

5. Raport de specialitate

SC VV ONE SRL prin VUSCAN VOICU solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – REABILITARE CLADIRE BIROURI (CORP C1), MAGAZIE (CORP C2) SI DEMOLARE CORPURI C3 SI C4, ALBA IULIA, STRADA PACII, NR. 9.**

Documentatia a fost intocmita de: **SC CINETIC STUDIO SRL**

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune schimbarea folosintei actuale din curti constructii, constructii administrative si social culturale in servicii profesionale – birouri, si organizarea ocuparii parcelei in conditiile demolarii a doua corpuri C3 (magazie) si C4 (grup social).

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

Imobilul este situat in zona protejata a monumentului istoric de clasa A, Nr. crt. 203, Cod LMI AB-II-a-A-00088 care reprezinta Ansamblul fortificatiei "Cetatea Alba Carolina" cu toate componentele ce dateaza din anii 1714-1739 si Nr. crt. 206, Cod LMI AB-II-s-A-00091 care reprezinta Situl urban "Cetatea Alba Iulia" sec. XVIII-XX.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii cu S totala = 714 mp si constructii administrative si social culturale:

- Birouri – C1 cu Sc = 216 mp – pentru care se propune reabilitare
- Magazie – C2 cu Sc = 69 mp – pentru care se propune reabilitare
- Depozit – C3 cu Sc = 25 mp – pentru care se propune desfiintare
- Grup Social – C4 cu Sc = 7 mp – pentru care se propune desfiintare

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism:

- conform PUG aprobat , UTR = CP1 subzona centrală protejată suprapusă peste situl urban și arheologic protejat de valoare națională (A) - cuprinzând zona centrala a Cetatii Alba Iulia impreuna cu Castrul Legiunii a XIII-a Gemina Cod LMI AB-I-m-A-00001.01, pana la zidurile bastioanelor.

- conform PUZ aprobat, UTR = ZIR 1 "ORASUL MEDIEVAL". Regulamentul local, cap.II Natura interventiilor si a utilizarii terenului, art. 5 Utilizarii ale imobilelor, reglementeaza pe langa locuire si alte activitati permise cu conditia incadrarii in prevederile de zonificare cuprinse in Plansa 3.2. si anume FUNCTIUNI MIXTE cu UTILIZARI ADMISE : locuinta individuala ca functiune dominanta, iar ca functiuni compatibile urmatoarele: functiuni administrative,comert, servicii -birouri, cazare de capacitate redusa, prestari servicii , alimentatie publica, servicii profesionale cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire: situatie existenta.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Pacii.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – se mentine aliniamentul la strada pacii.

Retragerile fata de proprietatile vecine – se mentin retragerile existente.

Regim de inaltime = P.

POT max. Admis = 65%, CUT max.admis = 1.80.

POT existent = 44.40%; CUT existent = 0.51.

POT propus = 39.90%; CUT propus = 0.47.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se face din strada Pacii; Accesele auto si parcajele se vor stabili in relatie cu vecinatatile si posibilitatea utilizarii parcarii amenajate pe domeniu public la nord de imobil. Se vor reglementa utilizarea parcajelor publice (inchiriere sau alta forma de ocupare).

Echiparea tehnico-edilitara: 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 dupa completare.***

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica s-a primit aviz favorabil si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism s-a primit aviz favorabil, cu condiția completarii documentatiei care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului, prezentarii acordului administrator drum, avizului DJC si a plansei cu fatadele existente/propuse, ambele din data de 14.06.2018.

Alba Iulia, 14.06.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Alexandru Romanitan

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

In conformitate cu „Regulamentul privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia”, aprobat cu HCL 28/02.2011 , documentatia P.U.D. „REABILITARE CLADIRE BIROURI (CORP C1), MAGAZIE (CORP C2) SI DEMOLARE CORPURI C3 SI C4”, ” in localitatea Alba Iulia, str. Pacii, nr. 9, initiator S.C.VV ONE S/R/L/ a parcurs urmatoarele etape:

-au fost trimise notificările vecinilor indentificati pe toate laturile zonei care fac obiectul P.U.D, respectiv a EPISCOPIA ROMANO-CATOLICA, COTOFREA ALEXANDRU MARCEL SI IE – 95011 si obtinute declaratiile, de la EPISCOPIA ROMANO-CATOLICA ceilalti vecini nefiind gasiti la domiciliul care se invecineaza cu imobilul nostru .

