

13. Raport de specialitate

ALBA TRAVEL & EVENTS SRL prin ZGAIA DORINA solicită Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – SCHIMB DE DESTINATIE DIN APARTAMENT IN SPATIU COMERCIAL SI BIROURI, CU EXTINDERE SI REALIZARE ACCES, ALBA IULIA, STRADA CLOSCA, NR. 1, BL. C2, SC. 3, ET. P, AP. 30.**

Documentația a fost întocmită de SC CRIDO DEVELOPMENT SRL-D.

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune schimbarea destinatiei unui apartament de locuit in spatiu comercial si birouri, cu extindere si realizare acces, cu regim de inaltime P (pentru spatiu studiat).

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice, iar terenul pe care se va realiza extinderea si accesul apartine domeniului public al municipiului Alba Iulia.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: apartament compus din 3 camere, bucatarie, baie, camera de alimente, hol – 76 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf PUG aprobat este UTR = MA2 – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+4-5 niveluri. Sunt permise la parterul blocurilor de locuinte spatii comerciale, servicii profesionale, cabinete medicale, care vor avea acces separat de cel al locatarilor.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: extindere spatiu existent (apartament) parter bloc.

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

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – retras de la trotuar. **Propunere:** de la limita trotuarului pornesc treptele si podestul de acces.

Retragerile fata de proprietatile vecine – nu e cazul.

Regim maxim de inaltime admis = P+4

Regim de inaltime propus = P (pentru spatiul studiat).

POT max. / propus; CUT max. / propus – nu este cazul.

Situatia existenta: apartament compus din 3 camere, bucatarie, baie, camera de alimente, hol – avand o suprafata totala de 76 mp.

Se doreste extinderea apartamentului existent dupa cum urmeaza:

- Spatiu inchis in suprafata de 22.95 mp (propus spre concesiune);
- Spatiu deschis – trepte + podest acces – in suprafata de 3.42 mp (propus spre inchiriere).

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul pietonal se face direct din trotuarul aferent strazii Closca; parcaje – nu este cazul.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: echiparea tehnico-edilitara este rezolvata prin bransament la retelele existente in zona. Daca este cazul, se va rezolva bransamentul la utilitatile necesare si pentru extinderea propusa.

*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 si 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 avizului de apa-canal, a avizului de electricitate, a avizului de gaz, a avizului de telefonie, completarea documentelor care atesta derularea etapei de consultare publica si completarea documentatiei de urbanism, inclusiv cu volumetria propusa.

Alba Iulia, 13.02.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Călin

Intocmit,
Alexandru Romanitan

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

1. Modalitati de informare a publicului

Initiatorul PUD va contactat personal toti vecinii directi ai parcelei studiate si le va prezentat intentia de initiere a prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, schimbarile si propunerile care vor fi studiate.

Initiatorul proiectului impreuna cu proiectantul vor stabili o data, inainte de avizare, pentru discutii referitoare la reglementarile Planului Urbanistic de Detaliu care va fi comunicata tuturor vecinilor interesati. In data comunicata, vecinii interesati pot sa isi exprime observatiile si sa sesize probleme referitoare la propunerile din Planul Urbanistic de Detaliu.

a. Datele si locurile intalnirilor pentru dezbatare:

Intalnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesati

Vecin direct	Adresa domiciliu
Marcus Alexandru	Alba Iulia, Str. Closca, Nr. 1, Bloc C2, Sc. 3, Ap. 31
Fat Maria	Alba Iulia, Str. Closca, Nr. 1, Bloc C2, Sc. 3, Ap. 32
Dragosin Ilie	Presedinte Asociatia de proprietari Nr. 1 Alba Iulia, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 15, Bloc A1, Sc. C, Ap. 42

08.01.2018 este data stabilita pentru intalnirile cu vecinii directi, care au calitatea de proprietari ai imobilelor situate in vecinatatea imobilului studiat in PUD.

b. Informarile s-au desfasurat pe baza prezentarii prezentului Plan Urbanistic de Detaliu.

c. Localizarea rezidentilor s-a facut la Primaria Alba Iulia.

d. Numarul de persoane care au participat la acest proces:

- reprezentant initiator proiect: 1 persoana
- vecini directi: 2 persoane
- reprezentant Asociatia de proprietari: 1 persoana

