

10. Raport de specialitate

COSTEA ROMULUS PETRU solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, STRADA BRANDUSEI, FN.**

Documentația a fost întocmită de SC BARBIERI PROIECT SRL.

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune studierea si stabilirea unor conditii urbanistice privind construirea unor locuinte colective, avand un numar total de 64 apartamente.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: neproductiv – 3661 mp (1752 + 1909) mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: UTR = MA3 – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si L3A – subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Brandusei (drum judetean).

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – 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 mai putin de 5 m. **Propunere:** 5 m de la strada Brandusei.

Retragerile fata de proprietatile vecine – conf. Regulament local de urbanism, Cod Civil, Pompieri si Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Propunere: 5.80 m fata de limita laterala Nord; 3.50 m fata de limita laterala Sud; 20.40 m fata de limita posterioara Est.

Regim maxim de inaltime admis = P+3 (conform reglementari UTR - MA3).

Regim de inaltime propus = Sp+P+3.

POT max. Admis = 40%, CUT max.admis = 2.00.

POT propus = 32.06%; CUT propus = 1.22.

Descrierea solutiei Se propune construirea a doua cladiri de locuinte colective identice, care vor avea:

1. dimensiuni maxime de 40.30 m x 13.40 m;

2. regim de inaltime: Sp+P+3;

3. prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acesteia, constructiile se vor armoniza si integra in zona.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din strada Brandusei; se va amenaja un numar de 64 de locuri de parcare in incinta proprie. Se va amenaja un acces secundar dintr-o strada privata pe partea de est.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Alimentarea cu apa va fi rezolvata prin racordare la reseaua existenta in zona. Evacuarea apelor menajere uzate se va realiza prin racordare la reseaua existenta in zona. Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordare la reseaua existenta in zona. Alimentarea cu gaz se va realiza prin racordare la reseaua existenta in zona.

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultării publicului:** Documentia care atesta parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.*

În ședința Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică si în ședința Comisiei tehnice de urbanism, s-a primit aviz favorabil, cu conditia devierii pana la autorizare a retelei de distributie energie electrica si corelarea documentatiei cu proiectele publice privind modernizarea strazii Brandusei, ambele din data de 14.03.2018.

Alba Iulia, 14.03.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Călin

Intocmit,
Alexandru Romanitan

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI

a) Modalitati de informare a publicului

Initiatorul PUD a contactat personal pe vecinii directi ai parcelei studiate si le-a prezentat intentiile de initiere a planului urbanistic de zonal precum si schimbarile sau propunerile ce vor fi studiate.

Initiatorul proiectului a inaintat documentatia PUD vecinilor directii pentru a putea fi consultata si ulterior facute, observatii sau sa sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse in planul urbanistic de detaliu daca e cazul.

Datele si locurile intalnirilor pentru dezbatare

Toate intalnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesati.

- Informatiile s-au desfasurat pe baza prezentarii planului urbanistic de detaliu
- Localizarea rezidentilor s-a facut prin depalsare la terenurile vecine sau telefonic.
- Numarul de persoane care au participat la acest proces a fost de: 1 persoana
- initiatorul proiectului: COSTEA ROMULUS PETRU
- vecini interesati: Costea Romulus

b) Propuneri si observatii exprimate de public in urma procesului de informare.

Datorita faptului ca pe toate laturile terenului studiat vecin este chiar beneficiarul acestei lucrari Costea Romulus Petru, astfel nu au fost reclamatii cu privire la reglementarile urbanistice propuse, acesta fiind de acord cu propunerea ce se va realiza pe teren proprietate privată al beneficiarului.

