

11. Raport de specialitate

JIDVEIAN OVIDIU VIOREL SI OTVOS ELENUTA solicită Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII DE BIROURI LA PARTER, ALBA IULIA, STRADA TRANDAFIRILOR, NR. 13.**

Documentația a fost întocmită de SC ARHITECT MAGDA SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune construirea unei cladiri de locuinte colective, avand spatii de birouri la parter si un numar total de 12 apartamente, cu regim de inaltime P+2+M.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice la numar curent 281 – cod LMI AB-II-a-B-00097: Ansamblul urban "Strada Trandafirilor" sf. Sec. XIX – inc. sec. XX si in zona de protectie a monumentului inscris la nr. crt. 282 – cod LMI AB-II-m-B-000144 "Casa Camil Velican", str. Trandafirilor nr. 11 de la inc. sec. XX.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii si arabil – (297 + 491 + 1020) mp = 1808 mp; dupa aprobare PUD se va solicita unificarea celor trei parcele in vederea obtinerii numarului cadastral unic si a unui singur extras de carte funciara.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: CA1 – zona centrala situata in exteriorul ariei protejate cu regim de construire continuu sau discontinuu situat intre strazile: Nicolae Balcescu, Calea Motilor, Avram Iancu, Trandafirilor, Primaverii.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Trandafirilor si la strada Frederic Mistral.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – la aliniamentul cladirilor invecinate. **Propunere:** 0.00 m fata de limita de proprietate (strada Trandafirilor)

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

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- Se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 4 m;

- Cladirile se vor retrage fata de limita post. la o dist. de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de 5 m;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de 3 m;

- Distanța se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre prin care nu se asigura luminarea unor incaperi principale de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

Propunere: 4.00 m fata de limitele laterale si 5.35 m fata de limita posterioara.

Regim maxim de inaltime admis = P+6.

Conform art. 31, alin. 1 si 2 din HGR 525/1996 – Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile imediat invecinate; cladirile imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii. – Aceasta conditionare nu se aplica in cazul elaborarii unei documentatii PUZ.

In vecinatate exista constructii, avand un regim de inaltime dupa cum urmeaza: latura Sud – P; latura Nord – P+2;

Regim de inaltime propus = P+2+M.

POT max. admis = 75%; CUT max. admis = 5.30.

POT existent = 35.34%; CUT existent = 0.41; POT propus = 56.38%; CUT propus = 1.31.

Pe parcelele ce fac obiectul documentatiei mai exista o constructie pentru care se propunere demolarea partiala.

Descrierea solutiei Se propune construirea unei cladiri de locuinte colective, care va avea:

1. dimensiuni maxime de 29.675 m x 16.065 m;

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

3. prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acestora, constructiile se vor armoniza si integra in zona.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din strada Trandafirilor; Se vor amenaja 13 locuri de parcare in incinta proprie, din care 12 locuri de parcare amplasate in subsolul constructiei – care deservesc apartamentele propuse si 1 loc de parcare pe teren la nivelul solului – care deserveste spatiile de birouri propuse la parterul constructiei.

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 dupa completare.

În ședința Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică și în ședința Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 13.02.2018, s-a primit aviz favorabil, cu conditia prezentarii pana la aprobare a aviz Ministerul Culturii - comisia zonala de cultura, avizului DSP, studiului geotehnic, completarea documentatiei care atesta derularea etapei de consultare si informare publica; precum si prezentarea pana la autorizare a acordului bancii din extras CF si a acordului uzufructuariilor din extras CF.

Alba Iulia, 13.02.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Călin

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 este cazul, pot să-și exprime rezervele, observațiile sau să sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse.

Datele și locurile întâlnirilor pentru dezbateri

Toate întâlnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesați.

Informațiile s-au desfășurat pe baza prezentării Planului Urbanistic de Detaliu.

