

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
 Primăria Municipiul Alba Iulia
 Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
 Nr. 133763 din 19.11.2024

Raport de specialitate Privind aprobarea PUD

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

Număr	Din data de
127457	06/11/2024

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	BIȘBOACĂ NICOLAE
----------------------------	------------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU PARCAJ AUTO LA DEMISOL ȘI ÎMPREJMUIRE
Tip documentație	PUD
Generat de imobilul	CF 124222 Alba Iulia
Inițiator	BIȘBOACĂ NICOLAE ȘI BIȘBOACĂ PAVEL
Proiectant	FLESCHE CONSULT S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. Stelian Gheorghe Fleschin
Amplasare	Alba Iulia, str. Liviu Rebreanu, nr. 14A
Delimitare	NORD: proprietate privată, locuințe colective SUD: proprietate privată, locuințe individuale EST: domeniul public, strada Ioan Alexandru VEST: domeniul public, strada Liviu Rebreanu
Suprafață zonă studiată în PUD	2.709 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUD și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
UTR	L2 - Subzona locuințelor colective medii cu P+4-5 niveluri, în ansambluri existente și propuse.	L2 – P+2 respectiv P+2+M
Regim construire	Înșiruit, cuplat și izolat	Izolat
Funcțiuni predominante	L2 - Subzona locuințelor colective medii cu P+4-5 niveluri, în ansambluri existente și propuse.	L2 – Subzona locuințelor colective medii cu P+4-5

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUD și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
	UTILIZARI ADMISE - L2 -locuinte colective -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. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI - L2 -se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii: -serviciile profesionale si cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor - activitatea spatiilor comerciale nu va perturba locuintele -in constructiile noi, cresele si gradinitele vor avea acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp -se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica , numai la stazile si aleile principale si numai in limita unei raze de servire de 250 m. UTILIZARI INTERZISE - L2 - se interzic urmatoarele utilizari: -se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni sau construirea unor locuinte colective mixate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Articolul 2 ; -se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite , alimentatie publica, daca activitatea este de natura sa incomodeze locuirea ; -activitati productive; -constructii provizorii de orice natura; -depozitare en gros sau mic-gros; -depozitari de materiale re folosibile; -statii de intretinere auto; -lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora. -se interzice mansardarea, supraetajarea si extinderea constructiilor de locuinte din ansamblurile existente. Exceptie fac completările de fronturi pentru aliniere la parterul extins existent; -este interzisa construirea de garaje individuale in ansamblurile existente; -este interzisa utilizarea suprafetelor aferente cladirilor de locuinte existente (locuri de parcare, spatii verzi, gradini, accese, alei) pentru construirea de cladiri de orice fel. SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR.	niveluri, in ansambluri existente si propuse. - se vor realiza un număr de 3(trei) locuințe colective un regim de înălțime P+3 respectiv P+2+M.
H maxim	L2 - inaltimea maxima admisibila este P+4-5 -se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat; -inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta intre aliniamente ; in cazul in care inaltimea depaseste distanta intre aliniamente , cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4,0 m. -regimul de inaltime va fi cel permis de UTR fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. -se interzice mansardarea, supraetajarea si extinderea constructiilor de locuinte existente. Exceptie fac completările de fronturi pentru aliniere la parterul extins existent; -in ansamblurile de locuinte colective existente, se admit parcaje colective subterane, semiingropate sau supraterrane cu cel mult doua nivele , cu o inaltime libera de 2,25m realizate cu acoperis in sistem terasa inverzita.	- H maxim la cornişă(trei tronsoane): A= 13,00m; B= 10,00m; C= 10,00m
H maxim	L2 - inaltimea maxima admisibila este P+4-5 -se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;	- H maxim la cornişă(trei tronsoane): A= 13,00m; B= 10,00m;

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUD și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
	- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța între aliniamente ; în cazul în care înălțimea depășește distanța între aliniamente , clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4,0 m. - regimul de înălțime va fi cel permis de UTR fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. - se interzice mansardarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor de locuințe existente. Excepție fac completările de fronturi pentru aliniere la parterul extins existent; - în ansamblurile de locuințe colective existente, se admit parcaje colective subterane, semiîngropate sau supraterane cu cel mult două nivele , cu o înălțime liberă de 2,25m realizate cu acoperis în sistem terasă inverzită.	C= 10,00m
POT maxim	L2 - POT maxim = 40%	POT - 25,00%
CUT maxim	L2 - CUT maxim pentru înălțimi P+4-5 = 2,1 mp.ADC/mp.teren	CUT - 1,00mp/Adc
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	L2 – conform PUD, cu următoarele recomandări: - clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private; - în ansamblurile de locuințe colective existente, nu se vor acorda certificate de urbanism și autorizații de construire pentru nici un fel de noi clădiri care să schimbe proiectele inițiale de urbanism, densificând zona, reducând amenajările exterioare plantate și spațiile pentru joacă și sport. Prescripții generale:	Păstrează prescripțiile funcționale ale UTR L2
Retragere minimă față de aliniament	L2 – conform PUD, cu următoarele recomandări: - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 6,0 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența între înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente; - în cazul situării în intersecții , noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele strazilor. - pentru locuințele colective existente, se accepta completările de fronturi pentru aliniere la parterul extins la strazile principale.	Se va alinia cu clădirile învecinate, retragerea de la aliniament va fi de 10,89m;
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	L2 – conform PUD, cu următoarele recomandări: - clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren , dar nu mai puțin de 5,0m; - clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei , fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren , dar nu mai puțin de 5,0m; - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren .	Retrageri laterale de (7,00m – 5,00m) respectiv (10,50m – 5,05m) iar retragerea față de limita posterioară de (16,35m – 16,00m);
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	L2 - conform PUD, cu următoarele recomandări: - între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte ; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.	- se vor respecta condițiile din L2 - se vor amplasa 3 locuințe colective, pe parcelă, regim de construire – izolat.
Circulații și accese, parcuri	L2 – cu următoarea condiționare: - 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 unei străzi private.	- se vor respecta condițiile din L2 - accesul auto se va face din strada Liviu Rebreanu și pietonal