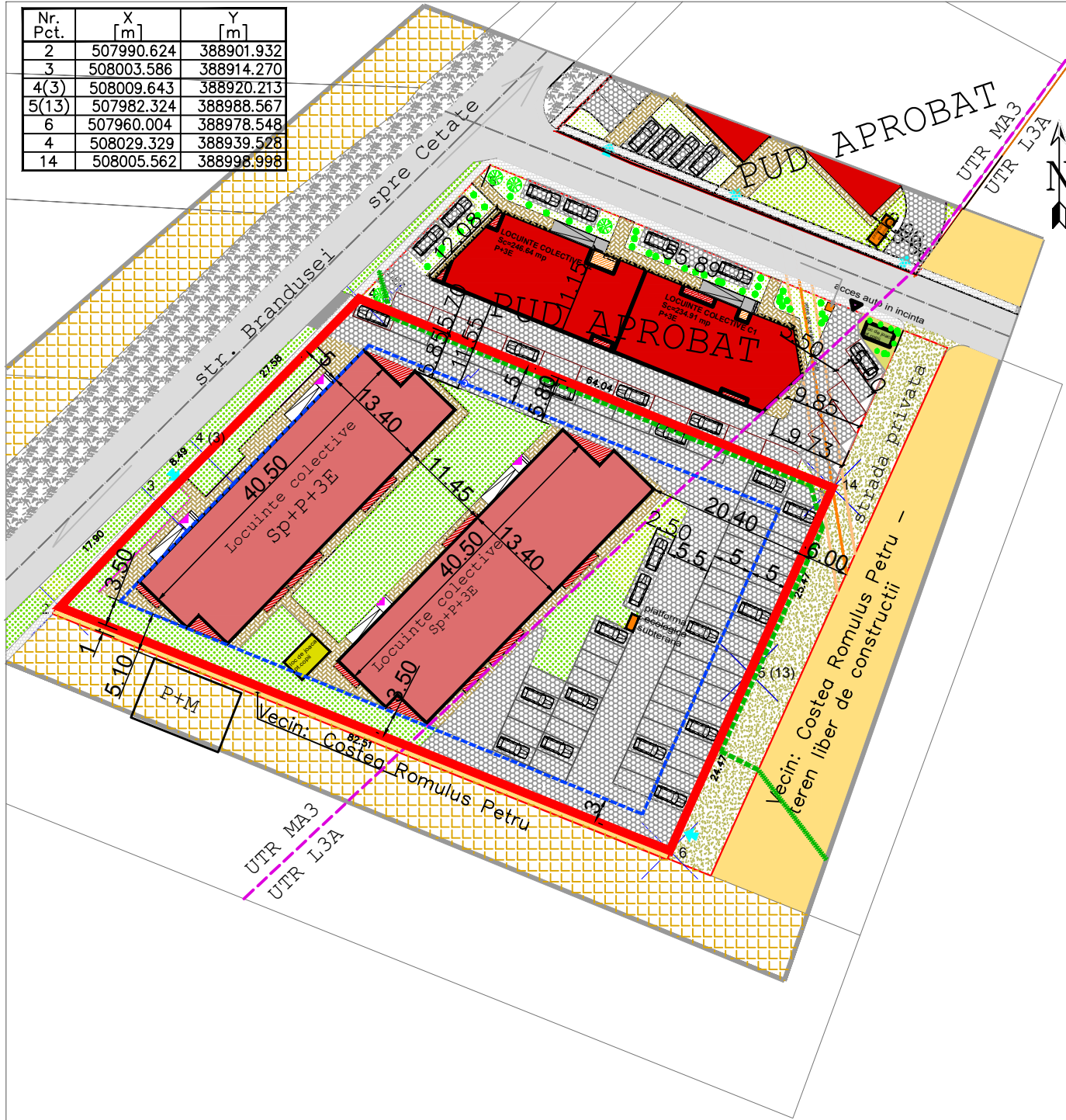
Data:

6-03-2018

Proiectant
Arh. Barbieri Marius



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
2	507990.624	388901.932
3	508003.586	388914.270
4(3)	508009.643	388920.213
5(13)	507982.324	388988.567
6	507960.004	388978.548
4	508029.329	388939.528
14	508005.562	388998.998



Limite:

- limita zona studiata
- limita teren detaliat prin PUD
- limita UTR - MA3/ L3A
- limita retragere fata de aliniament 3.5m-5m
- limita proprietate

FUNCTIUNI:

- locuinte colective propuse
- zona verde
- curti - constructii
- punct colectare deseuri subteran
- loc de joaca pentru copii
- teren arabil in intravilan

Cai de comunicatie rutiera:

- drumuri existente
- acostament drum
- drum propus prin PUZ -apobat
- troatuare adiacente drumurilor publice
- acces auto si parcaje propuse pe parcela studiata
- acces pietonal propus pe parcela

acces in imobil

acces in incinta

64 apartamente/ locuri parcare

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

- Construire LOCUINTE COLECTIVE -
localitatea Alba Iulia, str. Brandusei, jud. ALBA

BILANT TERITORIAL-PROPOS

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Teren arabil intravilan	3661	100	-	-
Constructii propuse	-	-	1173.59	32.06
Allee carosabila, pietonala parcare si platforma ecologica	-	-	1707.05	46.63
Zona verde	-	-	764.36	20.87
Loc de joaca pt.copii	-	-	16.00	0.44
Total	3661	100	3661	100

Indici tehnici - PUD

P.O.T.	32,06 %
C.U.T.	1.22
Regim înălțime	Sp+ P+3E

Indici tehnici - PUG

P.O.T.max	40%
C.U.T.max	2.0
Regim înălțime	P+3E

Retele edilitare

- Retea gaz existenta
- Limita protectie retea gaze naturale (3 m)
- Linie electrica aeriana
- Linie electrica propusa spre deviere

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr./ Data
	Den. Lucrarii:	PUD CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE loc.Alba Iulia, str.Brandusei, nr.10, jud.Alba		Nr. pr.: 7/2018
	Den. Plansei:	SITUATIA PROPUSA		Faza: PUD
	Beneficiar:	COSTEA ROMULUS PETRU		Scara: 1:500
	Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI		Plansa: 03
	Proiectat:	arh. Marius BARBIERI		
	Desenat:	ing. Ramona SINC		