

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiul Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Direcția Juridică
Nr. 58810 din 20.05.2024

Raport de specialitate Privind aprobarea PUD

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

Număr	Din data de
58283	20.05.2024

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	NETOTEA Adrian Călin
----------------------------	----------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE (D+P+3E), IMPREJMURE ȘI DOTĂRI AFERENTE – în baza unui PUD
Tip documentație	PUD
Generat de imobilul	Cf: 116286
Inițiator	S.C. ANET CONSTRUCT S.R.L.
Proiectant	S.C. ARHIMAR PROIECT S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	ARH. MIREA IULIAN ILIE
Amplasare	ALBA IULIA, Str. Septimius Severus, nr
Delimitare	Nord domeniu public , str Septimiu Severus Est, Sud, Vest: proprietăți private
Suprafață zonă studiată în PUD	825.00 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
UTR	MA 3 - Subzona mixta	Se păstrează zona funcțională MA3 -se propune edificarea unui corp de locuințe colective
Regim construire	MA 3 = continuu, discontinuu sau punctual	izolat

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
Funcțiuni predominante	MA 3 -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; -lăcașuri de cult; -servicii sociale, colective și personale; -comerț cu amănuntul; -depozitare mic-gros; -hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, cofetării, cafenele etc; -loisir și sport în spații acoperite; -parcări publice; -locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere; -grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier; -amenajări pietonale – piațete, scuaruri.	Locuințe colective cu spațiu comercial la parter
H maxim	MA 3 P+3E , cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu depășească distanța dintre aliniamente. -dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform alineatului anterior.	D+P+3 de înălțime propus D+P+3E și H max. atic față de cota ±0.00= 16.25 m . CTS = – 1.75 m față de cota ± 0.00 .
POT maxim	MA 3 = 70%	POT propus = 39.72 %, CUT propus = 1.80,
CUT maxim	MA 3 = 2 -din valoare CUT , un minim de 30% va fi reprezentat de funcțiunea de locuințe iar restul de alte funcțiuni admise;	
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	MA 3 -în cazul construcțiilor publice dispuse izolat parcela minimă construibilă este de 1000 mp . cu un front la strada de minim 30.0 metri; -pentru celelalte categorii de funcțiuni, parcela minimă construibilă este de 500 mp. , având în cazul construcțiilor în regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri între două calcani laterali și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente;	825.00 mp Front 35.82m
Retragere minimă față de aliniament	MA 3 -clădirile izolate care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.0 metri cu condiția să nu lase vizibile calcani ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate; -clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente; -clădirile se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișe nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii, sau dacă regulamentele din zonă nu prevăd altfel; -clădirile vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii dar nu cu mai puțin de 4.0 metri ;	Locuințele colective propuse pe lotul cu nr CF 116286 se vor amplasa retrase față de aliniament - limita de proprietate strada Septimius Severus cu min. 1.20 m
Retragere minimă față de limite laterale	MA 3 -în zona protejată se va respecta regimul de construire existent;	Locuințele colective propuse pe lotul cu nr CF 116286;

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
și față de limite posterioare	-in afara zonei protejate cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu -in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din inaltime dar nu mai puțin de 3.0 metri; -se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de o subzona predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumătate din inaltimea la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri; -distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue; -cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament; -cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea clădirii masurata la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri	- fata de limita de proprietate catre Est (CF:116396; CF:116019) constructiile sunt retrase cu minim 11.04m. - fata de limita de proprietate catre Sud (CF:82940 ; CF:117869) constructiile sunt retrase cu minim 3.00 m. - fata de limita de proprietate catre Vest (CF:89990) constructiile sunt retrase cu minim 3.85 m. PRIN RETRAGERI SUCCESIVE ALE NIVELURILOR SUPERIOARE A FOST ASIGURATA CONDITIA DE RETRAGERE FATA DE LIMITELE LATERALE SI SPATE CU H/2 DIN INALTIMEA CLADIRII FATA DE CTS
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela	clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri numai in cazul in care fațadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminaarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesita lumina naturală.	Se propune un singur corp de locuințe
Circulații și accese, parcar	MA 3 -parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct ; -pentru situatiile fara acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridica va fi ulterioara aprobarii PUD-ului; -in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehicolelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri -in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare; -stationarea autovehicolelor necesare conform normelor pentru diferite activitati, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; in cazul dezvoltarii areale de peste 1,0 ha. se vor asigura prin PUZ circulatii carosabile si pietonale publice, precum si parcaje publice in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv in cooperare, simultan cu realizarea cladirilor; ori se va face contract de inchiriere (pe baza unei documentatii de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare intr-un parcaj colectiv existent sau a carui constructie se va termina pana la data obtinerii autorizatiei de functionare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri; unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.	Acces direct din Str Septimius Severus, - Parcar demisol – 12 locuri de parcare (10 pentru apartamentele nou create, 1 loc pentru vizitatori, 1 loc pentru spatiu comercial.) - Parcar la sol – 8 locuri parcare restaurant Paragraf, autorizat pe parcela alaturata. - Spatiu comercial cu acces din strada Septimius Severus nr. 27 (parter) S=190mp - 10 apartamente locuinte colective cu una, doua si trei camere la etajele 1-3 - Spatii parcare biciclete, rastel 10 biciclete S=14mp

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
Echipare tehnico-edilitară	MA 3 -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 ghetii pe trotuare și pe strazile pietonale; -se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.	Clădirea se va racorda la toate rețelele edilitare
Spatii libere si spatii plantate	din suprafața grădinilor de fatadă ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevăzută cu plantatii înalte; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.; se recomandă ca minim 60% din terasele construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și pentru ridicarea calității imaginii oferite către clădirile învecinate și către Cetate; în zonele de versanți cu risc de alunecare se recomandă ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile de arbori care favorizează stabilizarea terenului.	- Zone verzi și loc de joacă copii S= 182.34 mp
Împrejmuiri	- în fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantatii, jardiniere, elemente decorative; se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri și minim 1.80 metri înălțime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.	Se propun împrejmuiri pe toate laturile terenului.

Obiectivele PUD-ului:

Prin tema de proiectare întocmită de către beneficiar, se dorește:

Construirea unui imobil de locuințe colective pe lotul studiat (Lot nr. postal 27, Str. Septimius Severus), imobil cu regim de înălțime D+P+3E și realizarea împrejmuirii pe toate laturile terenului. Studiarea aleilor, parcarilor, loc de joacă, aliniamentelor laterale, față și spate și a POT și CUT.

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

Număr	Din data de
15	2024

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

În urma ședinței din data: 11/01/2024

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
405	22/03/2023

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	ELABORARE DTAC PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE (D+P+3E), IMPREJMURE ȘI DOTĂRI AFERENTE – în baza unui PUD

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru