

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
Primăria Municipiului Alba Iulia
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
Nr. 60167 din 22.05.2025

Raport de specialitate Privind aprobarea PUD

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

Număr	Din data de
59689	21.05.2025

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	SOCIETATEA DE TRANSPORT PUBLIC SA prin director Nicola Stelian Constantin
----------------------------	---

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	CONSTRUIRE GARAJ AUTOBUZE ELECTRICE
Tip documentație	PUD
Generat de imobilul	CF 115358
Inițiator	SOCIETATEA DE TRANSPORT PUBLIC SA prin Nicola Stelian Constantin
Proiectant	SC ARHIMAR PROIECT SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. MIREA IULIAN
Amplasare	B-dul Republicii, nr. 27
Delimitare	la nord: - proprietate privată – CF 115356 la est: - proprietate privată – CF 105851 la sud: - proprietate privată – CF 105851, domeniu public- str. B-dul Republicii -CF 107275 la vest: - proprietate privată – CF 115357
Suprafață zonă studiată în PUD	5799,00 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior:

- UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ -

Conform PUG în vigoare terenul studiat este reglementat astfel:

UTR – MA2 – zona mixta situata in afara ariei protejate – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime de P+5 niveluri

- REGIM DE CONSTRUIRE -

– conform PUG în vigoare – continuu, discontinuu sau punctual;

- FUNCȚIUNI PREDOMINANTE –

în UTR – MA2 sunt admise urmatoarele utilizari:

Raport de specialitate PUD

- 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;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- grupari de functiuni admise alcatuind centre de cartier;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

- H max –

UTR – MA2

-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 fortificatiile Cetatii si de pe traseul viitorului drum expres;

- POT max –

UTR – MA2 = 70%,

pentru functiunile publice POT-ul se va stabili prin PUD respectandu-se POT-ul maxim

- CUT max –

UTR – MA2 = 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.

- RETRAGEREA MINIMĂ FATĂ DE ALINIAMENT –

UTR – MA2: -cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6.0 metri cu conditia 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;

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/primariaalbaiulia

Raport de specialitate PUD

- RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE-

UTR – MA2 -in zona protejată 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 și limitele laterale și posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;
- clădirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20.0 metri de la aliniament;
- clădirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată 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).

Prevederi P.U.D. propuse:

- UTR ȘI ZONA FUNCȚIONALĂ -

Se păstrează zona funcțională **MA2** - Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noului imobil in teren fata de limite laterale, limita spate si retragere strada.

- RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT -

- Constructia propusa se va amplasa retras fata de aliniament (limita de proprietate str B-dul REPUBLICII) cu minim 110.00 m.
- fata de limita de proprietate catre **nord** (proprietate privata CF 115356) constructia este retrasa cu **5.00 m** fata de limita de proprietate catre **vest** (proprietate privata CF 105851) constructia este amplasata pe limita de proprietate. Se va cupla cu o constructie de pe parcela învecinată
- fata de limita de proprietate catre **est** (proprietate privata CF 115355) constructia este retrasa cu min. 1 m.

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Accesul se face din strada REPUBLICII, prin aleea de acces de pe parcela vecina (Nr. CF 115357) având drept de servitute. Aleea de acces din incinta vecinatatii (Nr. CF 115357) are o lățime de 7.00 m având îmbracaminte din beton.

- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: - se va realiza prin bransare la rețelele publice existente pe B-dul REPUBLICII, in zona fiind prezente toate rețelele.

Obiectivele PUD-ului:

se dorește construirea unui garaj pentru autobuze electrice, amenajarea incintei, realizarea imprejmuirii, reglementarea aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT, realizarea de racorduri si bransamente utilitati. Terenul se învecineaza cu CF 115356, teren pe care se afla un garaj autobuze electrice autorizat/receptionat in 2021/2022, cu care obiectivul solicitat va functiona in complementaritate. De asemenea exista infrastructura edilitara necesara unui garaj autobuze electrice (post trafa dedicat si punct conexiune).

Raport de specialitate PUD

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

Număr	Din data de
23	21.05.2025

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

În urma ședinței din data: 01.04.2025

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
433	25.03.2024

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 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 GARAJ AUTOBUZE ELECTRICE

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Șef Serviciul Urbanism

Valentin Onișoru

.....