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

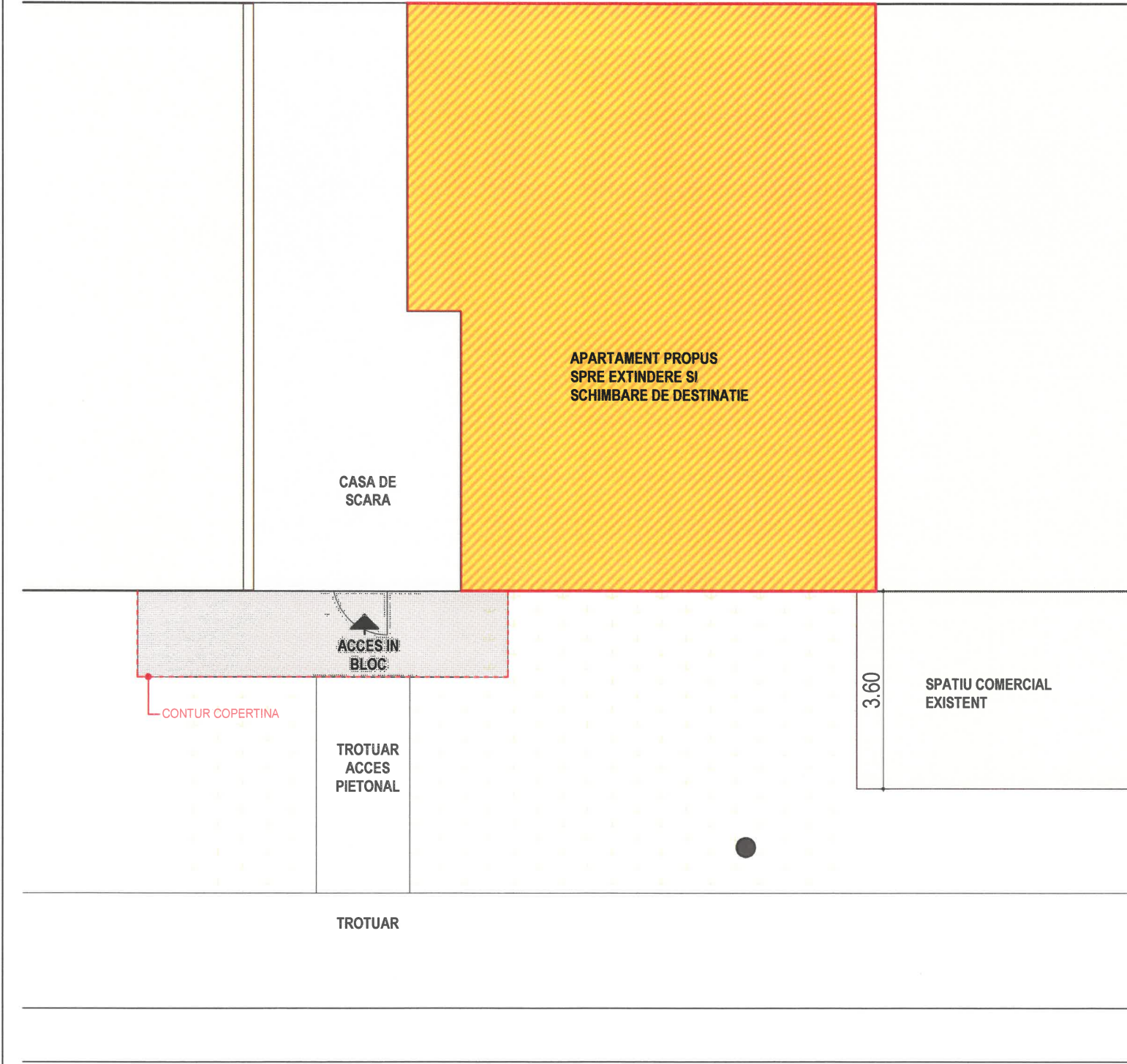
In urma informarii si consultarii populatiei nu au fost exprimate rezerve, observatii sau probleme. S-a semnat cate o declaratie privind acordul pentru PUD.