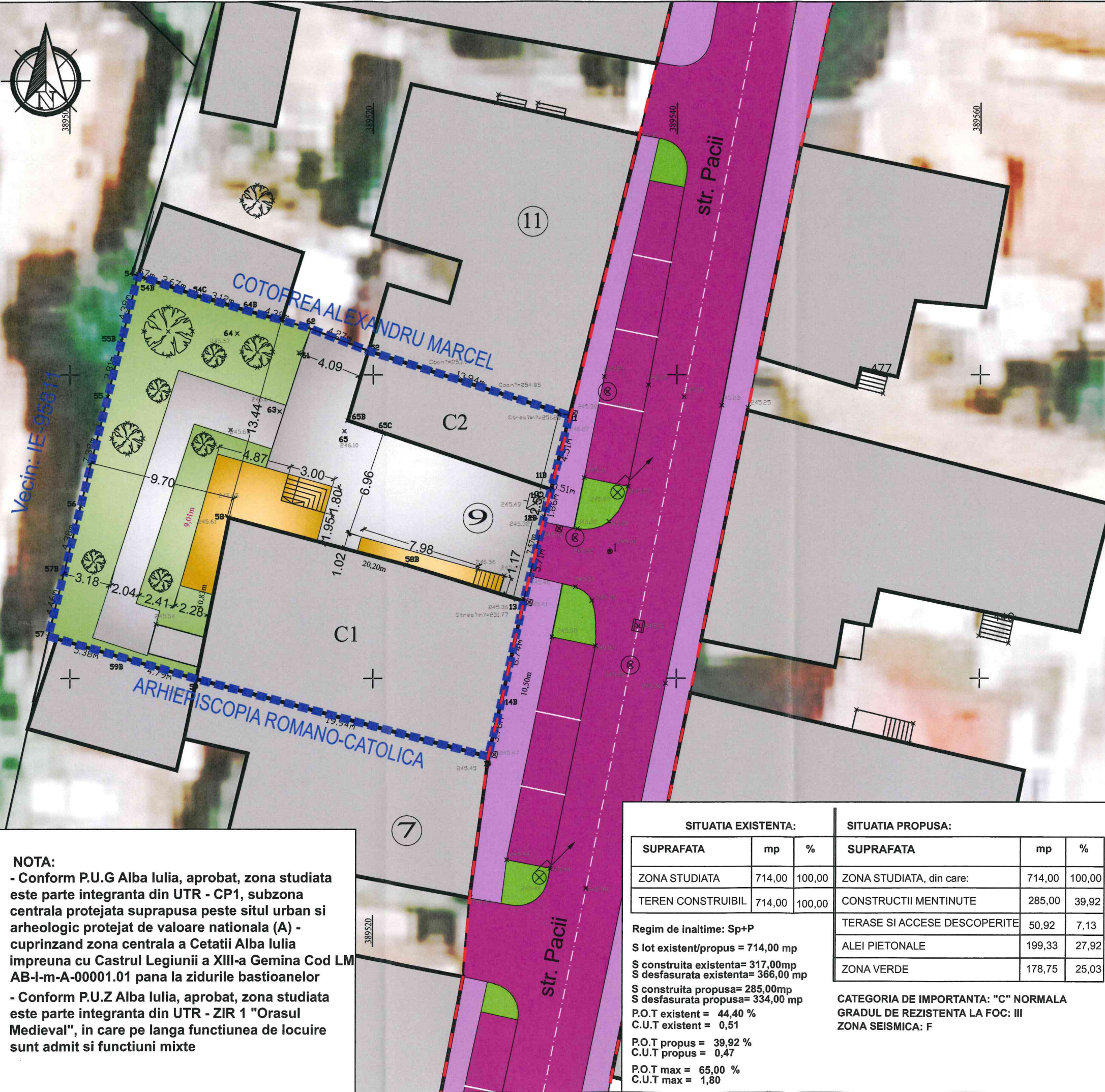
-s-au montat panourile tip A si B privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia in perioada 25.05.2018 – 08.06.2018

In concluzie, pe parcursul procesului de informare si consultare a vecinilor nu au existat probleme sau rezerve privind planul urbanistic de detaliu.

