

8. Raport de specialitate

CIMPEAN EUGENIA solicită Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA – A DOUA PE PARCELA, ALBA IULIA, STRADA PETRU DOBRA, NR. 13.**

Documentația a fost întocmită de SC AM ARCHITEAM SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune construirea unei locuinte unifamiliale – a doua locuinta pe parcela, cu regim de inaltime P.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii, locuinta – 401 mp

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUG aprobat, UTR = zona locuinte individuale – L3A.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Petru Dobra.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – la casele vecine. **Propunere:** 14.02 m fata de limita de proprietate NORD (strada Petru Dobra).

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

- Respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- Distanța între fatada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0.60 m pentru intretinere si interventie sau h/2, dar nu mai puțin de 3 m, fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata;
- Distanța între fatada vitrata a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi minim jumătate din înălțimea la cornisa a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3 m;
- Distanța între cele 2 locuinte de pe parcela va fi de minim 3 m.

Propunere: 0.60 m fata de limita laterala EST; 3.00 m fata de limita laterala Vest; 3.00 m fata de limita posterioara SUD; 3.00 m între cele 2 locuinte de pe parcela.

Regim maxim de inaltime admis = P+3.

Regim de inaltime propus = P+3.

POT max. Admis = 40%, CUT max.admis = 1.20.

POT existent = 17.46%; CUT existent = 0.17.

POT propus = 39.96%; CUT propus = 0.40.

Descrierea solutiei Se propune construirea unei locuinte unifamiliale, care va avea:

1. dimensiuni maxime de 12.30 m x 9.15 m;

2. regim de inaltime: P;

3. constructia va fi realizata din zidarie de caramida portanta cu samburi de beton armat, ce descarca pe fundatii continue. Acoperisul va fi de tip sarpanta, iar invelitoarea va fi din tigla.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din strada Petru Dobra; parcajele se vor amenaja 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.***

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.

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 a fost cazul, au putut să-și exprime rezervele, observațiile sau să sesizeze problemele referitoare la propunerile expuse.

Datele și locurile întâlnirilor pentru dezbateri:

Toate întâlnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesați și la sediul Școlii gimnaziale „Vasile Goldiș” și la sediul Grădiniței nr. 7. Discuțiile cu vecinii s-au desfășurat pe baza prezentării propunerilor din Planului Urbanistic de Detaliu „**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ – A DOUA PE PARCELĂ**”.

Localizarea vecinilor s-a făcut prin deplasare la terenurile vecine, telefonic sau pe e-mail.

Numărul de persoane care au participat la acest proces a fost de: 4

Inițiatorul proiectului: **CÎMPEAN EUGENIA**

Vecini interesați: Grădinița nr. 7 Alba Iulia

Scoala gimnazială „Vasile Goldiș” Alba Iulia

Gligor Adrian

Nedov Nicolae Carol

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

În urma informării publicului pe baza notificării 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, care au completat câte o declarație din care să reiasă că sunt de acord cu P.U.D.-ul.

