

7. Raport de specialitate

SC ATOL IMO SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, avizarea documentatiei PUZ – REGLEMENTARE ZONA LOCUINTE COLECTIVE ANSAMBLU URBAN "CENTENAR 1", ALBA IULIA, STR. VASILE ALECSANDRI, FN.

Documentația a fost întocmită de: **S.C. ARHIMAR PROIECT S.R.L.**

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Modificarea functionalitatii unei zone din intravilanul municipiului Alba Iulia, zona studiata in PUG aprobat cu HCL 158/2014 si reglementata ca MA3 – Subzona mixta cu regim de inaltime P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate, in subzona mixta MA1 cu regim de inaltime P+7+R niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual pentru construire locuinte colective cu spatii comerciale si functiuni complementare la parter.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice – sit arheologic de categoria A – Asezare civila (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorium consularis) din preajma castrului roman din sec. II-IV p.Chr. epoca romana cu COD LMI AB-I-m-A-00001.02, iar cod RAN – 1026.01.02.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 10379 mp + 18608 mp = 28987 mp

Funcțiunea aprobată – conform PUG aprobat, UTR = MA3 – subzona mixta cu regim de inaltime max P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate.

Funcțiunea reglementată – MA3 – subzona mixta cu regim de inaltime max. P+7+R niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual pentru construire locuinte colective cu spatii comerciale la parter.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Vasile Alecsandri si la strada Alcalá de Henares.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: Fata de aliniament locuintele colective vor fi amplasate conform Plansa 2 – Plan Reglementari Urbanistice.

Retrageri fata de proprietatile vecine: Fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei locuintele colective vor fi amplasate conform Plansa 2 – Plan Reglementari Urbanistice.

Regim maxim de inaltime aprobat: P+3.

Regim maxim de inaltime reglementat: P+7+R.

POT max. aprobat = 40% CUT max. aprobat = 2.00.

POT max. reglementat = 25% CUT max. reglementat = 2.20.

Se propune construirea a doua tipuri de cladiri: Bloc Tip A – 3 cladiri, avand regim de inaltime P+5+R; 9 cladiri, avand regim de inaltime P+7+R; Bloc Tip B – 4 cladiri, avand regim de inaltime P+7+R. Se estimeaza un numar total de 473 de apartamente si un numar de 494 locuri de parcare, din care 138 subterane.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strazile Vasile Alecsandri, Alcalá de Henares si din strada Centenar (propusa prin PUZ). Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; accesele vor fi directe; Accese pietonale – se vor prevedea accese pietonale; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordin nr. 119/2014), precum si prevederile Codului Civil. Platforma ecologica, conform HCL 374/2014, va fi subterana.

Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultării publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.

În ședința Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică si în ședința Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.03.2018, s-a primit aviz favorabil.

Alba Iulia, 14.03.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Călin

Intocmit,
Alexandru Romanitan