Arh. Razvan BEMBÊA



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Razvan BEMBÊA".



NOTA:
- Conform P.U.G Alba Iulia, aprobat, zona studiata este parte integranta din UTR - CP1, subzona centrala protejata suprapusa peste situl urban si arheologic protejat de valoare nationala (A) - cuprinzand zona centrala a Cetatii Alba Iulia impreuna cu Castrul Legiunii a XIII-a Gemina Cod LM AB-I-m-A-00001.01 pana la zidurile bastioanelor
- Conform P.U.Z Alba Iulia, aprobat, zona studiata este parte integranta din UTR - ZIR 1 "Orasul Medieval", in care pe langa functiunea de locuire sunt admit si functiuni mixte

SITUATIA EXISTENTA:			SITUATIA PROPUSA:		
SUPRAFATA	mp	%	SUPRAFATA	mp	%
ZONA STUDIATA	714,00	100,00	ZONA STUDIATA, din care:	714,00	100,00
TEREN CONSTRUIBIL	714,00	100,00	CONSTRUCTII MENTINUTE	285,00	39,92
Regim de inaltime: Sp+P			TERASE SI ACCESE DESCOPERITE	50,92	7,13
S lot existent/propus = 714,00 mp			ALEI PIETONALE	199,33	27,92
S construita existenta= 317,00mp			ZONA VERDE	178,75	25,03
S desfasurata existenta= 366,00 mp			CATEGORIA DE IMPORTANTA: "C" NORMALA		
S construita propusa= 285,00mp			GRADUL DE REZISTENTA LA FOC: III		
S desfasurata propusa= 334,00 mp			ZONA SEISMICA: F		
P.O.T existent = 44,40 %					
C.U.T existent = 0,51					
P.O.T propus = 39,92 %					
C.U.T propus = 0,47					
P.O.T max = 65,00 %					
C.U.T max = 1,80					

LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate
- Aliniamentul constructiilor
- Constructii existente si mentinute
- Terase si accese descoperite propuse
- Alei pietonale propuse
- Zona verde propusa
- Strada Pacii
- Alei carosabile si parcare
- Alei pietonale
- Zona spatii plantate



CINETIC STUDIO S.R.L.
Str. Ion Lancranjan, nr.13, ALBA IULIA, jud. Alba
tel: 0723 668 195
Reg. Comertului J01/1172/2006
Cod fiscal RO19199045

Verificator	Nume	Semnatura
Verificator		
CINETIC STUDIO S.R.L.		
Str. Ion Lancranjan, nr.13, ALBA IULIA, jud. Alba		
tel: 0723 668 195		
Reg. Comertului J01/1172/2006		
Cod fiscal RO19199045		
Specificatia	Nume	Semnatura
Sef proiect	arh. Razvan BEMBEA	
Proiectat	arh. Razvan BEMBEA	
Desenat	arh. Alexandra Staicu	
Verificat	arh. Anamaria MUNTEAN	
Beneficiar	S.C. VV ONE S.R.L. strada 1 Decembrie 1918, nr. 23, Alba Iulia jud. Alba	
Titlu proiect	REABILITARE CLADIRE BIROURI CORP C1), MAGAZIE (CORP C2) SI DEMOLARE CORPURI C3 SI C4 strada Pacii, nr. 9, Alba Iulia jud. Alba	
Data	Nr. pr.	FAZA
11 /2017	40/2017	P.U.D.
Titlu plansa	REGLEMENTARI URBANISTICE	
Det. plansa	Scara	Nr. pl.
	1:200	3