DATA

05.02.2018

INIȚIATOR PROIECT

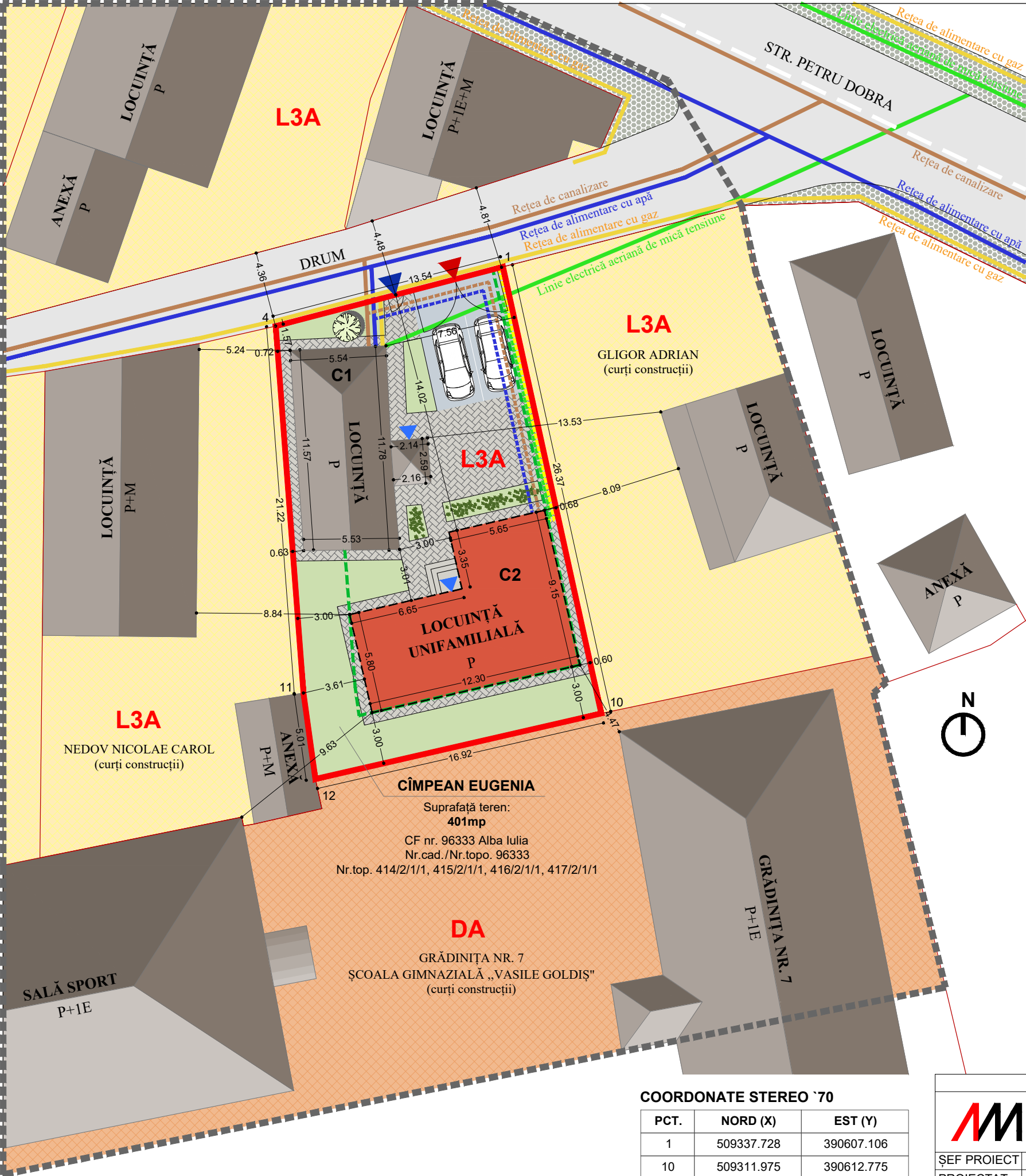
CÎMPEAN EUGENIA

PROIECTANT GENERAL

S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

arh. DRAGOMIR AMALIA MIHAELA





LEGENDĂ

LIMITE

- Limita zonă studiată
- Limita teren studiat prin P.U.D.
- Limita vecinătăți

FOND CONSTRUIT

- Construcții existente
- Construcție propusă (C2)
- Acces în construcție

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- L3A** Zonă rezidențială - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara arilor protejate
- DA** Zona instituțiilor, serviciilor și echipamentelor publice dispersate - Subzona instituțiilor, serviciilor și echipamentelor publice dispersate în afara zonei protejate

REGLEMENTĂRI

- Retragere obligatorie față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Covil și a normelor P.S.I. în vigoare (retragerea față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 0,60m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3,00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; retragerea față de limita posterioară va fi de 3,00m)

