

PROIECT NR. 76/2019

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D)

ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE

Alba Iulia, strada Brândușei, nr. 20G, jud. Alba

BENEFICIAR: COSTEA ROMULUS PETRU ȘI COSTEA SILVIA

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHDESIGN STUDIO PROIECT S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE

NR. PROIECT: 76 / 2019

FAZA DE PROIECTARE: FAZA P.U.D.

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: Alba Iulia, strada Brândușei, nr. 20G, jud. Alba

BENEFICIAR: COSTEA ROMULUS PETRU ȘI COSTEA SILVIA

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHDESIGN STUDIO PROIECT S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

SEF PROIECT: arh. Marius Barbieri

URBANISM: arh. Marius Barbieri

arh. Adela Elena Radu

DESENAT: arh. Adela Elena Radu

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

Cuprins

A. PIESE SCRISE.....	5
1. INTRODUCERE.....	5
1.1. Date de recunoaștere a documentației	5
1.2. Obiectul lucrării	5
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	6
2.1. Concluzii din documentații elaborate	6
2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD	7
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ	7
3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație	7
3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți	7
3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere	7
3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic	7
3.5. Destinația clădirilor	8
3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.....	8
3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametrici seismici caracteristici zonei.....	8
3.8. Adâncimea apei subterane	8
3.9. Parametri seismici caracteristici zonei	8
3.10. Analiza fondului construit existent.....	8
3.11. Echiparea existentă	8
4. REGLEMENTĂRI	8
4.1. Obiective noi solicitate prin temă.....	8
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.....	9
4.3. Capacitate, suprafața desfășurată.....	9
4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi	9
4.5. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.....	9
4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural	9
4.7. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta	9
4.8. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării.....	9
4.9. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.....	9
4.10. Profiluri transversale specifice	10
4.11. Lucrări necesare de sistematizare verticală	10

4.12. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor , procentul de ocupare al terenului).....	10
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI.....	10
4.13. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).....	10
5. Concluzii	11
6. Anexe.....	11

B PIESE DESENATE:

NR. CRT.	DENUMIRE PLANȘA	SCARA	
1.	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	SC 1:5000	1
2.	SITUAȚIA EXISTENTĂ	SC 1:500	2
3.	REGRELEMNTĂRI URBANISTICE	SC 1:500	3
4.	ECHIPARE EDILITARĂ	SC 1:500	4
5.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1:500	5
6.	PERSPECTIVE VOLUMETRICE – EXISTENT PROPUNERE	-	6

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind elaboare PUD pentru construire locuințe colective în localitatea Alba Iulia, strada Brândușei, nr. 20G, județul Alba.

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor", corelată cu HGR 525/1996, cu cadrul conținut elaborat de MLPAT cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajare a teritoriului. Prezentul PUD capătă, după aprobare, valoare juridică și se constituie în act de autoritate a administrației locale.

Conform cadrului conținut cuprins în Ghidul privind metodologia de elaborare a P.U.D.-ului, indicativ 010-2000, documentația de față prezintă următoarele:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului:	ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE
Inițiator (beneficiar):	COSTEA ROMULUS PETRU ȘI COSTEA SILVIA
Proiectant general:	S.C. ARHDESIGN STUDIO PROIECT S.R.L.
Proiectant de specialitate:	S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L
Data elaborării:	IANUARIE 2020

1.2 Obiectul lucrării

Prin tema de proiectare se dorește Elaborare PUD pentru construire locuințe colective. Terenul studiat se află în proprietatea lui Costea Romulus Petru și Costea Silvia, fiind amplasat în Alba Iulia, strada Brândușei, nr. 20G, jud. Alba și se identifică prin:

- CF 111107, nr. topo./cadastral 111107.

