



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiul Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Direcția Juridică

Nr. 94277 din 22.08.2024

**Raport de specialitate
Privind aprobarea P.U.D.**

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
92969	20/08/2024

adresată de:

Nume și prenume solicitant	S.C. ALMAX GROUP S.R.L. prin TECȘA IOAN
----------------------------	---

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	"ELABORARE P.U.D. PENTRU MODIFICARE VOLUMETRIE IMOBILE REGLEMENTATE PRIN P.U.Z. APROBAT CU HCL 195 DIN DATA DE 27.04.2023 ȘI RECONFIGURARE PARCĂRI"
Tip documentație	Plan Urbanistic de Detaliu
Generat de imobilul	CF 122314 Alba Iulia
Inițiator	S.C. ALMAX GROUP S.R.L. prin TECȘA IOAN
Proiectant	S.C. LEF Architects S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI
Amplasare	Str. Gheorghe Negruzzi, nr. 75
Delimitare	La NORD – Domeniul Public – strada După Grădini; La SUD – Domeniul Public – strada Costache Negruzzi; La VEST – proprietate privată SC Almax Grup, ansamblu locuințe colective P+3- MA3 conform PUZ aprobat cu HCL 241/2018. La EST – proprietate privată Tecsa Ion MA3 conform PUG aprobat cu HCL 158/2014.
Suprafață zonă studiată în PUZ	7.678 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Se solicită schimbarea reglementărilor în vigoare, P.U.Z. Municipiul Alba Iulia, aprobat cu H.C.L. 195/2023 pentru modificarea volumetriei a 2 corpuri, respectiv C2 și C3 din cadrul unei investiții complexe formată din 3 corpuri de locuințe colective și reconfigurarea unor parcări cu mărirea numărului acestora.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
UTR	☐ MA3-1 – Zona locuinte colective	Se păstrează zona funcțională actuală
Regim construire	continuu, discontinuu sau punctual	Izolot
Funcțiuni predominante	MA3-1 – Zona locuinte colective cu regim de inaltime maxim admis –D+P+5 UTILIZARI ADMISE ☐ locuinte colective ☐ spatii de cazare sub forma de apartament-hotel in cladiri avand exclusiv aceasta destinatie sau zone compacte dintr-o cladire (minim un nivel intreg), de preferat nivele inferioare. ☐ birouri ☐ constructii aferente echiparii tehnico-edilitare ☐ amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare ☐ amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje ,garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii ,amenajari de sport pentru tineret	- se respectă funcțiunile aprobate prin PUZ, cu HCL 195 din data de 27.04.2023; - PUD – ul reglementează suplimentarea numărului de parări aprobate inițial prin PUZ, prin amenajarea unui parcaj pe o proprietate alăturată și revizuieste volumetria blocurilor 2 și 3 propuse prin PUZ;
H maxim	• MA3-1 – Zona locuinte colective - inaltimea maxima admisibila este S(D)+P+5 ; - h.max. cornise – 22m de la cota terenului	- clădirile care fac obiectul PUD sunt: Pentru Regim de înălțime D+P+5 și H maxim la cornise + 22,00 m de la cota terenului; Pentru Regim de înălțime D+P+4 și H maxim la cornise + 19,00 m;
POT maxim	MA3-1 – Zona locuinte colective - POT maxim = 40%	-
CUT maxim	MA3-1 – Zona locuinte colective CUT maxim = 2,4 mp.ADC/mp.teren	-2,4 mp.ADC/mp.teren - se acceptă cladirile izolate se vor retrage fata de limitele parcelei la o distanta cel putin de 5,0 m fata de limitele laterale;
Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	MA3-1 – Zona locuinte colective Suprafata teren - 7678mp (Stere initial -7893mp) – de pe plansa U5	Parcelă cu formă aproximativ dreptunghiulară, cu acces auto și pietonal din 2 străzi, strada După Grădini cu un profil stradal de 12 m, alcătuit din carosabil de 7 m și două trotuare de câte 2,5m fiecare respectiv strada Costache Negruzzi, cu un profil stradal de 10 m, alcătuit din carosabil de 6 m și două trotuare de câte 2m fiecare. CIRCULATII SI ACCESE - clădirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie in cazul utilizarii terenului in comun de către mai multe cladiri, prin intermediul unor strazi sau alei de circulatie private. - se va asigura circulatia carosabila și pietonală în incintă, precum și accesul pentru intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20m inaltime.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
		- Modifică organizarea parcarilor adiacente str. C. Negruzzi, respectiv modul de amplasare a acestora din amplasare în lungul carosabilului în amplasare la un unghi de 45 de grade rezultând un număr mai mare de locuri destinate parcarii. Deschide un acces din aleea Estică de legătură între str. Costache Negruzzi și str. După Grădini, prin renunțarea la un număr de 6 parcare; STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR -stationarea autovehiculelor se admite numai în parcaje special amenajate.; -se va asigura 1 loc de parcare/apartament pentru apartamentele până în 66 mp și 2 locuri de parcare pentru apartamentele care depășesc 66 mp. - se vor asigura parcaje pentru vizitatori în procent de 10% din totalul apartamentelor. -unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare. -se admite construirea parcaje colective subterane, semiîngropate sau supraterane cu cel mult două nivele , cu o înălțime liberă de 2, 25m realizate cu acoperis în sistem terasă înverzită. Incadrarea parcajelor independente față de construcții de tipul subterane, semiîngropate sau supraterane lor în contextul construit se va studia printr-un PUD - accesul auto, accesul pietonal și cel pentru utilaje de stingere a incendiilor, pe parcelă se va realiza din străzile După Grădini și Costache Negruzzi, străzi de circulație publică.
Retragere minimă față de limite de aliniament	Clădirile se vor retrage de la limita de proprietate cu minim 7,5metri față de strada După Grădini și 7m față de strada Costache Negruzzi;	- Clădirile propuse se vor retrage de la limita de proprietate cu minimum 7,5 m față de strada După Grădini și 7 m față de strada Costache Negruzzi;
Retragere minimă față de limite laterale	MA3-1 – Zona locuințe colective - clădirile izolate se vor retrage față de limitele parcelei la o distanță cel puțin de 5,0 m față de limitele laterale.	MA3-1 – Zona locuințe colective – clădirile izolate se vor retrage față de limitele parcelei la o distanță cel puțin de 5,0 m față de limitele laterale;
Retragere minimă față de limita posterioară	MA3-1 – nu are limita posterioară – acces la două străzi	MA3-1 – nu are limita posterioară – acces la două străzi
Circulații și accese	CIRCULAȚII ȘI ACCESE - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct , fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri , prin intermediul unor străzi sau alei de circulație private. - se va asigura circulația carosabilă și pietonală în incintă , precum și accesul pentru intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR -stationarea autovehiculelor se admite numai în parcaje special amenajate.; -se va asigura 1 loc de parcare/apartament pentru apartamentele până în 66 mp și 2 locuri de parcare pentru apartamentele care depășesc 66 mp. - se vor asigura parcaje pentru vizitatori în procent de 10% din totalul apartamentelor.	CIRCULAȚII ȘI ACCESE - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unor străzi sau alei de circulație private. - se va asigura circulația carosabilă și pietonală în incintă, precum și accesul pentru intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20m înălțime. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR -stationarea autovehiculelor se admite numai în parcaje special amenajate.; -se va asigura 1 loc de parcare/apartament pentru apartamentele până în 66 mp și 2 locuri de parcare pentru apartamentele care depășesc 66 mp. - se vor asigura parcaje pentru vizitatori în procent de 10% din totalul apartamentelor.



