

11. Raport de specialitate

SC UNIREA PRES SRL prin DINICA ANCA MIHAELA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – SCHIMB DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN HOTEL SI EXTINDERE PE ORIZONTALA SI VERTICALA, ALBA IULIA, STRADA MIHAI VITEAZUL, NR. 5.**

Documentația a fost întocmită de SC AM ARCHITEAM SRL.

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune definirea din punct de vedere al reglementarilor urbanistice, cadrul in care se va inscrie schimbul de destinatie din locuinta in hotel si extinderea acesteia pe orizontala si verticala. Se propun 16 camere de cazare in cadrul hotelului.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

Imobilul este inclus in zona centrala protejata a Municipiului Alba Iulia care se suprapune peste Situl urban Cetatea Alba Iulia – Cod LMI AM-II-s-A-00091, delimitata de strazile: la Est – Nicolae Balcescu, Decebal, Octavian Goga; la Nord – Calea Motilor, b-dul Horea; la Vest – b-dul Horea, b-dul 1 Decembrie 1918, b-dul Inconarii; la Sud – b-dul Inconarii.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii si constructii de locuinte – 1380 mp: C1 – pentru care se solicita schimbarea destinatiei si C2 – pentru care s-a emis CU nr. 55/19.01.2017 de desfiintare constructie.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conform PUG aprobat, UTR = zona CP unde CP3 – subzona centrala protejata de valoare locala (B), adiacenta pe latura de est a Cetatii, formata din cladiri cu putine niveluri (P – P+1) aparute dupa 1922, intre strada Octavian Goga si strada Decebal; cladiri de factura interbelica cu valoare ambientala.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Mihai Viteazul si la strada Octavian Goga.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – se pastreaza aliniamentul existent, 6.68 m la strada Octavian Goga, 4.70 m la strada Mihai Viteazul.

Retragerile fata de proprietatile vecine – retras fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei cu o distanta minima egala cu 1/2 din inaltimea la cornisa a constructiei, insa nu mai putin de 3 m fata de limitele laterale si 5 m fata de limita posterioara.

Propunere: 4.62 m fata de limita laterala Est; 5.00 m fata de limita posterioara Sud.

Regim maxim de inaltime admis = P+2.

Regim de inaltime existent = P.

Regim de inaltime propus = D+P+2E.

POT max. Admis = 55%, CUT max.admis = 1.10.

POT existent = 16.23%; CUT existent = 0.16.

POT propus = 35.00%; CUT propus = 1.07.

Descrierea solutiei Se propune extinderea pe orizontala si verticala a cladirii, care va avea:

1. dimensiuni maxime de 29.15 m x 25.35 m, cladirea urmad sa aiba forma U;

2. regim de inaltime: D+P+2E;

3. cladirea va fi realizata din zidarie de caramida portanta cu samburi de beton armat, ce descarca pe fundatii continue din beton armat. Acoperis de tip sarpana, iar invelitoarea va fi din tigla ceramica.

Pe terenul studiat exista o anexa – corp C2, avand Sc = 45 mp, care se propune spre demolare.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se face din strada Mihai Viteazul si din strada Octavian Goga; se va amenaja un numar de 9 locuri de parcare in incinta proprie.

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

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

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 10.05.2018, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 10.05.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Alexandru Romanitan

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

a) Modalități de informare a publicului

Inițiatorul P.U.D.-ului a contactat personal pe toți vecinii direcți ai parcelei studiate și le-a prezentat intențiile de inițiere a Planului Urbanistic de Detaliu, precum și schimbările sau propunerile ce vor fi studiate.

Inițiatorul proiectului și proiectantul au stabilit o dată înainte de avizare, care s-a comunicat tuturor vecinilor interesați. Dacă a fost cazul, au putut să-și exprime rezervele, observațiile sau să sesizeze problemele referitoare la propunerile expuse.

Datele și locurile întâlnirilor pentru dezbateri:

Toate întâlnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesați. Discuțiile cu vecinii s-au desfășurat pe baza prezentării propunerilor din Planului Urbanistic de Detaliu „**SCHIMB DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN HOTEL ȘI EXTINDERE PE ORIZONTALĂ ȘI VERTICALĂ**”.

Localizarea vecinilor s-a făcut prin deplasare la terenurile vecine sau telefonic.

Numărul de persoane care au participat la acest proces a fost de: 2

Inițiatorul proiectului: **S.C.UNIREA PRES S.R.L.**

Vecini interesați: Botean Maria
Tudor Olivia Cristina

b) Propuneri și observații exprimate de public în urma procesului de informare

În urma informării publicului pe baza notificării tuturor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile cu terenul care a generat P.U.D.-ul, s-a constatat că nu au existat obiecțiuni referitoare la reglementările urbanistice propuse.

Beneficiarul i-a contactat pe toți vecinii terenului studiat, care au completat câte o declarație din care să reiasă că sunt de acord cu P.U.D.-ul.

