Județul Alba
Primăria Municipiul Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Nr. 93624 din 21.08.2024

Raport de specialitate
Privind aprobarea P.U.Z.

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

Număr	Din data de
79114	11/07/2024

adresată de:

Nume și prenume solicitant	TODEA IOAN GLIGOR pentru SC MUREȘUL DRÂMBAR SRL

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUZ:

Date generale	
Denumire documentație	P.U.Z. PENTRU RECONFIGURARE TRASEU STRADA DUPĂ GRĂDINI ȘI REGLEMENTARE DETALIATĂ IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE (FĂRĂ MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE)
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilul	CF 78390
Inițiator	SC MUREȘUL DRÂMBAR SRL prin TODEA IOAN GLIGOR
Proiectant	SC ARHIMAR PROIECT SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	MIREA IULIAN ILIE
Amplasare	Alba Iulia, Str. Livezii, nr. 42N
Delimitare	• la nord – proprietăți private • la sud – proprietate private • la est – domeniul public – str. Livezii • la vest – proprietăți private
Suprafață zonă studiată în PUZ	5303,00 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	**Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior**	**Prevederi PUZ și RLU propuse**
UTR	ZMA4 subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4 (Conform PUZ aprobat cu HCL 402/30.10.2018)	Se păstrează zona funcțională
Regim construire	continuu, discontinuu sau punctual.	continuu, discontinuu sau punctual.
Funcțiuni predominante	ZM4 -instituții, servicii si echipamente publice;	-institutii, servicii si echipamente publice; -sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	-sedii ale unor companii si firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; - servicii financiar -bancare; -lăcașuri de cult; -servicii sociale, colective si 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 in clădiri independente -amenajări pietonale – piațete, scuaruri. - loisir si sport in spatii acoperite; - construcții pentru învățământ: grădinițe amenajate la parterul construcției, scoli profesionale, scoli postliceale, operate public/privat; - super-market-uri in construcții independente - se admit activități comerciale, de servicii, depozitare si unități mici si mijlocii de producție numai daca nu poluează chimic si 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 in portbagajul automobilului propriu, nu depozitează substanțe inflamabile, nu utilizează pentru producție sau depozitare terenul vizibil din circulația publica si sunt dispuse la distanta de cel puțin de 15 m. de fațadele locuințelor sau clădirilor publice; - showroom-uri la parterul construcțiilor sau in clădiri independente;	- servicii financiar -bancare; -lacasuri de cult; -servicii sociale, colective si personale; -comert cu amanuntul; -depozitare mic-gros; -hoteluri, pensiuni, agentii de turism; -alimentatie publica; -loisir si sport in spatii acoperite; -parcaje publice subterane, supraterane (la nivelul solului sau etajate); -locuinte individuale, semicolective sau colective; - constructii pentru invatamant: gradinite amenajate la parterul constructiei, scoli profesionale, scoli postliceale, operate public/privat; - comert cu amanuntul; - mini-market-uri, super market-uri la nivelurile inferioare ale constructiilor - super-market-uri in constructii independente -grupari de functiuni admise acatuind centre de cartier; -amenajari pietonale – piatete, scuaruri. -statii de distributie carburant -se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respectă normele specifice de protectie impotriva incendiilor, au capacitati care nu genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeza marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumparatori in portbagajul automobilului propriu, nu depoziteaza substante inflamabile, nu utilizeaza pentru productie sau depozitare terenul vizibil din circulatia publica si sunt dispuse la distanta de cel putin de 15 m. de fatadele locuintelor sau cladirilor publice; - showroom-uri la parterul constructiilor sau in cladiri independente
Regimul de înălțime și înaltimea maxima admisa a cladirilor (în m)	**ZMA4 = P+4** -in cazul fronturilor continue, clădirilor de colt situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime se va realiza astfel: daca diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundara pe întreaga parcela; daca regimul diferă cu doua niveluri se va realiza o descreștere in trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanța dintre aliniamente;	**P+4, Hmax 15m**
POT maxim	**ZMA4** - Pentru locuințe individuale- 40% - Pentru alt tip de funcțiuni enunțate in prezentul regulament la Secțiunea I- 70%	**70%**
CUT maxim	**ZMA4** - Pentru locuințe individuale- 1,2 - Pentru alt tip de funcțiuni enunțate in prezentul regulament la Secțiune I- 3,5	**3,5**
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	**ZMA4** - locuințe semicolective si individuale in regim izolat, cuplat sau înșiruit parcela minima construibila este de 500 mp., având in cazul construcțiilor în regim continuu un front la stradă de minim 12.0 metri între două calcane laterale si de minim 18.0 metri in cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate două sau mai multe parcele adiacente;	-locuinte semicolective si individuale in regim izolat, cuplat sau insiruit parcela minima construibila este de 500 mp., avand in cazul constructiilor in regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri intre doua calcane laterale si de minim 18.0 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente; -pentru restul constructiilor cu: -regim de inaltime mai mic sau egal cu P+2: parcela construibila va fi de minim 700 mp cu front la strada de min.15m in cazul cuplarii la calcan si min. 20 m in regim de construire izolat.

