



Raport de specialitate PUZ

Județul Alba

Primăria Municipiului Alba Iulia

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism

Direcția Juridică

Nr 133764 din 19.11.2024

Raport de specialitate Privind aprobarea P.U.D.

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

Prin cererea:

Număr	Din data de
62221	28/05/2024

adresată de:

Nume și prenume solicitant	SC INTERTRANS SRL prin TISLER CORIOLAN
----------------------------	--

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTOMATĂ AUTOTURISME
Tip documentație	PUD
Generat de imobilul	CF: 105851 Alba Iulia
Inițiator	SC INTERTRANS SRL
Proiectant	S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. Marius Radu Dorel BARBIERI
Amplasare	ALBA IULIA, B-dul Republicii, nr. 27
Delimitare	- N – domeniu privat – Societatea de Transport Public, APA CTTA SRL, Intertrans SRL; - V – domeniu privat - Societatea de Transport Public - S – domeniu privat – bulevardul Republicii - E – domeniu privat – Societatea de Transport Public, Intertrans SRL
Suprafață zonă studiată în PUZ	11.311 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
UTR	MA 2 - Subzona mixta	Se păstrează zona funcțională MA2 -se propune edificarea unei hale pentru construirea unei spălătorii auto automată
Regim construire	MA 2 - continuu, discontinuu sau punctual	cuplat
Funcțiuni predominante	MA 2 -instituii, servicii si echipamente publice;	Se păstrează zona funcțională – se dorește construirea unei spălătorii auto – se încadrează în categoria de servicii

DIRECȚIA 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.roFacebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
	-sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; -lăcașuri de cult; -servicii sociale, colective si personale; -comerț cu amanuntul; -depozitare mic-gros; -hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, cofetarii, cafenele etc; -loisir si 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; -amenajari pietonale – piațete, scuaruri.	
H maxim	MA 2 -se admit ca exceptie inaltime de maxim P+10 niveluri numai in grupari de volume in zone mixte dezvoltate areal si nu ca insertii izolate, in fronturile existente - inaltimea maxima a cladirilor P+5 niveluri ; -in cazul fronturilor continue, cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime se va realiza astfel: daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente; -daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior. -in toate cazurile pentru inaltime P+5 – P+10 niveluri, se vor face justificari suplimentare prin P.U.Z. tinand seama de inscrierea in caracterul zonei, de armonizarea cu vecinatatile imediate si de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie, de pe fortificațiile Cetatii si de pe traseul viitorului drum expres;	- regimul de înălțime propus este P; - Hmax constructie propus=4,30
POT maxim	-in afara zonei protejate - POT maxim = 70% -pentru functiunile publice POT-ul se va stabili prin PUD,respectandu-se POT-ul maxim	POT propus = 24.89%
CUT maxim	MA 2 -CUT maxim = 4,9 mp.ADC/mp.teren cu exceptia functiunilor publice; -din valoare CUT pe intreg U.T.R., un minim de 30% va fi reprezentat de functiunea de locuinte iar restul de alte functiuni admise; -pentru functiunile publice se va elabora PUD.	CUT propus = 0.24
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)	MA 2 -in cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima construabila este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri; -pentru celelalte categorii de functiuni, parcela minima construabila este de 500 mp., avand in cazul constructiilor in regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri între doua calcane laterale și de minim 18.0 metri în 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;	-parcela propusă spre studiu are suprafața totală de 11.311,00 mp, cu o formă aproximativă de "L"; - front la stradă 109.47 ml;
Retragere minimă față de aliniament	MA 2 -cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6.0 metri cu conditia	-spațiul comercial propus pe lotul cu nr CF 105851 se va amplasa retras fata de aliniament



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
	sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor 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; -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;	- limita de proprietate B-dul Republicii cu 22.87 ml
Retragere minimă față de limite laterale și față de limite posterioare	MA 2 -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 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 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 vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor învecinate 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 cladirii masurata la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri. -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 puțin 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);	-Spălătorie automată autoturisme pe lotul cu nr CF 105851 Alba Iulia; -se va avea în vedere planșa de Reglementări Urbanistice prezentate în anexă; -față de limita de proprietate către Est – construcția retrasă cu 6,014 ml. -față de limita de proprietate catre Vest - construcția este cuplată -față de limita de proprietate către Nord construcția sunt retrasă cu 117,79 ml; -fata de limita din sud se propune o retrage de 22.87m
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 lumina unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesita lumina naturală.	-Se propune un singur corp de clădire – hală spălătorie automată;
Circulații și accese, parcare	MA 2 -parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulație publică în 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 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;	-Acces direct din B-dul Republicii, ca acces principal, auto și pietonal în curtea interioară, de unde se face accesul spre obiectivul propus; -Accesul principal are 2 sensuri de circulație de intrare/ieșire din B-dul Republicii; - Ca acces secundar se poate utiliza accesul din sensul giratoriu aflat la limita de



Raport de specialitate PUZ

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
	- 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 normale, 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.	proprietate a SC Intertrans SRL cu strada Republicii;
Echipare tehnico-edilitară	MA 2 -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(apă, canalizare, gaze naturale, electricitate) existente în incinta Intertrans SRL;
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 specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.	Nu este cazul
Imprejmuiri	- in 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.	Nu este cazul

Obiectivele PUD-ului:

Obiectul studiului este elaborarea solutiei urbanistice, pentru realizarea unei spalatorii auto automată.

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

Număr	Din data de
51	18.11.2024

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: 05/11/2024

Se avizează PUD și RLU aferent:



Raport de specialitate PUZ

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-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
1938	07.12.2023

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 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 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. 2701/2020).

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 de Detaliu
Denumire documentație	CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTOMATĂ AUTOTURISME

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Întocmit

Valentin Onișoru

.....