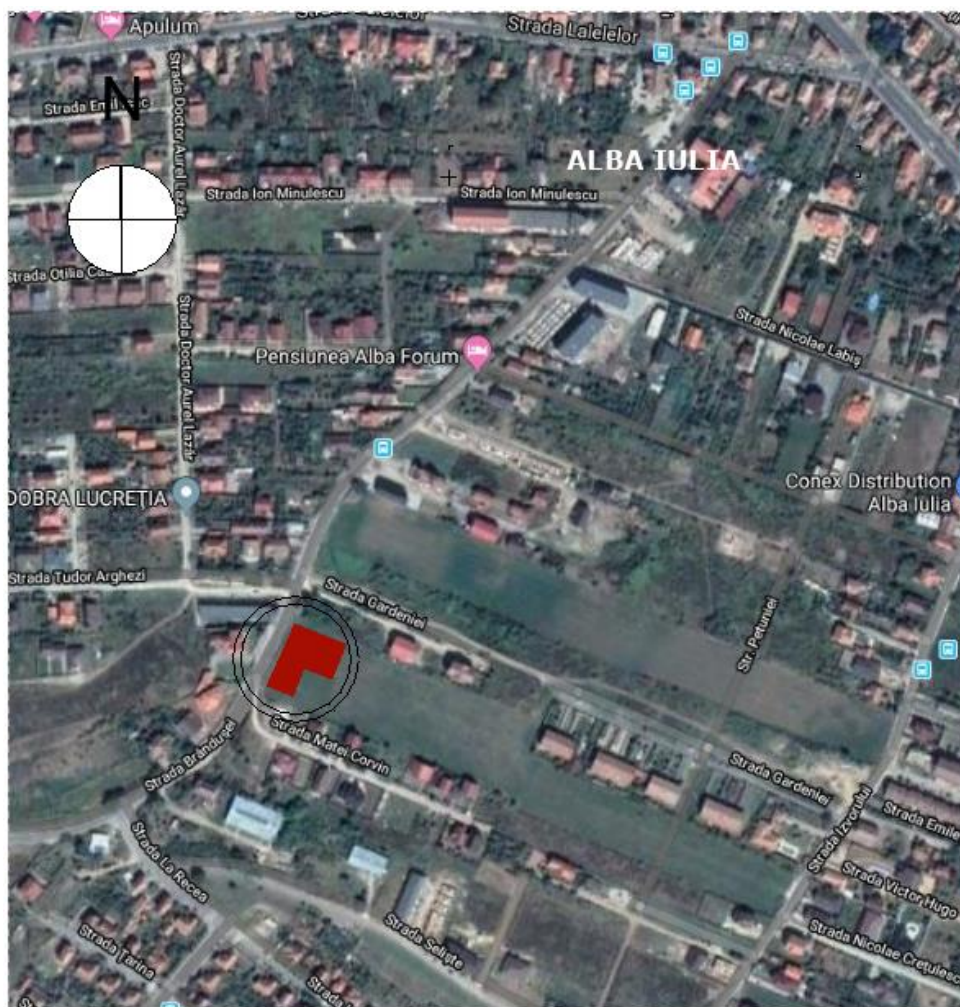
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

- **Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus**

Amplasamentul construcțiilor propuse este în Alba Iulia, strada Brândușei, nr. 20G, jud. Alba. Conform documentației de urbanism nr. 716/2012, faza PUG aprobată prin HCL Alba Iulia nr. 158/2014, suprafața de teren de 4126.00 mp se află în intravilan în UTR= L3A- Subzona locuințelor individuale și semi-colective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate și MA3 – Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri (pentru o suprafață mică de teren)

Parcela pe care se dorește construirea locuințelor colective are folosința actuală arabil în suprafață totală de 4126.00 mp. Are deschidere la strada Brândușei cu profil de aproximativ 16,20 m din care 6,00 m – carosabil, trotuare pe ambele părți, unul de aproximativ 1,60 m, iar celălalt de aproximativ 1,25 m, de asemenea strada este prevăzută cu o pistă pentru bicicliști de aproximativ 2,00 m și spațiu verde pe ambele părți de dimensiuni variabile.



- **Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior**

- destinația stabilită prin PUG nr. 716/2012 aprobat prin HCL Alba Iulia nr. 158/2014 – L3A – Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate și MA3 – Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri (pentru o suprafață mică de teren)

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Concomitent cu elaborarea documentației PUD pentru obiectivul descris nu sunt elaborate alte documentații de urbanism în zonă, motiv pentru care nu sunt necesare corelări decât cu cele avizate anterior.