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		-regim de inaltime mai mare de P+2: parcela construibila va fi de minim 1000 mp cu front la strada de min.30m
Retragere minimă față de aliniament	- pentru strada Livezii – 5 m fata de aliniament. - pentru strada propusa în continuarea str. După Grădini – 7 m fata de aliniament.	Retragerile față de aliniament (de la profilul străzii cu trotuare inclusiv) este de 5m la ambele străzi.
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; - 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);	-in zona protejata se va respecta regimul de construire existent; -in afara zonei protejate cladirile se vor amplasa in regim 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 jumatate din inaltime dar nu mai putin 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 jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri; -distanta dintre cladirea 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 se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de 5.0 metri; Pentru ZMP se va stabili prin PUD; -se recomanda ca, pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive au fatadele laterale vitrate situate la mai putin de 10.0 metri de fatada laterala cu ferestre a unei locuinte (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protectia muncii);
AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	ZMP + **ZMA** - (**conform P.U.D** exceptand locuintele individuale) - cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse; - distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar **nu mai putin 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.	**Se propune o posibila mobilare cu 2 corpuri de cladire, pastrand o distanta de 16 metri intre ele.**
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 propune reconfigurarea traseului străzii După Grădini cu un traseu mai sinuos astfel încât să poată să fie utilizat imobilul și pentru edificarea de construcții. ***Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*** ***7.1 Accese carosabile*** *Prin actualul PUZ se propune:* *- relocarea traseului acestei strazi Dupa Gradini (inclusiv modificarea aliniamentului fata de aceasta) pe terenul studiat*

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG/PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	- 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; - pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosință in „drum". Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.	*- reglementarea acceselor propuse, inclusiv alei de incinta (pietonale si carosabile), care se vor amenaja si vor ramane in proprietatea proprietarilor privati.* *Strazile, respectiv aleile auto si pietonale, inclusiv parcajele, propuse prin prezenta documentatie de urbanism faza PUZ, vor ramane de utilitate privata, pana la elaborarea unor proiecte de interes public si/sau exproprierea acestora de catre administratia publica locala.*
Echipare tehnico-edilitară	- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulațiile publice si din Cetate si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat si a ventilațiilor turbo de la centrala termica; - racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe trotuare si pe străzile pietonale; - se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile înierbate.	-toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; -se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica; -racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale; -se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

Obiectivele PUZ-ului:

Pe terenul studiat prin PUZ ''Zona de Interes Major'' aprobat cu HCL 402/2018, a fost propusa o strada de legatura intre Str. Tudor Vladimirescu si Str. Livezii cu un profil de 12.00 m strada care strabate in diagonala terenul studiat conf. Plansa Nr. 1 Situatie Existenta.

Se doreste:

- reconfigurarea traseului acestei strazi pe terenul studiat si reglementarea detaliata in vederea realizarii a 2 constructii de locuinte colective (P+4E) cu maxim 75 apartamente. Vor fi amenajate un numar de 84 parcari la nivelul solului, precum si alei, platforme, loc de joaca, spatii verzi si plataforma ecologica ingropata, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

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

Număr	Din data de
23	17.06.2024

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: 04/06/2024

Se avizează PUZ și RLU aferent:

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-010-2000, 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
59	17.01.2024

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 PUZ a fost supusă informării și consultării publicului conform HCL nr. 28/2011 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului.

Documentația PUZ 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. 2701/2020).

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 Zonal
Denumire documentație	P.U.Z. PENTRU RECONFIGURARE TRASEU STRADA DUPĂ GRĂDINI ȘI REGLEMENTARE DETALIATĂ IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE (FĂRĂ MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE)

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef

Alexandru Damian .....

Întocmit

Valentin Onișoru .....