Data: 30.01.2018

Initiator proiect

Proiectant

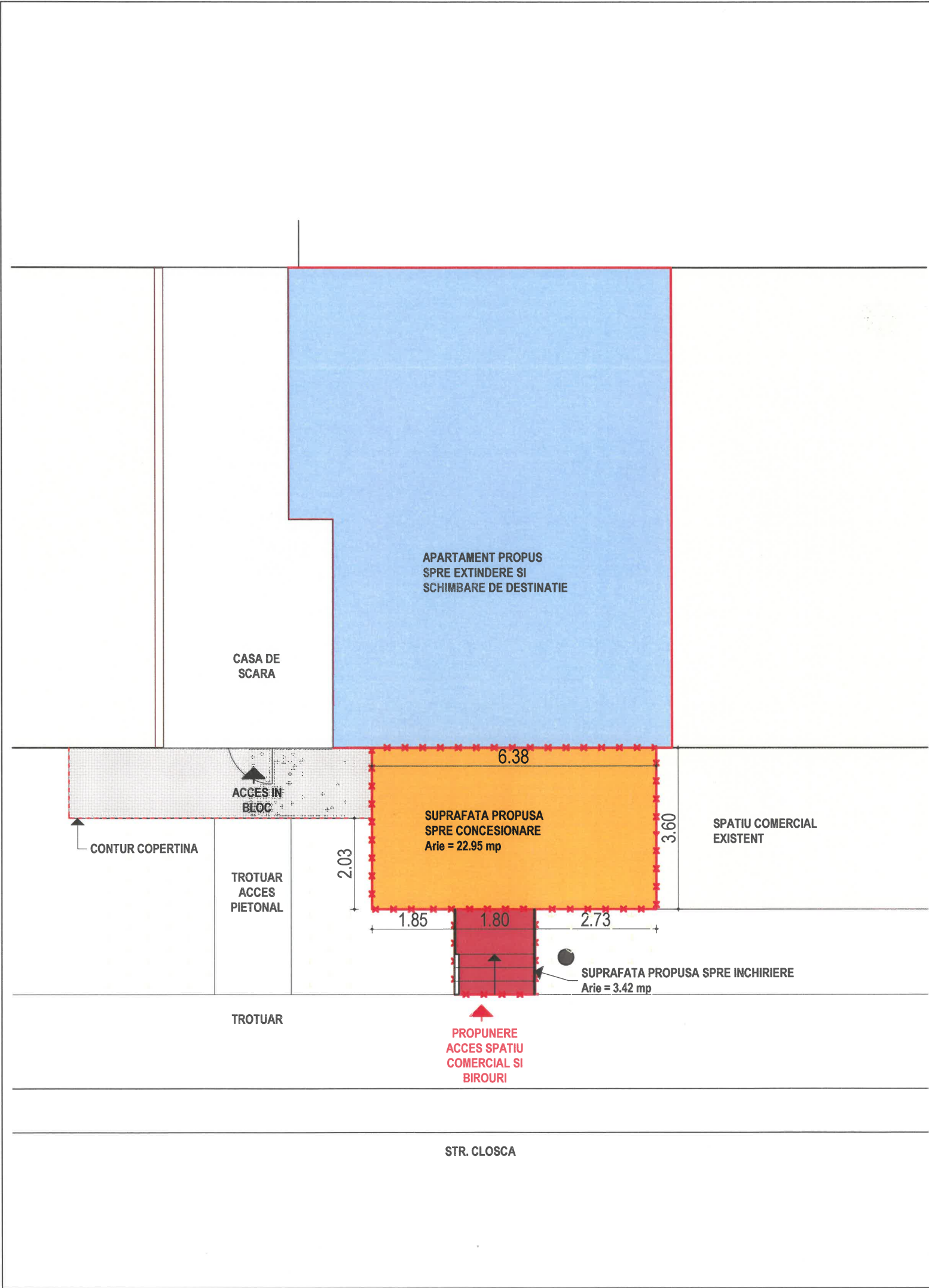
Raport intocmit pe baza datelor si informatiilor furnizate de initiatorul proiectului.



