

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiul Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Direcția Juridică
Nr. 20470 din 20.02.2024

Raport de specialitate Privind aprobarea PUD

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

Număr	Din data de
19596	20/02/2024

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	URBAN ALEXANDRU IOAN
----------------------------	----------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	EXTINDERE SPATIU PRODUCTIE PRIN CONSTRUIREA UNEI HALE, A DOUA PE PARCELA SI DOTARE CU ECHIPAMENTE
Tip documentație	Plan Urbanistic de Detaliu
Generat de imobilul	CF 112615
Inițiator	URBAN ALEXANDRU IOAN pentru SC BIROTICA SRL
Proiectant	S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Marius OPRUTA
Amplasare	ALBA IULIA, STR. LIVEZII, NR. 35K
Delimitare	- nord: domeniu public: strada Livezii - sud: domeniu public: strada După Grădini - est: proprietate privată, nr. strada: 35M, CF nr.113162 - vest: proprietate privată, nr.35B CF nr.115958
Suprafață zonă studiată în PUD	3093 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Documentația a fost elaborată în baza prevederilor R.L.U: al P.U.G. care permite derogarea de la Regulamentul General de Urbanism privind lățimea minimă a unei parcele:
„pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construabila prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD;”

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobat anterior (Conform PUZ aprobat cu HCL 402/30.10.2018)	Prevederi PUD propuse
UTR	- ZMA 5 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri	- ZMA 5 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri
Regim construire	continuu, discontinuu sau punctual.	continuu, discontinuu sau punctual.
Funcțiuni predominante	ZMA3&ZM4&ZMA5 -instituții, servicii și echipamente publice; -sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; - servicii financiar -bancare; -lăcașuri de cult; -servicii sociale, colective și personale; -comerț cu amănuntul; -depozitare mic-gros; -hoteluri, pensiuni, agenții de turism; -alimentație publică; - parcaje publice subterane, supraterane (la nivelul solului sau etajate); - comerț cu amănuntul; - grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier; - stații de distribuție carburant - showroom-uri la parterul construcțiilor sau în clădiri independente -amenajări pietonale – piațete, scuaruri. exclusiv ZMA4&ZMA5 - loisir și sport în spații acoperite; - construcții pentru învățământ: grădinițe amenajate la parterul construcției, școli profesionale, școli postliceale, operate public/privat; - super-market-uri în construcții independente - se admit activități comerciale, de servicii, depozitare și unități mici și mijlocii de producție numai dacă nu poluează chimic și fonic, respectă normele specifice de protecție împotriva incendiilor, au capacități care nu generează un trafic intens, nu produc sau comercializează mărfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumpărători în portbagajul automobilului propriu, nu depozitează substanțe inflamabile, nu utilizează pentru producție sau depozitare terenul vizibil din circulația publică și sunt dispuse la distanța de cel puțin de 15 m. de fațadele locuințelor sau clădirilor publice; - showroom-uri la parterul construcțiilor sau în clădiri independente	- se propune: construirea unei hale de producție, a doua pe parcela și dotarea acesteia cu echipamentele necesare. Hala existentă este o hală de producție carton ondulat, iar în a doua hală propusă se vor produce peleți din deșeuri de carton ondulat.
H maxim	ZMA5 = P+3 -în cazul fronturilor continue, clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime se va realiza astfel: dacă diferența este de un singur nivel, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada	IMOBIL PROPUȘ Numar niveluri: P Hmax cornisa = + 4.70 fata de CTN, CTS Hmax coama = + 6.80 fata de CTN, CTS

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobat anterior (Conform PUZ aprobat cu HCL 402/30.10.2018)	Prevederi PUD propuse
	principala pe o lungime minima egala cu distanța dintre aliniamente;	
POT maxim	ZMA5 - Pentru locuințe individuale- 40% - Pentru alt tip de funcțiuni enunțate in prezentul regulament la Secțiunea I- 70%	POT propus = S construita / S teren = 35.40 %
CUT maxim	ZMA5 - Pentru locuințe individuale- CUT = 1,2 - Pentru alt tip de funcțiuni enunțate in prezentul regulament la Secțiune I- CUT = 2,8	CUT propus = S Desfasurata / S teren = 0,35
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	ZMA5 - parcela minima construabila va fi de minim 500 mp	Terenul studiat este in suprafata de 3093 mp
Retragere minimă față de aliniament	ZMA5 - pentru strada Livezii – 5 m fata de aliniament. - pentru strada propusa Dupa Gradini – 5 m fata de aliniament.	Distanțele minime ale construcției propuse, față de parcelele invecinate, sunt dupa cum urmeaza: NORD (aliniament): 46,40 m - str Livezii SUD (aliniament): 5,00 m - Dupa Gradini
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	ZMA - cu urmatoarele recomandari: - in afara zonei protejate clădirile se vor amplasa in regim predominant in regim continuu sau discontinuu; - clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament; - in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasa de la limita laterala a parcelei si având pe fațada laterala ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3.0 metri; - se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publica izolata, de o biserica sau de o subzona predominant rezidențială având prima clădire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5.0 metri; - distanta dintre clădirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue; - clădirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5.0 metri;	EST: 3,50 m VEST: 3,50 m

