se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu **5.43 m** fata de strada Dominic Medrea

- Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- fata de limita Nord, proprietate privata, constructia este retrasa cu min. **3.00 m.**
- fata de limita Est, proprietate privata, constructia este retrasa cu 4.52 m.
- fata de limita Vest, proprietate privata, constructia este retrasa cu 4.52 m.
- fata de limita Sud, proprietatea privata, constructia este retrasa cu 5.43 m

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE: - accesul pe parcela se realizeaza din str. Dominic Medrea, cu profil de 7.00 m, reglementata conform plansa Nr. 2 – Reglementari urbanistice.

- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Toate retelele utilitare se vor prelungi, iar constructiile propuse se vor racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare.

Obiectivele PUD-ului:

se doreste construirea unei locuinte semicolective, cu doua unitati de locuit, regim de inaltime P+M si realizarea imprejurii terenului, studierea aleilor, parcare, incadrarea in reglementarile aferente PUZ Modernizare strazi Alba Iulia – Micesti, aprobat cu HCL 148/2020.

Pe terenul liber de constructii, beneficiarul doreste edificarea a doua locuinte semicolective, regim de construire cuplat, cu regim de inaltime P+M, si realizarea imprejurii terenului. Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noului imobil in teren fata de limite laterale, limita spate si retragere strada.

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

Număr	Din data de
22	21.05.2025

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

În urma ședinței din data: 11.03.2025

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/primariaalbaiaulia

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
1253	12.08.2024

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 LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ (CU DOUA UNITĂȚI DE LOCUIT) ȘI ÎMPREJMUIRE

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Șef Serviciul Urbanism

Valentin Onișoru

.....