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

Inițiatorul proiectului: JIDVEIAN OVIDIU VIOREL și OTVOS ELENUTA, în calitate de beneficiar

Vecini interesați: Otvos Elenuta, TRANS TIP srl, IBR INVEST, CRISTEA SILVESTRU, Primaria Municipiului ALBA IULIA, SINTRONIC SRL (prin lichidator CASA DE INSOLVENTA ZISU srl)

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

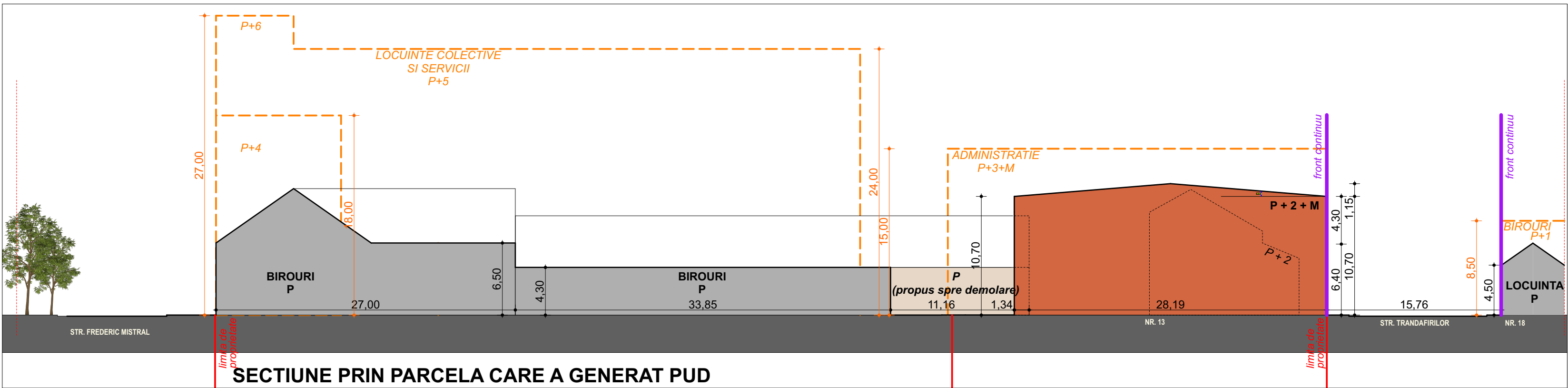
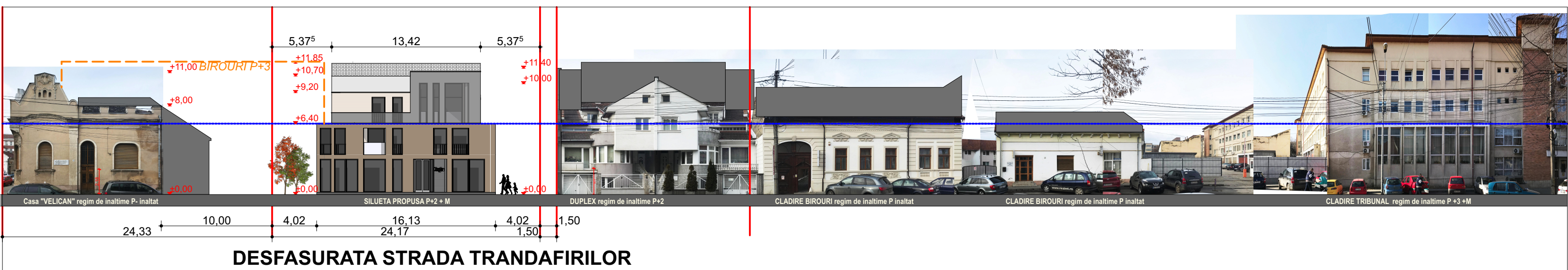