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobat anterior (Conform PUZ aprobat cu HCL 402/30.10.2018)	Prevederi PUD propuse
	- se recomanda ca, pe linia de separație dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care clădirile cu birouri sau activități productive au fațadele laterale vitrate situate la mai puțin de 10.0 metri de fațada laterala cu ferestre a unei locuințe (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protecția muncii);	
AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA – se pastreaza prevederile PUG	ZMP + ZMA - (conform P.U.D exceptand locuintele individuale) - cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse; - distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai puțin de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.	Distanțele minime ale construcției propuse, față de constructiile invecinate, sunt dupa cum urmeaza: NORD (hala existenta): 6,00 m SUD (alinimanet): - EST (teren liber de construcții) : - VEST (construcția vecină): 5,16 m
Circulații și accese	ZMP + ZMA - cu urmatoarele conditionari: - parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publica in mod direct reglementata urbanistic conform legislației in vigoare si hotărârilor Consiliului Local. - pentru situațiile fără acces direct la drumul public se va impune PUZ pe tot lotul. Reglementarea juridica va fi ulterioara aprobării PUZ-ului; - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel încât sa permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.0 metri sau prin întreruperea continuității frontului construit; - se pot realiza pasaje si curte comuna private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de funcționare precum si pentru accese de serviciu; in zona protejata curțile comune vor fi astfel amenajate încât sa păstreze permanent amprenta lotizării anterioare; - in cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulații carosabile si pietonale, parcaje publice, scuaruri sau piațete in pondere care va fi stabilită prin PUZ. - in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare; - pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;	4.7 Modalitati de organizare si rezolvare a circulației carosabile si pietonale Accesul pietonal si carosabil se va face din Strada Livezii, strada cu profil de 7.65 m. Accesul carosabil se face direct din stradă, către locurile de parcare amplasate în partea de nord a terenului. Nu sunt necesare lucrări deosebite pentru amenajarea circulației în zonă. Parcela în studiu are acces atât carosabil cât si acces pietonal din strada Livezii. In interiorul parcelei există si o zona de doc pentru vehicule grele cu rampă de beton.

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobat anterior (Conform PUZ aprobat cu HCL 402/30.10.2018)	Prevederi PUD propuse
	- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.	
Echipare tehnico-edilitară	- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și din Cetate și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică; - racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe trotuare și pe străzile pietonale; - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.	4.17 Asigurarea utilitatilor (surse , rețele , racorduri) Amplasamentul beneficiază de bransamente la utilitățile de care dispune strada: - rețea gaze naturale; - rețea energie electrică; - rețea de apă și canalizare; Construcția propusă se va bransa la rețelele de apă, canalizare și electricitate existente pe amplasament.

Obiectivele PUD-ului:

„SE PROPUNE: Construirea unei hale de producție, a doua pe parcela și dotarea acesteia cu echipamentele necesare. Hala existentă este o hală de producție carton ondulat, iar în a doua hală propusă se vor produce peleți din deșeuri de carton ondulat. [...]”

Prezentul PUD relevă compatibilitatea funcțiunii propuse cu zona și cadrul urban existent și faptul că amplasarea acestui obiectiv nu creează servituti pentru dezvoltarea urbanistică viitoare.”

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

Număr	Din data de
6	19.02.2024

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

În urma ședinței din data: 08/02/2024

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

Raport de specialitate PUD

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
1500	26.09.2023

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 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	EXTINDERE SPATIU PRODUCTIE PRIN CONSTRUIREA UNEI HALE, A DOUA PE PARCELA SI DOTARE CU ECHIPAMENTE

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru