

5. Raport de specialitate

CIUCA GHEORGHE pentru SC TIPO-REX SRL solicită Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE SEDIU ADMINISTRATIV CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, ALBA IULIA, BULEVARDUL INCORONARII, NR. 9C.**

Documentația a fost întocmită de SC BARBIERI PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune construirea unei cladiri care va functiona ca si sediu administrativ al SC TIPO-REX SRL in etaj, avand spatii comerciale la parter, cu regim de inaltime P+1.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

Imobilul este inclus in zona de sit arheologic de categoria A, conform PUG aprobat.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: teren curti constructii, constructii anexa-C1 cu Sc = 220 mp, Stotala teren cu constructie = 800 mp, partial imprejmuit.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUG aprobat, UTR = zona mixta MA2: subzona mixta cu regim de inaltime max. P+5 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual situata in afara zonei protejate.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la Bulevardul Incoronarii si la strada Viilor

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – retragere minim la constructiile existente in vecinatate. **Propunere:** 1.70 m fata de Bulevardul Incoronarii; 0.82 m fata de strada Viilor.

Retragerile fata de proprietatile vecine – conf. Regulament local de urbanism, Cod Civil si Pompieri. **Propunere:** 0.60 m fata de limita laterala EST; 5.00 m fata de limita posterioara SUD.

Regim maxim de inaltime admis = P+5.

Regim de inaltime propus = P+1.

POT max. Admis = 70%, CUT max.admis = 2.00.

POT existent = 27.50%; CUT existent = 0.27.

POT propus = 61.50%; CUT propus = 0.95.

Pe teren avem o constructie existenta, avand o Sc = 220 mp care se pastreaza.

Descrierea solutiei Se propune construirea unei cladiri – sediu administrativ cu spatii comerciale la parter, care va avea:

1. dimensiuni maxime de 18.68 m x 15.27 m;

2. regim de inaltime: P+1;

3. propunerile de amenajare peisagera si volumetria corpului de arhitectura propus nu obtureaza vizibilitatea unor obiecte de arhitectura, monumente istorice sau obiective naturale (in imediata vecinatate nu sunt monumente istorice si de arhitectura).

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din strada. Se vor amenaja 4 locuri de parcare in incinta proprie.

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 si în ședința Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 13.02.2018, s-a primit aviz favorabil, cu conditia completarii pana la aprobare a documentelor care atesta derularea etapei de consultare publica cu notificarile si declaratiile vecinilor directi.

Alba Iulia, 13.02.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Călin

Intocmit,
Alexandru Romanitan

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI

a) Modalitati 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:2 persoana
- initiatorul proiectului: SC TIPO-REX SRL
- vecini interesati: SC OANCEA SRL si DUDAȘ IONEL

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

Domnii Dudas Ionel si SC OANCEA SRL au fost contactati telefonic insa acestia sunt plecati in strainatate si nu pot sa-si exprime parerea in scris dar ne-au comunicat ca sunt de acord cu propunerea ce se va realiza in zona studziata.

Deoarece considerm ca investitia propusa , nu este de natura sa creeze situatii de discomfort pentru vecinatate si nici nu este incompatibila cu functiunea de servicii aflata pe terenul vecin .

Data:

06.02.2018

Proiectant
Arh. Barbieri Marius



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

~CONSTRUIRE SEDIU ADMINISTRATIV CU
SPATII COMERCIALE LA PARTER ~

Alba Iulia, B-dul. Incoronarii, nr.9C, jud. Alba



LEGENDA

LIMITE

- Limită zonă studiată
- Limită teren studiat prin PUZ

FUNCȚIUNI

- Construcție existentă
- Construcție propusă

CIRCULAȚII

- B-dul Încoronării, str. Viilor
- Trotuar
- Alee carosabila, pietonală, zonă parcare în incintă