Funcțiunea propusă se încadrează în reglementările prevăzute în PUG aprobate.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul se face pe latura vestică din strada Brândușei cu profil de aproximativ 16,20 m din care 6,00 m – carosabil, trotuare pe ambele părți, unul de aproximativ 1,60 m, iar celălalt de aproximativ 1,25 m, de asemenea strada este prevăzută cu o pistă pentru bicicliști de aproximativ 2,00 m și spațiu verde pe ambele părți de dimensiuni variabile.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul pentru care se propune Elaborare PUD pentru construirea locuințelor colective are o suprafață de 4126 mp, fiind liber de construcții.

Forma terenului este neregulată.

Vecinătăți:

- Limita de proprietate nord (**Proprietate privată: Ciobanu Rodica – teren liber de construcții**) = 75,75 m.
- Limita de proprietate sud (**Proprietate privată: Babin Andreea –locuință P**) = 30,14 m.
- Limita de proprietate sud (**Proprietate privată: Babin Raul –teren liber de construcții**) = 15,45m.
- Limita de proprietate vest (**Domeniul public – strada Brândușei**) = 65,92 m.
- Limita de proprietate est (**Proprietate privată: Costea Romulus Petru – teren liber de construcții**) = 65,81 m.

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Suprafața construită = 0,00 mp

Suprafața teren liberă= 4126,00 mp

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona cuprinsa in interiorul zonei studiate este definita ca o zonă predominant de locuințe individuale, UTR – L3A - **Subzona locuințelor individuale și semi-colective mici cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat și MA3 – Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri (pentru o suprafață mică de teren) – conform PUG aprobat.** Parcelele învecinate au forme regulate. Locuințele individuale existente în zonă au regim de înălțime P, P+1. Arhitectura construcțiilor se caracterizează prin volumetrie simplă, acoperișuri de tip șarpantă și materiale de construcție de specific local.

3.5. Destinația clădirilor

În zonă – locuințe individuale în regim de construire înșiruit și izolat și locuințe colective pe o rază de 250 m.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

Predominant în zonă: proprietate privată a persoanelor fizice

Parcela studiată este proprietate particulară a beneficiarului: Costea Romulus Petru și Costea Silvia conform CF nr. 111107 și are suprafața totală de 4126.00 mp.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei.

Amplasamentul pe care se propune realizarea construcțiilor este situat pe un teren relativ plan. Pe amplasament nu se observă fenomene de alunecare de teren.

Zona seismică – F ($T_c=0,7s$)

Accidente de teren- nu este cazul

3.8. Adâncimea apei subterane

În zonă adâncimea pânzei freatice este variabilă de la sub 4,00-5,00 m la peste 8,00-12,00m.

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Zona seismică – F ($T_c=0,7s$). Conform normativ P100/2006 și P100/2013 $a_g=0,10$ și $T_c=0,7s$.

3.10. Analiza fondului construit existent

Din punct de vedere a fondului construit, zona de locuințe individuale din perimetrul studiat se identifica ca o zonă în curs de dezvoltare. În imediata vecinătate a parcelei studiate se află locuințe (P):

- fata de latura **nord** – teren liber de construcții (proprietate privată- Ciobanu Rodica). De menționat este faptul că terenul de pe latura nord este afectat în proporție de aproximativ 60 % de zona cu interdicție de construire datorită rețelei de apă care îl traversează.

- fata de latura **sud** - la **aproximativ 5,00 m** – (locuință- proprietate privată Babin Andreea)

- fata de latura **sud** = proprietate privată Babin Raul (teren liber de construcții)

- fata de latura **est**- proprietate privată – Costea Romulus Petru (teren liber de construcții)

- fata de latura **vest**– Strada Brândușei (carosabil)

3.11. Echiparea existentă

Rețelele existente în zonă:

- Energie electrică
- Rețea apă potabilă
- Gaz
- Canalizare

Obiectivele propuse pot fi racordate la toate rețelele edilitate existente în zonă.

4. REGLEMENTĂRI

4.1.Obiective noi solicitate prin temă

Se propune construirea de locuințe colective. În prezent proprietatea nu este împrejmuită. Dacă se dorește împrejmuirea terenului, se va solicita acordul legalizat al vecinilor pentru recunoașterea limitei de

proprietate la faza de autorizare.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Corpul de clădire va avea funcțiunea de locuințe colective, format din două scări identice.

Clădirea va fi amplasată la o distanță de minim 5,00 m față de aliniamentul străzii Brândușei, și la o distanță de aproximativ 6,02 m față de limita nordică. Regimul de înălțime propus este P+3.

