

Raport de specialitate PUD

Județul Alba
 Primăria Municipiului Alba Iulia
 Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism
 Direcția Juridică
 Nr. 121932 din 25.10.2023

Raport de specialitate Privind aprobarea PUD

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

Număr	Din data de
120155	20.10.2023

Adresată de:

Nume și prenume solicitant	EMILIA NEUMANN
----------------------------	----------------

Se solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației PUD:

Date generale	
Denumire documentație	P.U.D. pentru "CONSTRUIRE IMOBIL CU 3 UNITĂȚI DE LOCUIT ȘI SPAȚII PENTRU SERVICII MEDICALE LA PARTER"
Tip documentație	Plan Urbanistic de Detaliu
Generat de imobilul	CF 113619
Inițiator	EMILIA NEUMANN
Proiectant	S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	arh.urb. Marius OPRUTA
Amplasare	Strada AUREL VLAICU, 20C, Alba Iulia
Delimitare	La Est DOMENIUL Public La Sud, Vest, Nord proprietăți private
Suprafață zonă studiată în PUD	370 mp

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
UTR	CP 4 - Subzona centrala protejata, adiacenta pe latura de sud, vest si nord a Cetatii, definita de parcelar si constructii de sec. XX (b-dul Incoronarii, str. Cetatii- str. Apulum, b-dul 1 Decembrie 1918, str. Aurel Vlaicu- b-dul Horea, str. Gemina- str. Calea Motilor)	Se păstrează zona funcțională
Regim construire	izolat sau cuplat	Izolat

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
Funcțiuni predominante	locuințe ca funcțiune dominantă, iar ca funcțiuni compatibile următoarele: funcțiuni administrative servicii-birouri, cazare de capacitate redusă, prestări servicii nepoluante comert en-detail, alimentație publică învățământ cultură spații publice amenajate, plantate sau nu. se păstrează funcțiunile de sanătate existente, până la relocarea lor, apoi zona va primi funcțiunea de administrație sau învățământ, comert, alimentație publică. fatadele orientate spre spațiul public al strazilor principale, pietelor sau scuarurilor pot să conțină la parter funcțiuni cu accesul publicului (comert, servicii, dotări publice) servicii aferente funcțiunii de locuire (comert alimentar, nealimentar, cabinete de avocatură, ateliere de proiectare și design, ateliere de artă, studiouri fotografice, ateliere individuale de croitorie, rame și tablouri, oglinzi sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și fără depozitari), prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții : -suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp -să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali grădinite, cu condiția elaborării unui PUD pentru organizarea ocupării parcelei funcțiuni turistice cu condiția elaborării unui PUD pentru organizarea ocupării parcelei	Locuințe colective cu spații de servicii medicale la parter
H maxim	-- înălțimea maximă admisibilă pentru noile construcții este P + 1 pentru loturile vecine cu santurile exterioare ale fortificației, pentru a nu se obtura vizibilitatea fortificațiilor Cetății. Pentru celelalte situații înălțimea maximă este P+1+M.	P+1+M H cornisă 8m
POT maxim	POT maxim = 40 %	37%
CUT maxim	CUT maxim= 1,0 mp.ADC/mp.teren;	1
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor se consideră construibile parcelele având front la stradă minim 12.0 m pentru construcțiile izolate și suprafața de 250 mp ; se interzice construirea în regim cuplat a construcțiilor, pentru a nu se diminua vizibilitatea fortificației Cetății; în cazul în care au loc comasări sau utilizarea în comun a mai multor curți este obligatorie exprimarea amprentelor parcelarului anterior în arhitectura fatadelor și amenajarea terenului;	Nu se modifică
Retragere minimă față de aliniament	construcțiile se vor amplasa în funcție de caracterul dominant al străzii, fie pe aliniament, fie cu o retragere similară cu cea a caselor vecine, dar cu evitarea lăsării vizibile a unor calcane de pe parcelele adiacente.	- Retras 1,8m – conform caracterului dominant al străzii
Retragere minimă față de limite laterale și posterioare	clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri; în cazul loturilor învecinate cu santurile fortificației, clădirile se vor retrage până la o distanță de min. 10,0m față de santurile exterioare ale fortificației; în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale	Retragere de la: -Limita laterală Nord de H/2 = 4m -Limita laterală Sud de 0,6m – vecinul are clăcan -Limita posterioară de 9,4m



Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
	ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3.0 metri;	
Circulații și accese	in cazul transformarii unei cladiri de locuit sau numai a parterului acesteia in alte functiuni, accesul publicului in cladire nu se va face prin intrari noi deschise pe fatada principala cu modificarea deci a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrari dispuse pe alta fatada. nu se admite parcare a autovehicolelor in curtile cladirilor declarate monumente de arhitectura sau in fata acestora; stationarea vehiculelor se admite in cazul cladirilor care nu sunt monumente de arhitectura numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; la cladirile noi (centrul cultural), parcajele normate vor avea asigurate suprafetele necesare la sol sau pe planșee ale subsolului accesibile pe rampe; in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori inchirierea pe termen lung a locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim 250 metri. in cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni; unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.	- Se realizează un acces auto direct în subsol, și un acces pietonal pe lângă clădire spre limita de Sud
Spatii libere si spatii plantate	se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau numai locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice și din Cetate; in cazul ocuparii parterului cu alte functiuni; se va limita in curti ponderea suprafetei mineralizate prin plantatii, jardiniere sau/si inverzirea fatadelor si balcoanelor; spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp; curtile interioare neamenajate, ale imobilelor ce au apartinut MAPN, vor fi amenajate cu zone verzi avand minim 50% din suprafata; - 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 100 m minim trei arbori din specia careia i-a apartinut arborele taiat; <u>parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.</u>	-Se respectă, este propusă amenajarea peisagistică a curții, toate locurile de parcare vor fi amplasate la subsol și suprafețele pavate vor fi minime
Imprejmuiri	in cazul cladirilor izolate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 1.80 m. din care un soclu opac de circa 0.60 m. partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica si dublate de un gard viu; imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor pot fi opace din zidarie sau lemn, vor avea inaltimea de 2.00 metri si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii (conform regulamentelor interbelice din alte orase ardelenesti, proprietar al imprejmuirii era considerat proprietarul parcelei pentru latura din dreapta intrarii principale si pentru jumatatea adiacenta din latura posterioara a respectivei parcele). la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ; se vor conserva gardurile originale existente.	Proprietate înconjurată de garduri zidite, în urma consultării vecinilor s-a ajuns la soluția de a dubla împrejmuirea de zid de pe latura de SUD cu o împrejmuire din confecție metalică dublată de un gard viu din plante sempervirescente, fiind specificată specia „tuia”
Echipare tehnico-edilitară	toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi obligatoriu facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii in zonele intens circulate; se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice din curti in retea de canalizare sau la rigolele de pe stradă;	Imobilul are acces la toate utilitățile urbane

Raport de specialitate PUD

Indicatori urbanistici	Prevederi PUG și RLU aprobat anterior	Prevederi PUD propuse
	toate noile bransamente pentru electricitate, CATV si telefonie vor fi realizate ingropat; se vor inlatura rețelele si conductele parazite pe fatade; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit , a aparatelor de aer conditionat si a diverselor sisteme de ventilatie (de la centralele termice) in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate. CP 2 proiectul de amenajare peisagistică a fortificațiilor va integra problemele estetice cu cele de protecție a acestora și cu echiparea edilitară, inclusiv iluminatul nocturn permanent și festiv-ocazional al Cetății; racordurile edilitare se vor efectua prin zona acceselor in spatii; rețelele edilitare si racordurile acestora se vor realiza subteran.	

Obiectivele PUD-ului:

- construirea unui imobil locuinte colective insumand 3 unitati locative si 2 spatii servicii medicale la parter.
- Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

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

Număr	Din data de
38	19.10.2023

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: 05/10/2023

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
1051	29.06.2023

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).

Raport de specialitate PUD

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 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	P.U.D. pentru "CONSTRUIRE IMOBIL CU 3 UNITĂȚI DE LOCUIT ȘI SPAȚII PENTRU SERVICII MEDICALE LA PARTER"

poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef Alexandru Damian

Întocmit Valentin Onișoru



