

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 PUD „CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM INSIRUIT, AMPLASARE TOTEM SI IMPREJMUIRE ” in Alba Iulia, str. Calea Labului, nr.2,2A, initiator SC ROYAL PASSION SRL si a parcurs urmatoarele etape:

- s-a informat publicul pe baza notificarilor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUD-ul in perioada 03.01.2018– 07.01.2018. S-a constatat ca nu au existat obiectiuni referitoare la reglementarile urbanistice propuse.

- s-au obtinut declaratiile , in urma notificarii a 2 vecini (Gherman Doina – declaratie notarială si Mates Rodica – declaratie olografă), in perioada 08.01.2018 – 17.01.2018

- 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 03.01.2018 – 17.01.2018.

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

Arh. Mirea Iulian Ilie



5. Raport de specialitate

SC ROYAL PASSION SRL solicită Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM INSIRUIT, AMPLASARE TOTEM SI IMPREJMUIRE, ALBA IULIA, STR. CALEA LABULUI, NR. 22A.**

Documentația a fost întocmită de **SC ARHIMAR PROIECT SRL**

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune construirea unor locuinte semicolective in regim insiruit (4 locuinte – LOT 1, 6 locuinte LOT 2), cu regim de inaltime P+E+M.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia – Micesti.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arator – 2454 mp (1227 mp + 1227 mp) din acte; 2430 mp (1215 mp + 1215 mp) masurat.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUZ aprobat. UTR = zona mixta cu subzona LM2a1 - locuinte individuale in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit si zona de circulatie rutiera - Cr

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire admis: izolat, cuplat sau insiruit.

Regimul de construire propus: insiruit.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Calea Labului si la Calea Motilor.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – conform PUZ aprobat min 5 m la strada Calea Labului, min 4 m la Calea Motilor, tinand cont ca pe colt alinierea constructiilor va fi oblica, conform plansei de reglementari al PUZ aprobat.

Retragerile fata de proprietatile vecine – conf. Regulament local de urbanism, Cod Civil si Pompieri.

Pentru locuinte semicolective in regim insiruit – conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

- Respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3 m fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

- Distaanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 3 m.

Regim maxim de inaltime admis – P+E+M.

Regim de inaltime propus – P+E+M.

POT max. Admis = 40%, CUT max.admis = 4.90.

POT propus = 39.98%; CUT propus = 2.14.

Descrierea solutiei Se propune construirea unor locuinte semicolective in regim insiruit, care vor avea pentru **LOT 1:**

1. dimensiuni maxime de 23.35 m x 10.55 m (fara balcoane si terase);
2. regim de inaltime: P+E+M;
3. structura este alcatuita din fundatii continue din beton monolit, elevatii din beton simplu si beton armat, zidarie portanta din caramida, sarpanta din lemn, invelitoare din tigla de beton.

Descrierea solutiei Se propune construirea unor locuinte semicolective in regim insiruit, care vor avea pentru **LOT 2:**

1. dimensiuni maxime de 34.75 m x 10.55 m (fara balcoane si terase);
2. regim de inaltime: P+E+M;
3. structura este alcatuita din fundatii continue din beton monolit, elevatii din beton simplu si beton armat, zidarie portanta din caramida, sarpanta din lemn, invelitoare din tigla de beton.

TOTEM: are H max = 5.75 m si contine sigla ansamblului de locuinte propuse. Se va amplasa conform plansa 02 – Reglementari urbanistice.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal pentru fiecare lot se va realiza din str. Calea Labului. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie – cate un loc de parcare pentru fiecare locuinta.

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 consultării, anexat: 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, ambele din data de 17.01.2018, s-a primit aviz favorabil.