DATA

09.03.2018

INIȚIATOR PROIECT

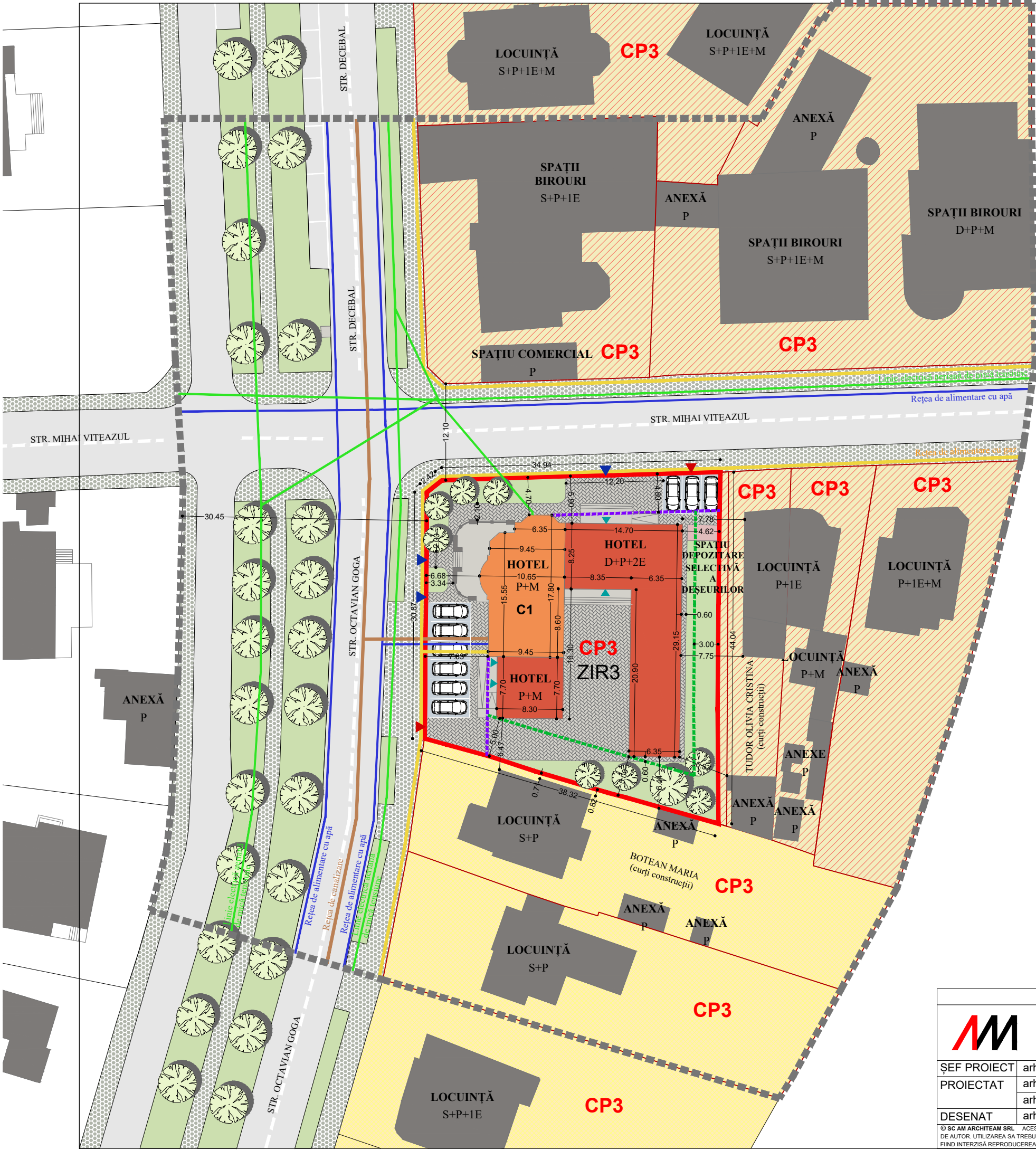
S.C. UNIREA PRES S.R.L.

PROIECTANT GENERAL

S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

arh. DRAGOMIR AMALIA MIHAELA





LEGENDĂ
LIMITE
- - - - - Limita zonă studiată
- - - - - Limita teren studiat prin P.U.D.
- - - - - Limita vecinătăţi

FOND CONSTRUIT
- - - - - Construcţii existente
- - - - - Construcţie propusă pentru mansardare (C1)
- - - - - Construcţii propuse
- - - - - Acces în construcţii

ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ

CP3 Zona CP - Subzona centrală protejată de valoare locală (B), adiacentă pe latura de est a Cetăţii, formată din clădiri cu puţine niveluri cu P, P+1E apărute după 1922 - **LOCUIRE INDIVIDUALĂ PREPONDERENTĂ**