CADRU NATURAL

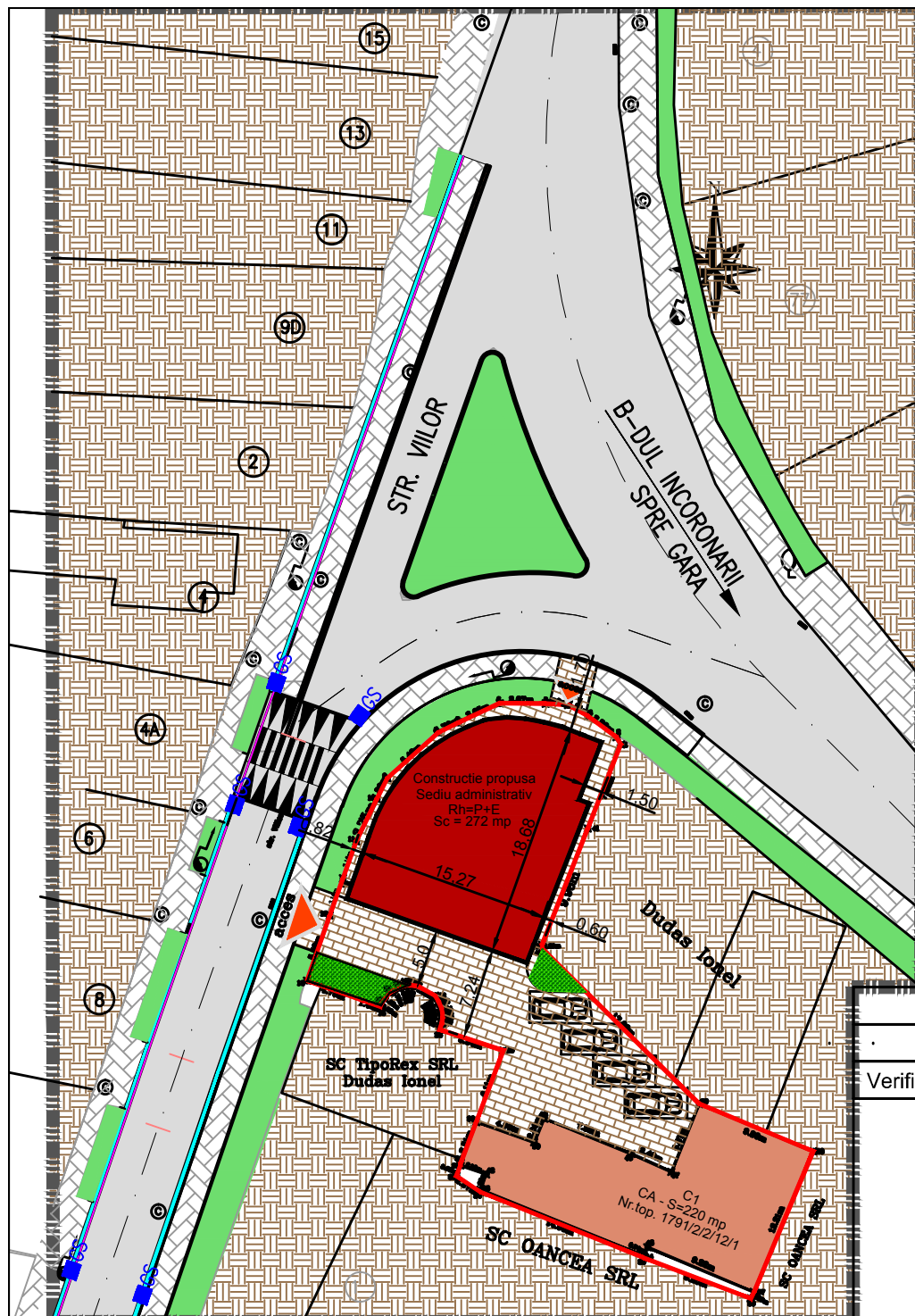
- Zonă verde adiacentă căilor de comunicație
- Zonă verde amenajată în incintă

Indici tehnici - existent	
P.O.T.existent -	27.5%
C.U.T.existent	0.27
Regim înălțime	P

Indici tehnici - PUG	
P.O.T.- propus PUG	70%
C.U.T.propus PUG	2
Regim înălțime	P,P+5 max

BILANT TERITORIAL-PROPUȘ

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Construcție existentă	220	100	220	27.5
Construcție propusă	-	-	272	34
Curți construcții	580	-	-	-
Alee carosabila,pietonală parcare	-	-	262.77	32.84
Zonă verde amenajată în incintă	-	-	44,36	5.53
Total	800	100	800	100



Verificator / Expert	Semnătura	Nume	Cerința	Referat / Expertiză nr. / dată
	Den. lucrării	CONSTRUIRE SEDIU ADMINISTRATIV CU SPATII COMERCIALE LA PARTER		Nr. proiect 13/2018
	Den. planșei	SITUAȚIA PROPUȘĂ		Faza P.U.D.
	Beneficiar	SC TIPO-REX SRL		Scara 1:500
	Șef proiect	arh. Marius Barbieri		Planșa2
	Proiectat	arh. Marius Barbieri		Format A3
	Desenat	ing. cad.Ramona Sînc		