CIRCULAȚII

- Carosabil existent
- Axul drumului
- Trotuar existent
- Suprafață amenajată în incintă cu alei pietonale
- Suprafață carosabilă și două locuri de parcare amenajate în incintă
- Acces cabosabil pe parcelă
- Acces pietonal pe parcelă

CADRUL NATURAL

- Spațiu verde amenajat minimal
- Vegetație de talie medie și/sau mare existentă pe parcelă

ECHIPARE EDILITARĂ

Locuința unifamilială propusă (a doua pe parcelă) se va racorda la rețelele existente. Locuința va fi prevăzută cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, iar apele meteorice de pe suprafețele amenajate cu alei pietonale, alei carosabile și parcări vor fi colectate prin intermediul rigolelor și vor fi conduse printr-un canal colector ce deversează în zona verde din spatele curții. Colectarea și evacuarea deșeurilor menajere se va realiza de către o firmă de specialitate agreată de către Primăria Municipiului Alba Iulia, pe bază de contract. Depozitarea deșeurilor se va face în mod controlat, investitorul fiind obligat să asigure spații de depozitare a deșeurilor.

- Linie electrică aeriană de mică tensiune
- Rețea de alimentare cu gaz
- Rețea de alimentare cu apă
- Rețea de canalizare
- Racord propus la rețeaua de electricitate existentă
- Racord propus la rețeaua de gaz existentă
- Racord propus la rețeaua de apă existentă
- Racord propus la rețeaua canalizare existentă

INDICI URBANISTICI

P.O.T. existent = 17,46%
C.U.T. existent = 0,17
P.O.T. admis prin P.U.G. = 40%
C.U.T. admis prin P.U.G. = 1,2
Regimul de înălțime maxim admis prin P.U.G.: S(D)+P+1E+M
Înălțimea la cornișă maxim admisă prin P.U.G.: 9,00m
P.O.T. propus prin P.U.D. = **39,96%**
C.U.T. propus prin P.U.D. = **0,40**
Regimul de înălțime propus prin P.U.D.: **P**

BILANȚ TERITORIAL

UTILIZARE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafața construită	70	17,46	160,25	39,96
Suprafață amenajată cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare	93	23,19	138,75	34,60
Spațiu verde amenajat în incintă	238	59,35	102	25,44
TOTAL	401	100	401	100

COORDONATE STEREO `70

PCT.	NORD (X)	EST (Y)
1	509337.728	390607.106
10	509311.975	390612.775
12	509308.197	390596.286
11	509313.156	390595.597
4	509334.314	390594.001

PROIECTANT GENERAL				BENEFICIAR		NR. PROIECT
S.C. AM ARHITEAM S.R.L. C.U.I. 37743969, nr. Reg. Com.: J1 / 740 / 13.06.2017 str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia tel. 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro				CÎMPEAN EUGENIA		6/2018
ȘEF PROIECT	arh. Eugenia Mărginean		SCARA	TITLUL PROIECTULUI		FAZA
PROIECTAT	arh. Andrei Mărginean		1:250	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ - A DOUA PE PARCELĂ		P.U.D.
DESENAT	arh. Amalia Mihaela Dragomir		DATA	TITLUL PLANȘEI		NR. PLANȘĂ
© SC AM ARHITEAM SRL. ACEST DOCUMENT ÎNTRĂ SUB INCIDENȚA LEGII NR. 8/1996 PRIVIND DREPTUL DE AUTOR. UTILIZAREA SA TREBUIE SĂ FIE ÎN CONFORMITATE CU SCOPUL PENTRU CARE A FOST ELABORAT, FIIND INTERZISĂ REPRODUCEREA ȘI DIFUZAREA FĂRĂ AUTORIZAREA EXPRESĂ.				REGLEMENTĂRI URBANISTICE ȘI ECHIPARE EDILITARĂ		U.04