SCHIMB DE DESTINATIE DIN APARTAMENT IN SPATIU COMERCIAL SI BIROURI, CU EXTINDERE SI REALIZARE ACCES		FAZA: PUD	SIMBOL: P101/2018	DATA: 12/02/2018
Nr. CF 72198-C1-U2 nr. topo 2934/1/1/2-2934/2/2/S/XXX U.T.R. EXISTENT conform PUG este: UTR= MA2 - SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU, DISCONTINUU SAU PUNCTUAL CU INALTIMI MAXIME DE P+4-5 NIVELURI. SUNT PERMISE LA PARTERUL BLOCURILOR DE LOCUINTE SPATII COMERCIALE, SERVICII PROFESIONALE, CABINETE MEDICALE, CARE VOR AVEA ACCES SEPARAT DE CEL AL LOCATARILOR.	Zona studiata	ALBA TRAVEL& EVENTS SRL sat SARD nr. 17, comuna IGHIU, jud. ALBA	SCHIMB DE DESTINATIE DIN APARTAMENT IN SPATIU COMERCIAL SI BIROURI, CU EXTINDERE SI REALIZARE ACCES, Str. Closca nr. 1, bl. C2, sc.3, et.P, ap.30	SCARA: 1:100 A 02.1
Conform C.U. nr: 83 din 25.01.2018 REGIM JURIDIC: Amplasamentul se afla in intravilanul MUnicipiului Alba-Iulia. Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice, iar terenul pe care se va realiza extinderea si accesul apartine domeniului public al municipiului Alba Iulia REGIM ECONOMIC: apartament compus din 3 camere, bucatarie, baie, camera de alimente, hol- 76 mp REGIM TEHNIC:Conform PUG aprobat, subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+4-5 niveluri. Regimul de aliniere al terenului fata de drumurile adiacente la str. CLosca. Regimul de aliniere a constructiilor fata de strada- retras de la trotuar. Inaltimea maxima a constructiilor - P+4. Terenul necesar realizarii amenajarii accesului se va inchiria, conform legii.		BENEFICIAR:	DENUMIRE:	PLANSA:
Scălațiea Comercială CRID DEVELOPMENT SRL Cluj Napoca, Jud. Alba 5466 Daniela Elisabeta V. PANTEA Arhitect RUR REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA + SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATA Daniela Elisabeta V. SABOU arhitect D/E		Arh. Daniela Pantea Arh. Daniela Pantea Arh. Daniela Pantea Ing. Cristian Henegar		
SEF PROIECT:	PROIECTAT:	DESENAT:	RELEVAT:	



SEF PROIECT:	Arh. Daniela Pantea			BENEFICIAR:	ALBA TRAVEL& EVENTS SRL sat SARD nr. 17, comuna IGHIU, jud. ALBA	FAZA: PUD	
PROIECTAT:	Arh. Daniela Pantea			DENUMIRE:	SCHIMB DE DESTINATIE DIN APARTAMENT IN SPATIU COMERCIAL SI BIROURI, CU EXTINDERE SI REALIZARE ACCES, Str. Closca nr. 1, bl. C2, sc.3, et.P, ap.30	SIMBOL: P101/2018	
DESENAT:	Arh. Daniela Pantea			PLANSĂ:	SITUATIA EXISTENTA FOTOMONTAJ	SCARA: A 02.2	DATA: 12/02/2018
RELEVAT:	Ing. Cristian Henegar						

