

4. Raport de specialitate

PUICAN STEFAN, PUICAN ANCA CLAUDIA solicită Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER, ALBA IULIA, STR. BRANDUSEI, NR. 8.**

Documentația a fost întocmită de SC BARBIERI PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune construirea unei cladiri de locuinte colective cu 30 apartamente, avand la parter spatii comerciale pe o suprafata de cca 200 mp si 2 apartamente, cu regim de inaltime S+P+3.

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 sau in zona de protectie a acestora – sit arheologic categoria A.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 1529 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: MA3 – subzona 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 strada Brandusei (drum judetean) si la strada Nicolae Labis

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – cladirile vor fi retrase de la aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, dar nu cu mai putin de 5 m. **Propunere:** 7.07 m fata de strada Brandusei; 5.31 m fata de strada Nicolae Labis.

Retragerile fata de proprietatile vecine – conf. Regulament local de urbanism, Cod Civil si Pompieri. **Propunere:** 3.14 m fata de limita laterala NORD; 5.31 m fata de limita posterioara EST.

Regim maxim de inaltime admis = P+3.

Regim de inaltime propus = S+P+3.

POT max. Admis = 40%, CUT max.admis = 2.00.

POT propus = 39.64%; CUT propus = 1.98.

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

1. dimensiuni maxime de 28.29 m x 24.00 m;

2. regim de inaltime: S+P+3;

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

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din strada. Se vor amenaja 33 locuri de parcare in incinta proprie, din care 30 deservesc apartamentele propuse, iar 3 deservesc spatiile comerciale 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.

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 acordului administrator drum, corelarea documentatiei cu reglementarile urbanistice in vigoare privind regimul de inaltime maxim admis P+3 si o inaltime maxima la coama de 12 m si cu conditia prezentarii pana la autorizare a parcelei pentru dezvoltarea strazii Nicolae Labis la care a fost schimbata categoria de folosinta in "drum".

Alba Iulia, 13.02.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Călin

Intocmit,
Alexandru Romanitan

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI

a) Modalități de informare a publicului

Initiatorul PUD a contactat personal pe vecinii directi ai parcelei studiate si le-a prezentat intentiile de initiere a planului urbanistic de zonal precum si schimbarile sau propunerile ce vor fi studiate.

Initiatorul proiectului a inaintat documentatia PUD vecinilor directii pentru a putea fi consultata si ulterior facute, observatii sau sa sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse in planul urbanistic de detaliu daca e cazul.

Datele si locurile intalnirilor pentru dezbatare

Toate intalnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesati.

- Informatiile s-au desfasurat pe baza prezentarii planului urbanistic de detaliu
- Localizarea rezidentilor s-a facut prin depalsare la terenurile vecine sau telefonic.
- Numarul de persoane care au participat la acest proces a fost de:1 persoana
- initiatorul proiectului: PUICAN STEFAN
- vecini interesati: Costea Romulus

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

In urma discutiilor avute cu vecini directii ai parcelei si anume cu Puican Stefan s-a constatat ca nu au existat obiectiuni referitoare la reglementarile urbanistice propuse, acesta fiind de acord cu propunerea ce se va realiza pe teren proprietate privată al beneficiarului.

Data:

6.02.2018

Proiectant
Arh. Barbieri Marius





PLAN URBANISTIC DE DETALIU

- CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER -
Alba Iulia, str.Brandusei, nr.8, jud.ALBA

LIMITE:

- limita zona studiata
- limita teren detaliat prin PUD
- limita UTR - MA3 zona mixta

FUNCTIUNI:

- teren arabil in intravilan
- locuinte colective propuse
- Spatii comerciale la parter

CIRCULATIE:

- Strada Brandusei, Strada Nicolae Labis
- Alee carosabila de acces in incinta si la subsolul constuctiilor
- Alee pietonala adiacenta strazilor de acces
- Alee pietonala in interiorul incintei
- acostament drum
- rampa+scari de acces
- Zona parcare
- acces in imobil
- acces la spatiile comerciale
- acces in incinta

CADRU NATURAL

- spatiu verde amenajat
- loc de joaca pentru copii
- platforma ecologica

BILANT TERITORIAL-PROPOS

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Teren arabil intravilan	1529	100	-	-
Constructii propuse	-	-	606.24	39.64
Alee carosabila, pietonala si parcare	-	-	601.23	39.32
Zona verde	-	-	284.03	18.57
Loc de joaca pt.copii	-	-	37.5	2.45
Total	1529	100	1529	100

Indici tehnici - PUD	
P.O.T.	39.64%
C.U.T.	1.98
Regim înălțime	S+ P+3E

Indici tehnici - PUG	
P.O.T.max	40%
C.U.T.max	2.0
Regim înălțime	P+3



Den. lucrării	CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER		Nr. proiect 12/2018
Den. planșei	SITUATIA PROPUA		Faza P.U.D.
Beneficiar	PUICAN STEFAN		Scara 1:500
Șef proiect	arh. Marius Barbieri		Planșa 2
Proiectat	arh. Marius Barbieri		Format A3
Desenat	ing. cad.Ramona Sînc		