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

Suprafață teren= 4126,00 m

Suprafață construită locuințe= 967,53 mp

Suprafață desfășurată locuințe= 4050,94 mp la care se adaugă 375,66 mp balcoane etaje

Locuințele vor deservei 56 apartamente, având 72 de locuri de parcare în incintă.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Construcțiile noi vor respecta prevederile PUG și RLU, privind funcțiunea, amplasarea pe parcelă, aspectul exterior, POT max și CUT max, relația cu existentul.

Distanțe

Construcția propusă va fi amplasată astfel, conform planșei de reglementări atașate:

- La min. 6,02 m față de limita de proprietate nord (**Proprietate privată: Ciobanu Rodica – teren liber de construcții**)
- La min. 6,26 m față de limita de proprietate sud (**Proprietate privată: Babin Andreea– locuință P**)
- La min. 9,26 m față de limita de proprietate sud (**Proprietate privată: Babin Raul– teren liber de construcții**)
- La min. 5,00 m față de limita de proprietate vest (**Domeniul public – strada Brândușei**)
- La min. 13,07 m față de limita de proprietate est (**Proprietate privată: Costea Romulus Petru**)

Accese pietonale și auto

Accesele auto și pietonal în incintă se vor realiza din strada Brândușei.

Accese utilaje pentru stingerea incendiilor

Se respectă normativul P118/99.

4.5.Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesele auto și pietonal în incintă se vor realiza din strada Brândușei. Se propun 2 alei auto pe latura nord și sud, cu sens unic, cu ieșire în strada Brândușei, cu lățime de 3.80 m fiecare. În incintă vor mai fi alei auto cu dublu sens către cele 72 locuri de parcare.

4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Conform prevederilor PUG și RLU.

4.7. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Imobilul studiat nu se află lista monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

4.8.Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Nu este cazul.

4.9.Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se vor amenaja spații verzi pe terenul proprietate privată. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

4.10. Profiluri transversale specifice

În incintă se vor realiza alei pietonale cu dimensiuni de minim 1.00 m.

Accesul carosabil se va realiza din strada Brândușei.

4.11. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Terenul se prezintă în mare parte ca o suprafață plană și astfel nu sunt necesare lucrări semnificative pentru nivelarea acestuia. Pământul rezultat în urma săpăturilor va fi utilizat pentru sistematizarea verticală, iar surplusul va fi evacuat și depozitat în locuri special amenajate.

4.12. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor , procentul de ocupare al terenului)

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivele propuse se vor amplasa în perimetrul constructibil propus conform planșei 3 – Reglementări urbanistice.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

H atic max=+13,50 m de la cota ± 0.00

H streășină max= +11, 85 m de la cota ± 0.00

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = 0,00%

Procent de ocupare P.O.T. propus = 23,45 %

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a P.O.T. este de 40 %.

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = 0,00

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = 0,981

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de 2,0.

4.13. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

În prezent zona dispune de următoarele utilități:

Alimentarea cu energie electrică

Construcțiile propuse se vor brânșa la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă.

Alimentare cu apa rece

Construcțiile propuse se vor brânșa la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

Alimentarea cu căldură a imobilelor

Încălzirea locuințelor se va realiza prin intermediul unor centrale termice care vor funcționa cu gaz, prin brânșarea la rețeaua de alimentare cu gaz existentă în zonă.

Canalizare/ ape uzate menajere

Construcțiile propuse se vor brânșa la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

4.18. BILANȚ TERITORIAL

Bilanț Teritorial Existent:

INDICI URBANISTICI :		
POT max=40%		
CUT max=2		
Bilanț teritorial	Existent	m ² %
Suprafața teren studiat	4126.00	100,00
Suprafața construită	0.00	0.00
Suprafața desfășurată	0.00	
Circulații pietonale	0.00	0.00
Circulații auto/ parcare	0.00	0.00
Spații verzi	4126	100.00
		P.O.T. _{existent} = 0.00%
		C.U.T. _{existent} = 0

Bilanț Teritorial propus:

Bilanț teritorial	Propus	m ² %
Suprafața teren studiat	4126	100,00
Suprafața construită	967.53	23.45
Suprafața desfășurată	4050,94 mp+375,66 mp (S balcoane etaje)=4426,60	
Suprafață loc de joacă	30,00	0.73
Circulații pietonale	335.01	8.12
Circulații auto/ parcare	2185.85	52.98
Spații verzi	607.61	14.73
		P.O.T. _{propus} = 23.45%
		C.U.T. _{propus} = 0,981

5. Concluzii

Planul Urbanistic de Detaliu va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, după aprobarea în Consiliul Local.