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUD și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
	-se va asigura circulatia carosabila si pietonala in incinta , precum si accesul pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime. -pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate; -pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta 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 calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare. -pentru ansamblurile de locuinte colective existente, se vor realiza studii de optimizare si eficientizare a sistemului de circulatie si parcare la nivel de UTR si cartier.	din străzile Liviu Rebreanu respectiv Ion Alexandru
Staționarea autovehiculelor	L2 – cu urmatoarea conditionare: -parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. -se va asigura cate un loc de parcare pentru fiecare apartament , iar in situatia in care se solicita si alte functiuni decat cea de locuit , se vor suplimenta locurile de parcare pentru acele functiuni. -se vor prezenta modalitati de organizare a circulatiei carosabile si pietonale in incinta, precum si a acceselor pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor; -este interzisa amplasarea parcajelor la sol la o distanta mai mica decat 10,0m fata de ferestrele camerelor de locuit de la parter. -se vor inlocui treptat garajele individuale construite intre blocurile existente cu sisteme eficiente de parcare la sol sau cu parcaje colective; -in ansamblurile de locuinte colective existente, unde este cazul se va studia prin PUD rezolvarea de parcaje colective cu maxim doua nivele supraterane ; -unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.	- se vor respecta condițiile din L2. - se vor amenaja un număr de 34 locuri de parcare din care 26 locuri de parcare la sol și un număr de 8 garaje la parterul tronson A și tronson B.
Aspectul exterior al cladirilor	L2 – cu urmatoarele conditionari: -aspectul exterior al cladirilor se va integra in particularitatile zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate; -volumetria noilor cladiri ca si modul de realizare a fatadelor necesita un studiu de specialitate , avizat conform legii. -lucrarile de modificare a fatadelor (reabilitare termica, inchiderea balcoanelor, construirea de balcoane, sarpanțe cu jgheaburi si burlane, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie sau pe un tronson. Se va respecta HCL 178/05.2013 privind „Reglementarile pentru realizarea unor interventii ce se executa la fatadele blocurilor de locuit din Municipiul Alba Iulia”; -desenul si culorile fatadei renovate vor fi aprobate de catre serviciul de urbanism din cadrul primariei.	Se vor respecta condițiile din L2, volumetria propusă încadrându-se în caracterul zonei.
Echipare tehnico-edilitară	L2 - toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; -la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; -se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice; -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.	Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico – edilitare existente în apropiere, pe strazile Liviu Rebreanu și Ioan Alexandru.
Spatii libere si spatii plantate	L2- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic; -spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.; -vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp / locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei colective si punct de colectare a	Se vor respecta prevederile PUG și RLU aprobat prin HCL nr 158/2014. Se propune: Suprafață spatii verzi amenajate = 672 mp.

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUD și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
	deseurilor dimensionat pentru a putea permite colectarea selectiva a deseurilor, accesibil dintr-un drum public; -se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; -in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor; -se interzice eliminarea vegetatiei inalte mature, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol pentru siguranta persoanelor si a bunurilor. Pentru fiecare arbore matur taiat se vor planta pe o raza de maxim 100m minim trei arbori din specia careia i-a apartinut arborele taiat; parcagele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.	Se vor amenaja spațiile verzi în interiorul incintei studiate prin plantații joase, obținând-se un coeficient de 24.00% pentru spații verzi. Se vor amplasa 2 puncte de colectare a deseurilor. Se va amenaja 1 loc de joacă pentru copii
Imprejmuiri	L2 - imprejmuirile spre strada la locuintele colective , daca este necesar pentru protectia fonica si la praf, se vor realiza cu gard viu. -se vor imprejmuir platformele cu pubele cu gard viu cu inaltimea de 1,5 m.	Se vor respecta prevederile aflate în vigoare.

Obiectivele PUD-ului:

SE PROPUNE REALIZAREA A TREI BLOCURI DE LOCUINȚE COLECTIVE PE TERENUL SITUAT ÎNTRE STRĂZILE LIVIU REBREANU ȘI IOAN ALEXANDRU, ÎNSCRIS ÎN CF 124222 ALBA IULIA, CU UN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3 RESPECTIV P+2+M, CU UN NUMAR DE 32 APARTAMENTE CU 1-2-3 CAMERE.

„Documentația s-a realizat la cererea beneficiarului, care are, conform certificatului de urbanism nr. 1915/08.11.2021, eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia, obligația de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul în studiu și anume, o parcelă în suprafață de 2709,00 mp.

Obiectul prezentei documentatii este construirea a 3(trei) blocuri de locuințe colective pentru funcțiunea de "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU PARCAJ AUTO LA DEMISOL ȘI ÎMPREJMUIRE"

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

Număr	Din data de
48	06.11.2024

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

Tinând 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:

Raport de specialitate PUD

Certificatul de Urbanism	
Număr	Din data de
1915	08.11.2021

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 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 de Detaliu
Denumire documentație	CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU PARCAJ AUTO LA DEMISOL ȘI ÎMPREJMUIRE

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit

Valentin Onișoru,
Șef Serviciu Urbanism