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobat anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
	-unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare. -se admite construirea parcaje colective subterane, semiingropate sau supraterane cu cel mult doua nivele , cu o inaltime libera de 2,25m realizate cu acoperis in sistem terasa inverzita. Incadrarea parcajelor independente fata de constructii de tipul subterane, semiingropate sau supraterane lor in contextul construit se va studia printr-un PUD.	-unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare. -se admite construirea parcaje colective subterane, semiingropate sau supraterane cu cel mult doua nivele , cu o inaltime libera de 2, 25m realizate cu acoperis in sistem terasa inverzita. Incadrarea parcajelor independente fata de constructii de tipul subterane, semiingropate sau supraterane lor in contextul construit se va studia printr-un PUD.
Echipare tehnico-edilitară	- Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice - Toate rețelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati. - toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; - toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;	- Clădirea propusă se va racorda la rețelele de utilități existente în zonă, energie electrică, gaze naturale, canalizare menajeră. - Asigurarea agentului termic se va face prin realizarea unui sistem de pompe de căldură.

Obiectivele PUD-ului:

Prezenta documentație, supune studiului o suprafață de teren de 7.678 mp, identificat prin CF 122314 Alba Iulia și are ca scop modificarea volumetriei a două de locuințe colective, C2 și C3, reglementate prin PUZ, aprobat cu HCL 195 din data de 27.04.2023 precum și reconfigurarea parcărilor, cu creșterea numărului acestora.

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
30	19/08/2024

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: 13/08/2024

Se avizează PUD 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



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/primariaalbaulia





Raport de specialitate PUZ

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
889	04.06.2024

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 Regulamentul Local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 450/2021 a Consiliului Local, modificată și completată prin Hotărârea nr. 78/2022 a Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia;

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 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 Zonal
Denumire documentație	ELABORARE PUZ PENTRU ” MODIFICARE VOLUMETRIE IMOBILE REGLEMENTATE PRIN P.U.Z. APROBAT CU HCL 195 DIN DATA DE 27.04.2023 ȘI RECONFIGURARE PARCĂRI”

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru



DIRECȚIA DE URBANISM ȘI 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