Realizarea noilor construcții va continua tendința firească de dezvoltare a zonei și va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural urbanistic.

Soluția propusă nu afectează în niciun fel trăsăturile specifice ale zonei din care face parte și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

Toate lucrările ce se vor realiza vor aduce doar beneficii zonei.

Se respectă prevederile Codului Civil privind vizibilitatea la parcelele învecinate și scurgerea apelor pluviale se realizează în incinta proprie.

6. Anexe

- Tema program;

Întocmit:

Arh. Marius Barbieri

Arh. Adela Elena Radu

Judetul Alba
Primaria Municipiul Alba Iulia
Serviciul Urbanism
Nr. 17252/14.02.2020

3. Raport de specialitate

COSTEA ROMULUS PETRU solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, ALBA IULIA, STR. BRANDUSEI, NR. 20G**

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHDESIGN STUDIO PROIECT SRL
OBIECTUL P.U.D.-ului: Scopul documentatiei de urbanism este reglementarea urbanistica pentru stabilirea conditiilor de construire locuinte colective.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii 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: arabil –4126 mp

UTR= conform PUG aprobat, UTR = L3A– subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate si MA3 – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri.

Terenul este afectat de traseul unei strazi propuse prin PUZ RECEA (denumita F2).

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Brandusei(publica) si strabatuta de strada F2(privata).

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – conform RLU si plansei de reglementari urbanistice.

Retragerile fata de proprietatile vecine - conf. plansei de reglementari urbanistice, cod civil si pompieri.

Regim maxim de inaltime admis = P+3.

Regim de inaltime propus = D+P+3

POT max. admis = 40%, CUT max.admis = 2,00

POT propus = 23.45%; CUT propus = 0.981

Descrierea solutiei: Se propune construirea unui imobil de locuinte colective, care va avea:

1. dimensiuni maxime de 48.65 m x 23.40 m;

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

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se face din strada Brandusei si se propun 2 alei auto pe latura nord si sud, cu sens unic, cu iesire in strada Brandusei, cu latime de 3.80m fiecare. In incinta vor mai fi alei auto cu dublu sens catre 72 locuri de parcare.

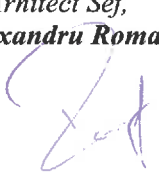
Echiparea tehnico-edilitara: Constructia se va bransa la toate utilitatile existente in zona.

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului:
Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.*

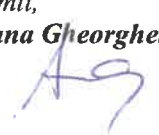
In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 11.02.2020, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 14.02.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
privind elaborarea unei documentatii de urbanism faza
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar

COSTEA ROMULUS PETRU ȘI COSTEA SIL VIA
ADRESA:Alba Iulia, strada Brândușei, nr. 20G, jud. Alba