Alba Iulia, 15.01.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Călin

Intocmit,
Alexandru Romanitan



PROPRIETARI:
SC ROYAL PASSION SRL
C.F.86663, Nr. Cad.86663,
S teren din acte = 1227 mp
S teren din masuratori = 1215 mp

PROPRIETARI:
SC ROYAL PASSION SRL
C.F.86664, Nr. Cad.86664,
S teren din acte = 1227 mp
S teren din masuratori = 1215 mp

BILANT TERITORIAL

UTR ZM2 zona mixta cu subzonele:
LM2a1- locuinte individuale, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit
LM2a2 - zona rezidentiala cu cladiri de tip urban

Lot 1 - C.F.86663, Nr. Cad.86663, S teren din acte = 1227 mp
S teren din masuratori = 1215 mp
S teren rezultat dupa dezvoltare strada = 1062 mp
Sc constructie propusa (4 locuinte semicolective insiruite) = 322,00 mp
din care S terase acoperite = 46,00 mp
Sd constructiue propusa (4 locuinte semicolective insiruite) = 988,25 mp
Alei pietonale, auto si parcarilor in incinta = 310,50 mp
Suprafata zone verzi = 429,50 mp
Nr. parcarilor propuse = 4
S teren propus pentru dezvoltare strada si statie autobuz = 153,00 mp
Regim de inaltime propus P+E+M
Regim maxim admisibil P+1E+M
POT propus = 30.32%
CUT propus = 0.93

Lot 2 - C.F.86664, Nr. Cad.86664, S teren din acte = 1227 mp
S teren din masuratori = 1215 mp
Sc constructie propusa (6 locuinte semicolective insiruite) = 480,40 mp
din care S terase acoperite = 69,10 mp
Sd constructiue propusa (6 locuinte semicolective insiruite) = 1059,10 mp
Alei pietonale, auto si parcarilor in incinta = 443,80 mp
Suprafata zone verzi = 290,80 mp
Nr. parcarilor propuse = 6
Regim de inaltime propus P+E
Regim maxim admisibil P+1E+M
POT propus = 39.53%
CUT propus = 0.87

Regim maxim admisibil P+1+M
POT max. adm. = 40%;
CUT max. adm. = 1.2

- LEGENDA :**
- Locuinte semicolective insiruite propuse
 - Balcoane propuse
 - Terase acoperite propuse
 - Alei, platforme si parcarilor in incinta
 - Str. Calea Labului, Calea Motilor, Fenes
 - Trotuare
 - Limita proprietate
 - Limita zonei studiate
 - Retrageri fata de aliniament strada si spate conf. PUZ aprobat cu HCL 108 din 2008
 - Zona verde
 - Constructii existente
 - Teren propus pentru dezvoltare strada si statie autobuz (153,00 mp)
 - Zona amenajare acces incinta/parcarilor

LOT 1		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
39	511886.855	388183.843
34	511895.704	388210.679
33	511853.977	388225.671
27	511845.877	388200.158
S = 1215.004 mp		

LOT 2		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
3	511904.231	388236.634
11	511862.247	388251.719
33	511853.977	388225.671
34	511895.704	388210.679
2	511904.117	388236.194
S = 1215.002 mp		

SC ARHIMAR PROIECT SRL Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba, CUI 32285291; J1/604/25.09.2013; cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulim Alba Iulia;			Denumirea proiectului: ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM INSIRUIT, AMPLASARE TOTEM SI IMPREJMUIRE Loc. Alba Iulia, Str. Calea Labului, Nr.2,2A, jud. Alba		Nr. pr: 167/2017
MIREA IULIAN ILIE Birou Individual de Arhitectura ALBA IULIA, Str. Calea Motilor, Nr. 114B, ap. 5, jud. Alba, C.I.F. RO 20883470; TEL. 0723073130; 0258 632989; fax 0258 632969; e-mail mirea_iulian@yahoo.com			Beneficiari: SC ROYAL PASSION SRL		Faza P.U.D.
Sef proiect:	arh. MIREA IULIAN		Scara 1:200	Denumirea plansei: REGLEMENTARI URBANISTICE	
Proiectat:	arh. MIREA IULIAN		Data IANUARIE 2018		
Desenat:	ing. HANCHES LIVIU				