

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
 Primăria Municipiul Alba Iulia
 Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
 Nr. 105749 din 19.09.2024

Raport de specialitate Privind aprobarea PUD

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

Număr	Din data de
104932	18.09.2024

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	DORIN PREJBAN
----------------------------	---------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	construire imobil: locuinte colective si spatii comerciale, amenajare incinta, imprejmuire, bransamente la utilitati.
Tip documentație	PUD
Generat de imobilul	CF 87490 Alba Iulia
Inițiator	S.C. SENIDO S.R.L. si S.C. RECUPERARI APULUM S.R.L.
Proiectant	S.C. One Architects S.R.L., S.C. List Star S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	ARH. SPIRIDON CUREA
Amplasare	ALAB IULIA, B-dul Încoronarii, nr.53, JUD. ALBA
Delimitare	- S - str.Dealul Furcilor – domeniu public - N - Bld. Încoronarii – domeniu public - E - locuință unifamilială - proprietate privată - V - str. Izvorului - proprietate publică
Suprafață zonă studiată în PUD	662,00 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
Funcțiuni predominante	MA 3 -instituti, servicii si echipamente publice;	Locuințe colective cu spațiu comercial în zona de intersectie, la nivelul demisolului

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
	-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 amanuntul; -depozitare mic-gros; -hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, cofetării, cafenele etc; -loisir și sport în spații acoperite; -parcaje 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.	
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 aceasta regula numai întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform alineatului anterior.	D+P+3 regimul de înălțime propus D+P+2+R și H max. atic față de cota ±0.00 = 16.00 m. CTS = variabil de la +3.50 la -0.50 m față de cota ± 0.00 (demisol). ° <i>H maxim propus la cornișă = 12,50m (înălțimea măsurată în punctul cel mai înalt față de cota terenului sistematizat la etajul retras)</i> ° <i>H maxim propus la coamă = 16,00m (înălțimea măsurată în punctul cel mai înalt față de cota terenului sistematizat)</i>
POT maxim	MA 3 = 70%	POT propus = 39.90 %, CUT propus = 1.92
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;	662.00 mp - forma triunghiulară Dimensiunile maxime ale terenului sunt ~ 33.04 m și 30.80 m.
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;	<i>Noua clădire, propusă prin varianta de mobilare urbană, va fi aliniată pe trei laturi cu terenul, în nord, în est și-n vest și va fi retrasă de la limitele parcelei astfel:</i> ° <i>față de limita din nord: 2.00m;</i> ° <i>față de limita din sud: 2.69m;</i> ° <i>față de limita din est: 6.47m;</i> ° <i>față de limita din vest: 7.89 m.</i>

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
	-cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau daca regulamentele din zona nu prevad altfel; -cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de 4.0 metri;	
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	MA 3 -in zona protejata se va respecta regimul de construire existent; -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 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; -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 jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri	<i>Noua clădire, propusa prin varianta de mobilare urbana, va fi aliniată pe trei laturi cu terenul, în nord, în est și-n vest și va fi retrasă de la limitele parcelei astfel:</i> ◦ <i>față de limita din nord: 2.00m;</i> ◦ <i>față de limita din sud: 2.69m;</i> ◦ <i>față de limita din est: 6.47m;</i> ◦ <i>față de limita din vest: 7.89 m.</i>
Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela	clădirile vor respecta intre ele distante 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 luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesita lumina naturală.	Se propune un singur corp de cladire
Circulații și accese, parcare	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 ;	Circulația majoră în zonă se realizează prin intermediul Bd. Încoronării, care se intersectează în dreptul parcelei cu strada Dealul Furcilor și strada Izvorului (parcela studiată este parcelă de colț). Accesul, atât cel auto cât și cel pietonal pentru spațiul comercial, se vor face de pe latura de nord ,

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
	-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 autovehiculelor 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 autovehiculelor 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.	direct din Bld. Încoronării, și de pe latura de sud a parcelei, direct din strada Dealul Furcilor este rezolvat accesul pietonal pentru zona rezidențială. Pe parcelă se vor amenaja 14 locuri de parcare, în interiorul clădirii cât și exterior. Clădirea nou propusă, imobil mixt – locuințe colective si spații comerciale, va cuprinde 12 apartamente, un spațiu comercial si 11 locuri de parcare aflate la demisol, 6 în interiorul clădirii si 5 în exterior. În interiorul clădirii se vor amenaja 11 locuri de parcare pentru autoturisme, iar adiacent str. Dealul Furcilor se vor amenaja 3 locuri de parcare lungul strazii.
Echipare tehnico-edilitară	MA 3 -toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; -se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate si dispunerea vizibilă 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 făcută 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.	Clădirea se va racorda la toate rețelele edilitare
Spatii libere si spatii plantate	din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte; spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.; se recomanda ca minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate; in zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de	- Zone verzi si loc de joaca copii S= 151.16 mp <i>Conform propunerii, terenul va fi ocupat în procent de 22.83% de spații verzi amenajate minimal cu arbori și arbuști de talie medie și mic</i>

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
	specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.	
Imprejmuiri	- în fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative; se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.	- terenul are o declivitate pe direcția nord sud cu o diferență de nivel de aproape 4.00m astfel, construcția propusă trebuie să se adapteze la panta terenului, prin apariția unui demisol care din partea nordica este la nivelul cu trotuarul, dar in partea sudica este total îngropat. Se propune amenajarea unui zid de sprijin și o amenajare exterioară care constă în realizarea unei zona verzi amenajate peste 3 locuri de parcare, aflată un nivel inferior.

Obiectivele PUD-ului:

Se dorește de către beneficiari, realizarea unui nou imobil mixt, cu destinația de locuințe colective și spații comerciale, având un regim de înălțime D+P+2+R. La nivelul demisolului se vor realiza o parte din parcajele necesare iar în zona de intersecție se propune un spațiu comercial care are deschirere spre un spațiu deschis publicului nou propus.

Prin propunerea de mobilare urbană se urmărește realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural și urban, la intersecția strazilor Izvorului cu Bld. Încoronării, care să permită și vederea spre monumentul de pe Dealul Furcilor destinat eroilor Horia, Cloșca și Crișan. Acest spațiu va deservi și loc în acces pentru spațiu comercial dar și zona publică pentru trecători.

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

Număr	Din data de
40	2024

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

În urma ședinței din data: 03.09.2024

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

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
1767	07.11.2023

Raport de specialitate PUD

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	construire imobil: locuinte colective si spatii comerciale, amenajare incinta, imprejmuire, bransamente la utilitati.

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit

Valentin Onișoru

.....