- a) detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv:
1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetatenii au fost invitați sa dezbata propunerea solicitantului;
Cei afectați sau interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul sunt așteptați la biroul proiectantului general în termenul prevăzut pe panoul afișat la amplasament zilnic între orele 8:00-16:00 cu mențiunea realizării unei programări în prealabil.
 2. continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii;
Toți vecinii au fost informați direct prin intermediul notificărilor înmânate personal sau prin terțe persoane.
 3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;
Limita de proprietate nord (**Proprietate privată: Ciobanu Rodica – teren liber de construcții**)
Limita de proprietate sud (**Proprietate privată: Babin Andreea –locuință P**)
Limita de proprietate sud (**Proprietate privată: Babin Raul –teren liber de construcții**)
Limita de proprietate vest (**Domeniul public – strada Brândușei**)
Limita de proprietate est (**Proprietate privată: Costea Romulus Petru – teren liber de construcții**)
 4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;
La procesul de informare directă au participat 3 vecini, dintre care:
 - 1 vecin direct a participat la discuții la biroul proiectantului general (SC ARHDESIGN STUDIO PROIECT SRL). A fost notificat direct prin intermediul notificării scrise înmânate personal de către beneficiar – vecin latura SUD - Babin Andreea
 - 1 vecin direct a participat la 2 discuții cu beneficiarul la locuința vecinului. S-au purtat și discuții telefonice pentru neclarități. A fost notificat direct prin intermediul notificării scrise înmânate personal de către beneficiar – vecin latura NORD - Ciobanu Rodica
 - 1 vecin direct a fost informat prin intermediul surorii sale (dna Babin Andreea) prin care s-a transmis notificarea, dar și telefonic de către proiectant. Nu s-au realizat întâlniri pentru discutii. - vecin latura SUD – Babin Raul
- b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:
1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public;
Vecinul de pe latura sud (dl. Babin Raul) a fost informat, dar nu a depus până la data redactării prezentului raport nicio observație. S-a discutat și telefonic cu dânsul în data de 04.02.2020, menționând că este plecat din localitate și nu știe daca va transmite observații.
Vecina de pe latura nord (dna Ciobanu Rodica) a fost informată și a semnat declarația și notificarea transmisă prin care a menționat că este de acord cu propunerea de elaborare PUD în vederea realizării locuințelor colective. În decurs de câteva zile, a solicitat să i se restituie declarația și notificarea pe motiv că dorește să corecteze CF-ul trecut pe plan aferent parcelei sale. Beneficiarul i-a restituit documentele solicitate, însă doamna Ciobanu a dorit să se mai consulte cu privire la proiect. Până la data redactării raportului nu s-a primit nicio observație scrisă sau verbală, doamna Ciobanu Rodica menționând printr-un SMS că este plecată din localitate până la sfârșitul săptămânii.

2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;

În urma consultării populației s-au primit următoarele observații scrise:

Vecin latura SUD- Andreea Babin a menționat că este de acord cu proiectul 76/2019 de Elaborare PUD pentru locuințe colective cu condiția ca fațada orientată către latura sudică, spre proprietatea dânsi să aibă balcoane mai restrânse ca număr și suprafață astfel:

- pentru apartamentele laterale, balcoanele sa fie proiectate spre celelalte fațade
- pentru apartamentul din mijloc să se proiecteze o logie retrasă sau un balcon mai mic, de 3 mp suprafață (lungime 3 m, lățime 1 m)

Doamna Babin menționează următoarele "consider re a intenție proiectarea unui balcon imens de 10 m și a unui de 7.20 m către casa mea, având posibilitatea amenajării cu respectarea distanței de 10.20 m față de proprietatea mea la toate etajele blocului așa cum e prezentat pe panoul afișat". Notificarea completă, semnată de doamna Babin se atașează documentației.

Din punctul de vedere al beneficiarului care a realizat și tema de proiectare se dorește profitarea de latura sudică a construcției prin amenajarea balcoanelor de la etaje cu ieșire din 2 încăperi ale apartamentelor, cerință care din punct de vedere urbanistic și arhitectural este optimă. Având în vedere distanța de aproximativ 15 m dintre locuințele colective propuse și locuința individuală de pe latura sudică se consideră că balcoanele cu deschidere la 2 camere ale apartamentelor de la etajele 1, 2, 3 nu sunt un element care să poată influența prin reducerea lor în vreun fel buna desfășurare a activităților locuinței vecine. De asemenea, la solicitarea beneficiarului, se dorește păstrarea balconului apartamentului din capătul vestic conform planșei de reglementări pentru a profita de latura sudică la maxim.

Se menționează faptul că locuința individuală de pe latura sudică are către locuințele colective propuse doar fereastră către bucătărie, și mai în spate, la o distanță considerabilă, fereastră la 1 dormitor, construcția propusă neumbrind în niciun fel niciuna din camerele locuinței. Practic, nu există influență la nivelul însoririi prin micșorarea sau mutarea balcoanelor.