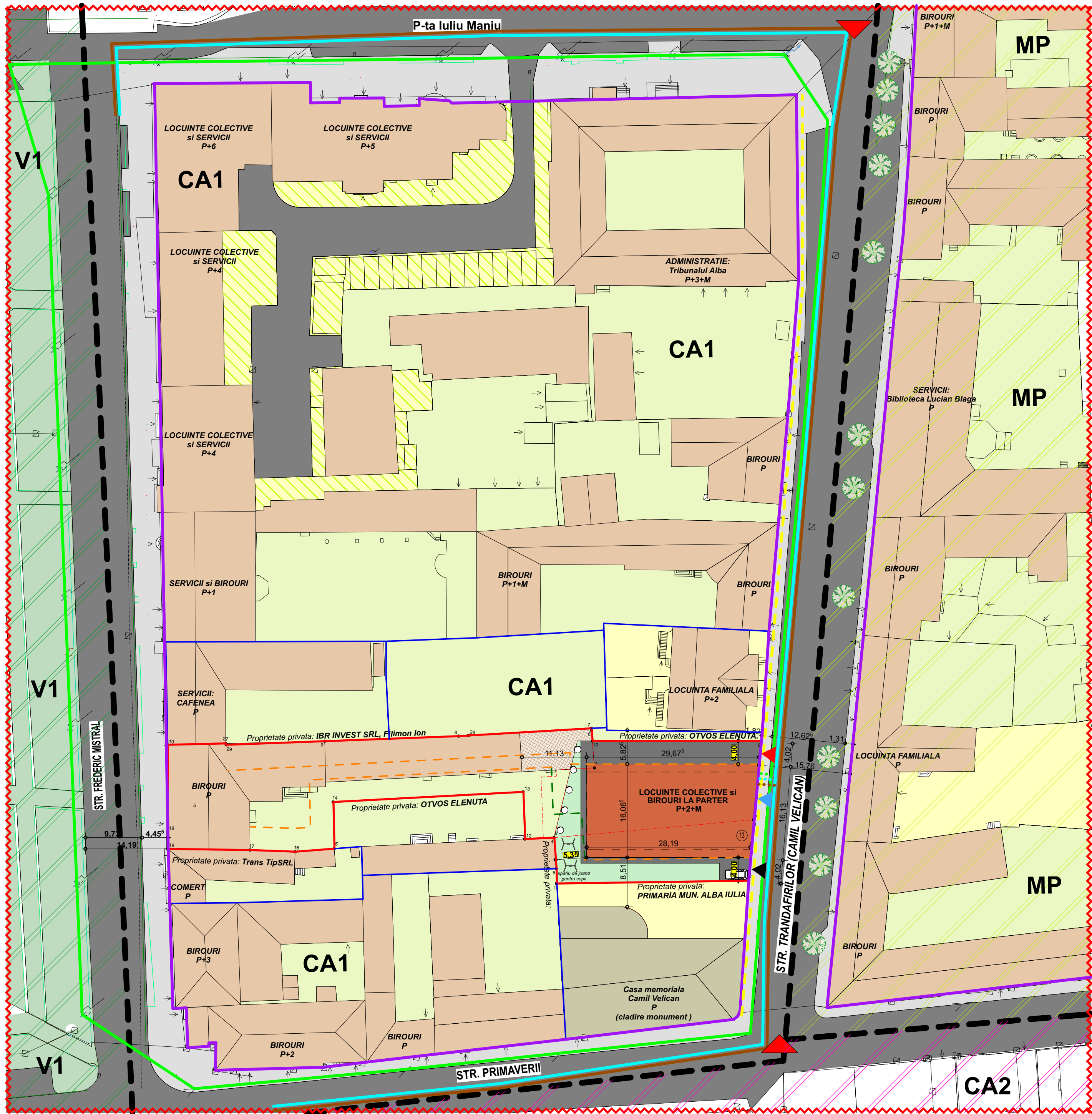
În urma informării publicului pe baza notificărilor, tuturor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile cu terenul care a generat P.U.D.-ul, s-a constatat că nu au existat obiecțiuni referitoare la reglementările urbanistice propuse. Beneficiarul i-a contactat pe toți vecinii terenului studiat și au completat câte o declarație din care să reiasă că sunt de acord cu P.U.D.-ul.

DATA
26.02.2018

INIȚIATOR PROIECT
JIDVEIAN OVIDIU VIOREL și OTVOS ELENUTA

PROIECTANT

SC ARHITECT MAGDA SRL



LEGENDA

LIMITE

- Limita zona studiata pentru PUD
- Limita teren ce a generat PUD
- Limita terenuri adiacente PUD
- Cladiri existente
- Cladire existenta monument istoric

FUNCTIUNI EXISTENTE

- Teren intravilan curti constructii (servicii, administratie, comert/locuire)
- Teren intravilan curti constructii (zona mixta locuire colectiva + servicii,comert)
- Zona verde

ZONIFICARE (conform PUG Alba Iulia, aprobat)

- CA1 CA-ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE CA1-1- Subzona centrala situata in exteriorul ariei protejate cu regim de construire continuu sau discontinuu cu P+4 - P+6 - P+10
- CA2 CA-ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE CA2-2- Subzona centrala situata in exteriorul ariei protejate cu regim de construire continuu sau discontinuu cu P+2 - P+3+M
- M-ZONA MIXTA
- MP-Zona mixta situata in aria protejata
- V-ZONA SPATIILOR PLANTATE
- V1-Spati planse public cu acces nelimitat

REGLEMENTARI

- Amplasament cladire propusa
- Tronson cladire propus spre demolare
- Aliniament la strada Trandafirilor (front continuu)
- Retragere fata de limitele laterale ale parcelei (minim 4.00m)
- Retragere fata de limitele posterioare ale parcelelor (minim 5.00m)
- Zone verzi amenajate
- Circulatie mixta (pietonal+auto) pe parcela

BILANT TERITORIAL

P+2+M	Regim de inaltime
12	Apartamente
12subteran 1suprateran	Locuri parcare
1808,00 mp	Suprafata parcela
639,00 mp	Suprafata construita existenta
746,00 mp	Suprafata desfasurata existenta
84,51 mp	Suprafata construita/desfasurata propusa spre demolare
464,77 mp	Suprafata construita propusa
1702,96 mp	Suprafata desfasurata propusa
1019,26 mp	Suprafata construita totala
2364,45 mp	Suprafata desfasurata totala
56,38 %	POT propus (POT max = 75%)
1,31	CUT propus (CUT max = 5,3)
155,00 mp	Suprafata verde propusa
171,67 mp	Suprafata mixta (auto si pietonala) propusa

CIRCULATII

- Acces carosabil si pietonal in zona
- Acces carosabil pe parcela
- Acces in cladire
- Acces pietonal pe parcela
- Circulatii carosabile
- Trotuare

RETELE EDILITARE

- Linie electrica aeriana (supraterana)
- Racord propus la rețeaua de electricitate
- Rețea de apa existenta
- Racord propus la rețeaua de apa
- Rețea de canalizare existenta
- Racord propus la rețeaua de canalizare
- Rețea de gaz
- Racord propus la rețeaua de gaz

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	beneficiar:	JIDVEIAN VIOREL și OTVOS ELENUTA	nr. proiect 1/2018
	NUME	SEMNAȚURA	scara 1:500	denumire proiect: ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE și SPATII DE BIROURI LA PARTER			faza P.U.D
sef proiect:	arh.Sorin Magda			ADRESA: localitate Alba Iulia, str. Trandafirilor, nr.13 jud. ALBA			plansa nr.
proiectat:	arh.urb.Tulogdy Laszlo-Gyorgy		data 02.2018	denumire planșă:	REGLEMENTARI URBANISTICE		03
desenat:	arh.Oana Bulgaru						