

14. Raport de specialitate

SC NATURA IMPORT EXPORT SRL prin DIDA IOAN TITU solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – SCHIMBAREA SOLUTIEI TEHNICE PE PARCURSUL EXECUTIEI LUCRARILOR LA AC NR. 136/22.02.2018 – SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN HOTEL IN LOCUINTE COLECTIVE CU SPATIU DE BIROURI LA PARTER SI MEZANIN, ALBA IULIA, BULEVARDUL FERDINAND I, NR. 78B.**

Documentatia a fost intocmita de: SC LEF ARCHITECTS SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune schimbarea destinatiei unei cladiri din hotel in locuinte colective cu spatii birouri la parter si mezanin. Prin compartimentari interioare se propune un numar de 48 de apartamente cu 2, 3 si 4 camere.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

Imobilul este inclus in lista monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora – sit arheologic de interes local conform PUG aprobat.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii – 1761 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conform PUG aprobat, UTR – zona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la Bulevardul Ferdinand I.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – se pastreaza aliniamentul existent – la 0.70 m fata de strada.

Retragerile fata de proprietatile vecine – se pastreaza retragerile existente – la 4 m fata de limita de proprietate Nord; la 0 m fata de limita de proprietate Sud; la min 2.10 m fata de limita posterioara Vest.

Regim maxim de inaltime existent / propus = P+M+8

POT max. Admis = 70%, CUT max.admis = 4.90

POT existent / propus = 56.89%; CUT existent / propus = 4.90

Descrierea solutiei Se propune schimbarea de destinatie a unei cladiri, care are:

1. dimensiuni maxime de 41.50 m x 25.40 m, cladirea avand forma U;

2. regim de inaltime maxim: P+M+8;

3. aspect exterior-volumetria, proportiile si tratarea fatadelor urmaresc imbunatatirea confortului vizual, prin folosirea unor finisaje de calitate superioara.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se face din Bulevardul Ferdinand I. Se amenajeaza 48 de locuri de parcare aferente celor 48 de apartamente (din care 22 locuri de parcare se prevad in subteran) si 9 locuri de parcare pentru spatiile de birouri, in incinta proprie si pe domeniul public (parcaj existent).

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 consultarii publicului: Documentia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului lipseste, in consecinta nu intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica s-a primit aviz favorabil si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 10.05.2018, s-a primit aviz favorabil, cu conditia reglementarii juridice a locurilor de parcare aflate pe domeniul public pana la autorizare si realizarea acestora cu dale inierbate; prezentarea documentatiei care atesta parcurgerea etapei de consultare si informare a publicului.

Alba Iulia, 10.05.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Alexandru Romanitan

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

a. Modalitati de informare a publicului

Initiatorul PUD a contactat personal vecinii directi ai parcelei studiate si le-a prezenta intentiile de initiere a Planului Urbanistic de Detaliu precum si schimbarile sau propunerile ce vor fi studiate.

Initiatorul proiectului si proiectantul, au stabilit o data inainte de avizare care s-a comunica vecinilor interesati, pentru discutii referitoare la reglementarile planului urbanistic, data la care vecinii interesati, daca e cazul, pot sa-si exprime rezerve, observatii sau sa sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse.

1. Datele si locurile intalnirilor pentru dezbatare:

De comun acord cu beneficiarul, proiectantul au stabilit ca intalnirile pentru dezbateri Planului urbanistic zonal sa aiba loc la sediul proiectantului din **strada George Cosbuc, nr.25**, in data de **03.05.2018**, ora **15⁰⁰**.

2. Informarile s-au desfasurat pe baza prezentarii planului urbanistic de detaliu.
3. Localizarea rezidentilor s-a facut prin deplasare la terenurile vecine si telefonic.
4. Numarul de persoane care au participat la acest proces a fost de:
 - initiatorul proiectului: 1 persoane
 - vecini interesati: - din cei 2 vecini directi, nu au participat la dezbatare niciunul

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

Cei doi vecini directi nu au avut nici o obiectiune.