CP3 Zona CP - Subzona centrală protejată de valoare locală (B), adiacentă pe latura de est a Cetăţii, formată din clădiri cu puţine niveluri cu P, P+1E apărute după 1922 - **FUNCŢIUNI MIXTE**

REGLEMENTĂRI

- - - - - Alinierea terenului şi a construcţiilor la strada Mihai Viteazul şi la strada Octavian Goga

- - - - - Retrageri obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform Codului Civil şi a normelor P.S.I. în vigoare (retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei vor fi h/2 din înălţimea la cornişă a construcţiei, însă nu mai puţin de 3,00m; faţă de limita laterală a parcelei distanţa măsurată între faţada nevitrată a construcţiei şi limita laterală a parcelei va fi de 0,60m pentru întreţinere şi intervenţie sau h/2 dar nu mai puţin de 3,00m faţă de faţada vitrată a construcţiei de pe parcela alăturată; retragerea faţă de limita posterioară va fi de 5,00m)

CIRCULAŢII
- - - - - Carosabil existent
- - - - - Axul drumului
- - - - - Trotuar existent
- - - - - Suprafaţă amenajată în incintă cu alei carosabile şi trotuare
- - - - - Suprafaţă amenajată în incintă cu locuri de parcare (9 locuri de parcare)
- - - - - Acces cabosabil pe parcelă

CADRUL NATURAL
- - - - - Spaţiu verde amenajat minimal
- - - - - Vegetaţie de talie medie şi/sau mare existentă

REŢELE EDILITARE

Construcţia propusă (hotel) se va racorda la reţelele existente.

Construcţia va fi prevăzută cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi şi burlane, iar apele meteorice de pe suprafeţele amenajate cu alei pietonale, alei carosabile şi parcuri vor fi colectate prin intermediul rigolelor şi vor fi conduse printr-un canal colector ce deversează în zona verde din spatele curţii.

Colectarea şi evacuarea deşeurilor menajere se va realiza de către o firmă de specialitate agreată de către Primăria Municipiului Alba Iulia, pe bază de contract. Depozitarea deşeurilor se va face în mod controlat, investitorul fiind obligat să asigure spaţii de depozitare a deşeurilor.

- - - - - Reţea de alimentare cu apă
- - - - - Reţea de canalizare
- - - - - Linie electrică aeriană de mică tensiune
- - - - - Reţea de alimentare cu gaz

INDICI URBANISTICI

P.O.T. existent = 16,23%
C.U.T. existent = 0,16
P.O.T. admis prin P.U.Z. = 55%
C.U.T. admis prin P.U.Z. = 1,1
Regimul de înălţime maxim admis prin P.U.Z.: S(D)+P+2E
Înălţimea la cornişă maxim admisă prin P.U.Z.: 11,50m

P.O.T. propus prin P.U.D. = **35,00%**
C.U.T. propus prin P.U.D. = **1,07**
Regimul maxim de înălţime propus prin P.U.D.: **D+P+2E**

UTILIZARE TEREN	EXISTENT		PROPUŞ	
	mp	%	mp	%
Suprafaţa construită	224	16,23	483	35,00
Suprafaţa amenajată cu terase neacoperite, alei pietonale, alei carosabile şi locuri de parcare	1026	74,35	591	42,83
Spaţiu verde amenajat în incintă	130	9,42	306	22,17
TOTAL	1380	100	1380	100

PROIECTANT GENERAL				BENEFICIAR		NR. PROIECT
 S.C. AM ARHITEAM S.R.L. C.U.I. 37743969, nr. Reg. Com.: J1/740/13.06.2017 str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia tel. 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro				S.C. UNIREA PRES S.R.L. prin DINICA ANCA MIHAELA		12/2018
ŞEF PROIECT	arh. Eugenia Mărginean		SCARA	TITLUL PROIECTULUI		FAZA
PROIECTAT	arh. Andrei Mărginean		1:500	SCHIMB DE DESTINAŢIE DIN LOCUINŢĂ ÎN HOTEL ŞI EXTINDERE PE ORIZONTALĂ ŞI VERTICALĂ		P.U.D.
	arh. Amalia Mihaela Dragomir					
DESENAT	arh. Amalia Mihaela Dragomir		DATA	TITLUL PLANŞEI		NR. PLANŞĂ
© SC AM ARHITEAM SRL. ACEST DOCUMENT ÎNTRĂ SUB INCIDENŢA LEGII NR. 8/1996 PRIVIND DREPTUL DE AUTOR. UTILIZAREA SA TREBUIE SĂ FIE ÎN CONFORMITATE CU SCOPUL PENTRU CARE A FOST ELABORAT, FIIND INTERZISĂ REPRODUCEREA ŞI DIFUZAREA FĂRĂ AUTORIZAREA EXPRESĂ.			03.2018	REGLEMENTĂRI URBANISTICE ŞI ECHIPARE EDILITARĂ		U.06