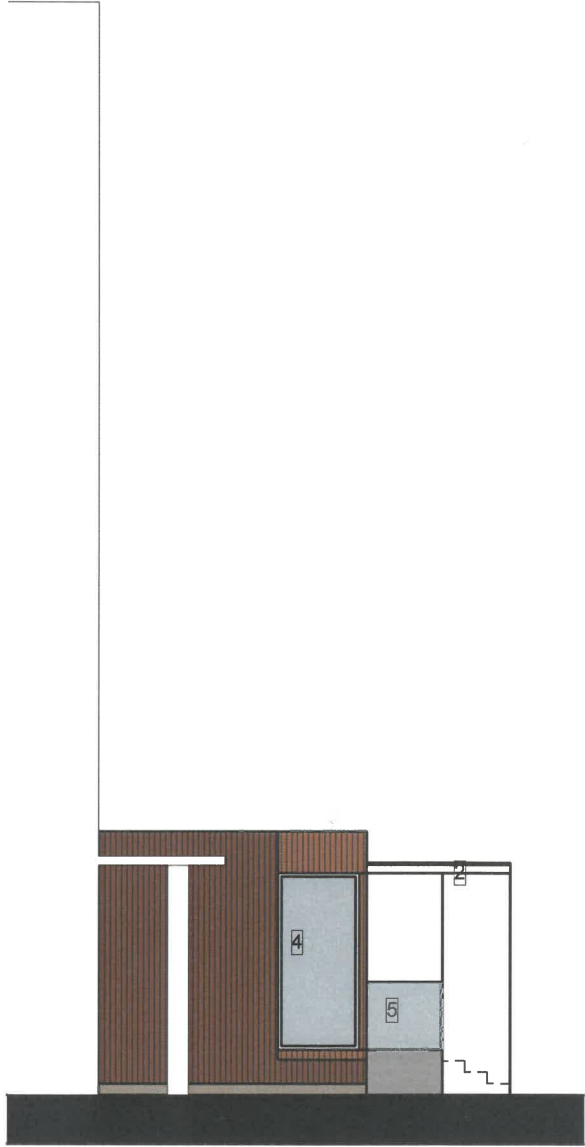


SCHIMB DE DESTINATIE DIN APARTAMENT IN SPATIU COMERCIAL SI BIROURI, CU EXTINDERE SI REALIZARE ACCES		FAZA: PUD	SIMBOL: P101/2018	DATA: 12/02/2018
Nr. CF 72198-C1-U2 nr. topo 2934/1/1/2-2934/2/2/S/XXX U.T.R. EXISTENT conform PUG este: UTR= MA2 - SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU, DISCONTINUU SAU PUNCTUAL CU INALTIMI MAXIME DE P+4-5 NIVELURI. SUNT PERMISE LA PARTERUL BLOCURILOR DE LOCUINTE SPATII COMERCIALE, SERVICII PROFESIONALE, CABINETE MEDICALE, CARE VOR AVEA ACCES SEPARAT DE CEL AL LOCATARILOR.	Zona studiata	ALBA TRAVEL& EVENTS SRL sat SARD nr. 17, comuna IGHIU, jud. ALBA	SCHIMB DE DESTINATIE DIN APARTAMENT IN SPATIU COMERCIAL SI BIROURI, CU EXTINDERE SI REALIZARE ACCES, Str. CLoșca nr. 1, bl. C2, sc.3, et.P, ap.30	SCARA: 1:100
A 03.1				
REGLAMENTARI URBANISTICE				
Arie construita apartament =76 mp Suprafata propusa spre concesionare =22.95 mp Suprafata propusa spre inchiriere =3.42 mp H maxim = 3.5 m				
Conform C.U. nr: 83 din 25.01.2018 REGIM JURIDIC: Amplasamentul se afla in intravilanul Municipiului Alba-Iulia. Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice, iar terenul pe care se va realiza extinderea si accesul apartine domeniului public al municipiului Alba Iulia REGIM ECONOMIC: apartament compus din 3 camere, bucatarie, baie, camera de alimente, hol- 76 mp REGIM TEHNIC:Conform PUG aprobat, subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+4-5 niveluri. Regimul de aliniere al terenului fata de drumurile adiacente la str. CLoșca. Regimul de aliniere a constructiilor fata de strada- retras de la trotuar. Inaltimea maxima a constructiilor - P+4. Terenul necesar realizarii amenajarii accesului se va inchiria, conform legii.		BENEFICIAR:	DENUMIRE:	PLANSA:
		Societatea Comercială CRIPID DEVELOPMENT SRL Cluj-Napoca, Jud. Alba PROIECTANT D.N. ROMANIA 5466 Daniela Elisabeta PANTEA PAVTEA		
LEGENDA APARTAMENT EXISTENT A c= 76 mp SUPRAFATA PROPU SA SPRE CONCESIONARE Arie = 22.95 mp SUPRAFATA PROPU SA SPRE INCHIRIERE Arie = 3.42 mp		REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA + FOLIOI ARHITECTONICI Daniela Elisabeta V. SABOU arhitect DE SEF PROIECT: Arh. Daniela Pantea PROIECTAT: Arh. Daniela Pantea DESENAT: Arh. Daniela Pantea RELEVAT: Ing. Cristian Henegar		



SEF PROIECT:	Arh. Daniela Pantea			BENEFICIAR:	ALBA TRAVEL& EVENTS SRL sat SARD nr. 17, comuna IGHIU, jud. ALBA	FAZA: PUD
PROIECTAT:	Arh. Daniela Pantea			DENUMIRE:	SCHIMB DE DESTINATIE DIN APARTAMENT IN SPATIU COMERCIAL SI BIROURI, CU EXTINDERE SI REALIZARE ACCES, Str. Closca nr. 1, bl. C2, sc.3, et.P, ap.30	SIMBOL: P101/2018
DESENAT:	Arh. Daniela Pantea			PLANSA:	FATADA IMOBIL - EXISTENT	SCARA: 1:100
RELEVAT:	Ing. Cristian Henegar					DATA: 12/02/2018





FATADA LATERALA



FATADA PRINCIPALA

SEF PROIECT:	Arh. Daniela Pantea	BENEFICIAR:		ALBA TRAVEL& EVENTS SRL sat SARD nr. 17, comuna IGHIU, jud. ALBA	FAZA: PUD
PROIECTAT:	Arh. Daniela Pantea	DENUMIRE:		SCHIMB DE DESTINATIE DIN APARTAMENT IN SPATIU COMERCIAL SI BIROURI, CU EXTINDERE SI REALIZARE ACCES, Str. Closca nr. 1, bl. C2, sc.3. et.P., ap.30	SIMBOL: P101/2018
DESENAT:	Arh. Daniela Pantea	PLANSA:		FATADA IMOBIL - PROPUNERE	DATA: 12/02/2018
RELEVAT:	Ing. Cristian Henegar	SCARA:		A 03.3	1:100