04.05.2018

Initiator proiect



Proiectant





Limita zonei studiate

U.T.R. L3A - Subzona locuinte individuale
Proprietati private - locuinte individuale izolate
Regim de inaltime P - P+1

Canal - platforma betonata

Sp. comercial Glissando
Regim de inaltime: P
Grad de rezistenta la foc II
Risc mic
Nr. topo. 4664/1/1/2/2/1
S=600 Prov: 4676/1

Statie de distributie carburant
PETROM

U.T.R. MA3 - Zona mixta

Limita zonei studiate

Acces
statie de distributie carburant

Locuinte colective cu spatii de birouri la parter si mezanin
Corp B S+P+M+4
Grad de rezistenta la foc II

Corp C S+P+M+4
Grad de rezistenta la foc II

Corp A P+M+8
Grad de rezistenta la foc II

Corp P+M

Corp P+M

S.e. Amelis Instal S.r.l.
Proprietate privata
Regim de inaltime: P
S. constr. 408 mp
Grad de rezistenta la foc II

U.T.R. MA3 - Zona mixta

Limita zonei studiate

Limita zonei studiate

Reglementari urbanistice

Legenda

- Limita zonei studiate
- Limita proprietatii studiate
- Parcela domeniul public CF 95509
- UTR Zona locuinte individuale
- UTR Zona mixta
- Proprietatea studiata
- Construcție pe proprietatea studiata
- Construcții existente
- Carosabil
- Zona verde
- Parcage amenajate pe proprietate
- Parcage pe domeniu public
- Trotuar
- Canal - platforma betonata
- Platforma colectare gunoi
- Loc de joaca pentru copii

Indici urbanistici

- S. teren - 1761 mp
- C.F. 76608
- Adresa: Blv. Ferdinand I
- Funcțiune actuala: Hotel apartament
- Funcțiune propusa: locuinte colective cu spatii de birouri la parter si mezanin
- Regim de inaltime existent:
 - Corp A - S+P+M+8
 - Corp B - S+P+M+4
 - Corp C - S+P+M+4
- Regin H propus- se mentine
- H. max. coama - 36.18 m
- H. max. cornise - 34.22 m
- A.constr. - 1001,91mp
- A. desfasurata - 7791 mp
- P.O.T. - 57%
- C.U.T. - 4.4

Situatie locuri de parcare

Numar apartamente- 48

Parcage destinate ap.-51 din care

- Parcag subteran -24locuri
- Parcag pe proprietate - 13
- Parcag pe domeniul public -14

Parcage spatii birouri -9 loc.

Parcela (4664/1/1/2/2/2)

CURTII CONSTRUCTII

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latruri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	507335.984	389759.337	0.859
2	507336.291	389758.535	12.250
3	507343.250	389748.453	15.325
4	507351.919	389735.816	7.663
5	507356.183	389729.449	2.719
6	507353.804	389728.133	10.750
7	507344.487	389722.771	9.661
8	507336.066	389718.036	24.224
9	507314.965	389706.139	4.583
10	507310.971	389703.891	31.955
11	507292.953	389730.282	2.220
12	507294.820	389731.484	49.702

S(4664/1/1/2/2/2)=1761.303mp P=171.911m

LeF Architects
Birou de arhitectura
Alba Iulia, str. George Cosbuc, nr. 25, jud. Alba
J1/461/2017 C.I.F. 37473792

Beneficiar:
S.C. NATURA IMPORT-EXPORT S.R.L.
Sibiu, str. Zavoi, nr.63, jud. Sibiu

Proiect nr.
21/2018

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:
Sef Proiect	Arh. Lancrajan Fr.Gh.		1:200
Proiectat	Arh. Lancrajan Fr.Radu		Data:
Desenat	Arh. Morar Cristian		2018

Titlu proiect: Schimbarea solutiei tehnice pe parcursul executiei lucrarilor la AC nr.136/22.02.2018
Schimbare de destinatie din hotel in locuinte colective cu spatii de birouri la parter si mezanin
Alba-Iulia, str. Ferdinand I, nr.788 - jud. Alba

Faza:
P.U.D.

REGLEMENTARI URBANISTICE

Plansa nr.:
A2