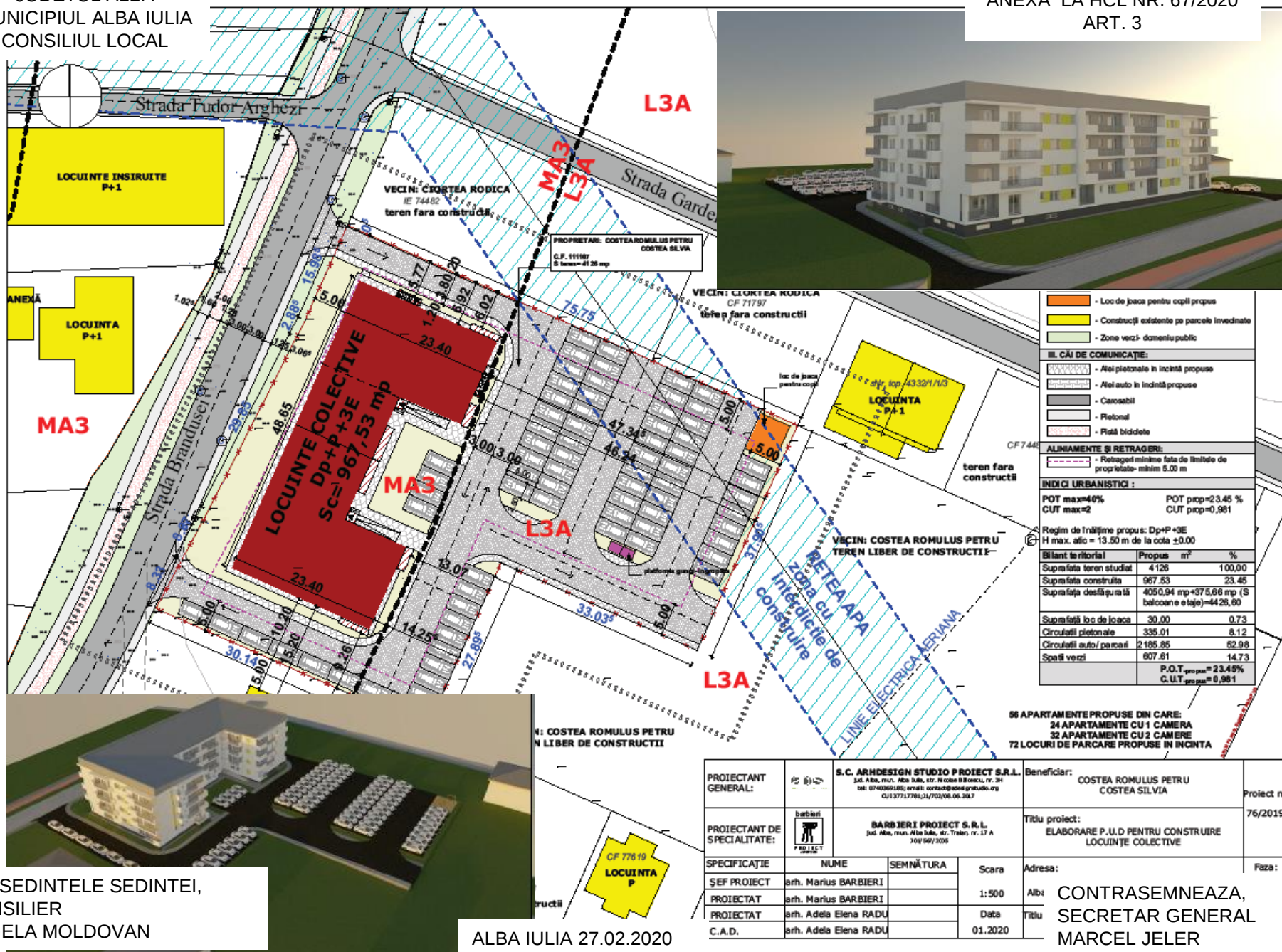
3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

După o primă discuție cu vecinul de pe latura SUD (dna Andreea Babin) în care i s-a arătat o variantă inițială în care locuințele colective erau amplasate la o distanță de aproximativ 6.00 față de limita de proprietate sudică, s-a ținut cont în elaborarea documentației finale de solicitarea dânsi (verbală) de a poziționa clădirea mai departe de locuința dânsi. Beneficiarul în schimb, prin tema de proiectare dorește să aducă un plus calității locuirii în apartamentele proiectate prin propunerea la nivelurile 1,2,3 a balcoanelor cu ieșire din 2 camere și amplasate pe și pe latura sud.

DATA,
05.02.2020

SEMNATURI
SC ARHDESIGN STUDIO PROIECT SRL
Arh. Adela Elena RADU





PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
ANGELA MOLDOVAN

ALBA IULIA 27.02.2020

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER