

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiul Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Direcția Juridică
Nr. 20932 din 21.02.2024

Raport de specialitate Privind aprobarea PUD

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

Număr	Din data de
20203	20.02.2024

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	Marc Horațiu Marius
----------------------------	---------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – P.U.D. PENTRU EXTINDERE HALE INDUSTRIALE
Tip documentație	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Generat de imobilul	CF 119489 Alba Iulia
Inițiator	S.C. CRIOS S.R.L.
Proiectant	S.C. BADA STUDIO S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. BURNETE ANDREI
Amplasare	ALBA IULIA, Str. Șoseaua de Centură, Nr. 166, Jud. ALBA
Delimitare	Nord: Teren arabil, proprietate privată SC IMROGLAS S.R.L. Sud: Teren arabil, proprietate privată, Avram Iancu Ioan și Avram Emilia Est: Teren arabil, proprietate privată, Bumbu Ioan Gruia Vest: Domeniul public, Centura Ocolitoare – E81
Suprafață zonă studiată în PUD	15649 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
UTR	A1 - Zona de activități productive	A1 – zonă de activități productive
Regim construire	izolat sau cuplat	Regim de construire izolat și cuplat

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
Funcțiuni predominante	Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare). Conform P.U.D cu următoarele condiționări: - activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre (inclusi containere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinatate; - servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - birouri profesionale, tehnice și manageriale. Cu următoarele condiționări: - sunt admise: activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți. Cu următoarele recomandări: - parcaje la sol și multietajate; - stații de întreținere și reparații auto; - stații de benzină; - comerț, alimentație publică și servicii personale; - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.	- activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale); - servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială; - birouri profesionale, tehnice și manageriale; - parcaje la sol
H maxim	- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 20,0 metri;	Rh existent și propus = P+1 H propusa cornisa = 7,80 m de la cota ±0.00
POT maxim	POT maxim = 80 %	Propus: 40,97%
CUT maxim	CUT maxim = maxim 9mc/mp de teren, astfel că la H nivel 3m rezultă un CUT de 3	Propus: 0,41;
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	- pentru activități productive mici parcelele vor avea o suprafață de minim 1.000 mp și un front minim la strada de 20,00 metri.	Parcela studiată are suprafața totală de 15649 mp cu forma aproximativ dreptunghiulară.
Retragere minimă față de aliniament	- prin P.U.D. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de: - 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a; 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.	- La minim 25,60 m.
Retragere minimă față de limite laterale și posterioare	- conform P.U.D., cu următoarele condiționări: clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic); în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri; - în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, MI, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone; - se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri față de limitele laterale și	- Retragerea construcțiilor față de limita laterală nordică este de minim 6,57 m, față de limita laterală sudică corpul este la minim 6,00 m și retragerea față de limita posterioară este de minim 3,08 m.

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
	posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului. - în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;	
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	conform P.U.D, cu următoarele condiționări: - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; - distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; - în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.	Hala 2 și hala 3 se vor cupla printr-o extindere între cele două corpuri, iar hala 1 se va extinde separat.
Circulații și accese	- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;	Accesul auto și accesul pietonal pe parcela se realizează din str. Șoseaua de Centură. Circulația auto în interiorul parcelei este organizată prin realizarea unor alei și platforme carosabile cu lățimea de minim 5,50 m. Se propun 38 de parcaje pentru autoturisme Suprafață teren liber = 5727 mp Suprafață spații verzi = 3136 mp
Spații libere și spații plantate	- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel utilizată și amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității. - suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei; - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; - se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, în special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință; - fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.	- În incinta, terenul va fi amenajat cu platforme care vor asigura atât circulațiile auto cât și cele pietonale. Se vor folosi dale prefabricate de beton, sau beton rutier după caz. - Restul terenului va fi amenajat cu vegetație de talie mică și medie, precum și alte amenajări, dotări și servicii impuse de necesitățile investiției. Se vor planta 32 de arbori, preferabil specii native. - Se va amplasa o platformă de tratare a deșeurilor în colțul de nord-vest a parcelei.
Împrejmuiri	- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști; - porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;	Imobilul este împrejmuit.
Echipare tehnico-edilitară	- conform P.U.D, cu următoarele condiționări: - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare; - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele subterane de apă.	Imobilele propuse a fi extinse prin PUD beneficiază de racorduri la toate, utilitățile.

Raport de specialitate PUD

Obiectivele PUD-ului:

- Prin tema de proiectare se dorește
- .
- Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

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

Număr	Din data de
8	20.02.2024

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

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism,

Data: 05.10.2023

Se avizează PUD:

Favorabil	Favorabil cu condiționări	Nefavorabil
X		

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
687	03.05.2023

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
------------------	----------------------------

Raport de specialitate PUD

Denumire documentație	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – P.U.D. PENTRU EXTINDERE HALE INDUSTRIALE
--------------------------	--

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru