

HCL NR. _____/2023

ART. 2 APROBA PLAN URBANISTIC ZONAL:

**REGLEMENTARE ZONA LOCUINȚE COLECTIVE ȘI ZONA
DOTĂRI/SERVICII**

Mun. ALBA IULIA, Str. COSTACHE NEGRUZZI, FN, jud. Alba

SC ALMAX GROUP SRL



NR.4028/13.01.2023

RAPORTUL procesului de informare și consultare a publicului
- pentru Plan Urbanistic Zonal –
Reglementare zona in vederea construirii de imobile locuinte colective
S.C. ALMAX GROUP S.R.L. si TECSA IOAN
Alba -Iulia, str. Costache Negruzzi, jud. Alba

Detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul	
S-a respectat Calendarul informării și consultării cu publicul?	DA
Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea planului de urbanism	<ul style="list-style-type: none"> ✦ Nu este cazul
Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și/sau alte publicații	<p>Sunt anexate la raport:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✦ copii după toate notificările de intenție și consultare și numărul poștal al acestora ✦ print-screen-uri după e-mail-urile de intenție și consultare trimise în care să se vadă conținutul și adresele destinatarilor ✦ print-screen-uri cu data calendaristică după panourile de intenție și consultare afișate pe site-ul primăriei ✦ poze (de aproape și de departe) cu panourile de intenție și consultare la avizierul primăriei ✦ poze (de aproape și de departe) cu panourile de intenție și consultare pe teren ✦ Copii după invitațiile poștale la dezbateră publică și numărul poștal al acestora ✦ Print-screen-uri după invitațiile prin e-mail la dezbateră publică în care să se vadă conținutul și adresele destinatarilor
Localizarea rezidenților, proprietarilor și partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise	ASOCIATIA DE PROPRIETARI ELENA VACARESCU CIUHAT LIVIU MUNTEAN ANA
Numărul persoanelor care au participat la acest proces.	3
Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare	
Modul în care inițiatorul împreună cu proiectantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public	
Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru	

NR.4028/13.01.2023

<p>Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.</p>	<p>A fost afișat 10 zile, respectiv în perioada 17.10.2022 – 26.10.2022 pe site – ul primăriei și la avizierul acestuia Panoul de intenție de elaborare PUZ A fost afișat 25 zile, respectiv în perioada 27.10.2022 – 20.11.2022 pe site – ul primăriei și la avizierul acestuia Panoul de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ.</p>
<p>Vecinii direcți au fost notificați prin poșta pentru a fi informați cu privire la documentația urbanistică ce urmează a fi dezvoltată în imediata vecinătate și pentru a fi invitați la sediul primăriei în scopul completării declarației de acord, după cum urmează :</p>	<p>- Ciuhar Liviu, conform invitației nr. 1252931/26.10.2022 la care s-a anexat notificarea și declarația de exprimare a acordului cu privire la documentația propusă, precum și planșa de reglementări urbanistice - Asociația de Proprietari Elena Vacarescu, conform invitației nr. 125314/26.10.2022 la care s-a anexat notificarea și declarația de exprimare a acordului cu privire la documentația propusă, precum și planșa de reglementări urbanistice - Muntean Ana, conform invitației nr.125303/26.10.2022 la care s-a anexat notificarea și declarația de exprimare a acordului cu privire la documentația propusă, precum și planșa de reglementări urbanistice</p>
<p>Niciunul dintre vecinii direcți nu și-a exprimat acordul/dezacordul cu privire la documentația propusă, invitațiile ultimilor 2 fiind restituite de către poșta.</p>	<p>D-na Mihaela Simpetru, în calitate de proprietar casa pe strada Costache Negruzzi a formulat o sesizare referitoare la documentația propusă, transmisă și înregistrată la Primăria municipiului Alba Iulia sub nr.127836/31.10.2022 prin care solicita clarificări privind regimul de înălțime și locurile de parcare .</p>
<p>Aceasta a fost înaintată proiectantului. În data de 12.12.2022 proiectantul a transmis răspunsul prin care își exprimă punctul de vedere privind sesizarea.Se precizează referitor la regimul de înălțime ca varianta 1 respecta reglementările urbanistice în vigoare, iar pentru varianta 2 s-a cerut derogare în baza avizului de oportunitate, conform procedurii legale din Legea 350/2001, art.32.Cu privire la circulație se menționează ca infrastructura de transport a fost dimensionată la faza PUG, pentru a asigura capacitatea de trafic în concordanță cu posibilitățile de mobilare a zonelor reglementate.Se arată ca în scenariul 1, conform reglementărilor din PUG, se pot asigura 177 spații locative și s-a decis păstrarea numărului de apartamente și în scenariul 2 pentru a nu suprasolicita infrastructura.Proiectantul precizează ca a monitorizat constant traficul pe strada Costache Negruzzi încă din anul 2018 de când s-a început construcția celor cinci ; de locuințe colective cu 86 de unități locative ale aceluiași beneficiar, de și date în funcțiune și nu a sesizat probleme.</p>	<p>spunusul a fost comunicat d-nei Mihaela Simpetru.Ca urmare a comunicării ului proiectantului, d-na Mihaela Simpetru precizează ca își menține părerea ata inițial.</p>

ARHITECT SEF,
URB. ALEXANDRU DAMIAN

CONSILIER SERV.URBANISM,

AINA PRIPON

PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER

ALBA IULIA _____.2023

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER

Parcela (CF_92018)
 Masim - Cf 113119,114073,92018, 113665
 Suprafata teren - 7678mp (S teren initial -7893 mp)
 Regim de inaltime propus - D+P+4, D+P+5
 Numar de apartamente propus - 177
 Numar de parcuri propus - 195 (117 exterior; 78interior) din care:
 - 100 pentru vizitatorii locuintelor colective
 - 20 dintre locurile de parcare vor fi prevazute cu statii de incarcare pentru autovehiculele electrice, iar 8 locuri destinate persoanelor cu dizabilitati
 POT propus - 40%
 CUT propus - 2.4

Parcela (CF_113665)
 Suprafata teren - 1667mp
 Regim de inaltime propus - P+3
 Numar de parcuri propus - 7
 POT propus - 70%
 CUT propus - 2

Parcela (CF_114073)
 Suprafata teren - 593mp
 Regim de inaltime propus - P+3
 Numar de parcuri propus - 5
 POT propus - 70%
 CUT propus - 2

Parcela (CF_100962)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latitud D(i,j+1)
X [m]	Y [m]	
1	509880.906	391308.433
2	509884.725	391275.691
3	509848.592	391282.574
4	509843.921	391287.259
5	509877.833	391361.184
6	509828.695	391238.587
7	509870.501	391235.137
8	509795.763	391322.348
9	509804.249	391314.089
10	509712.492	391223.423
11	509712.492	391223.423
12	509712.492	391223.423

S=1498.203mp

Parcela (CF_113119)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latitud D(i,j+1)
X [m]	Y [m]	
1	509815.616	391303.037
2	509829.972	391289.106
3	509827.125	391295.293
4	509762.609	391223.541
5	509745.833	391205.968
6	509727.308	391187.664
7	509719.143	391207.713
8	509815.616	391303.037
9	509804.249	391314.089
10	509712.492	391223.423
11	509719.143	391207.713
12	509712.492	391223.423

S=2806mp

BILANT TERITORIAL
 Cf 113119,114073,92018, 113665

Denumire	Existent		Propus	
	Mp	%	Mp	%
Teren studiat	7893	100	7893	100
UTR D	0	0	215	2.73
UTR MA3	7893	100	0	0
UTR MA3-1	0	0	7678	97.27
Total	7893	100	7893	100

BILANT TERITORIAL
 Cf 106 982

Denumire	Existent		Propus	
	Mp	%	Mp	%
Teren studiat	2260	100	2260	100
UTR MA3	2260	100	0	0
UTR MA3-2	0	0	2260	100
Total	2260	100	2260	100

BILANT TERITORIAL MA3-1

Denumire	Existent		Propus	
	Mp	%	Mp	%
Teren MA3-1	7678	100	7678	100
Suprafata construita	0	0	2 413.53	31.44
Zona verde	7678	100	1 580.97	20.59
Circulatii auto	0	0	2 053.89	26.75
Circulatii pietonale	0	0	187.49	2.44
Parcari	0	0	1418.15	18.47
Sistematzari	0	0	23.97	0.31
Total	7678	100	7678	100

BILANT TERITORIAL MA3-2

Denumire	Existent		Propus	
	Mp	%	Mp	%
Teren MA3-2	1 667	100	1 667	100
Suprafata construita	0	0	390.65	23.43
Zona verde	1 667	100	887	53.21
Circulatii auto	0	0	0	0.00
Circulatii pietonale	0	0	273.90	16.43
Terasa/Platforme	0	0	115.45	6.93
Total	1 667	100	1 667	100

BILANT TERITORIAL MA3-3

Denumire	Existent		Propus	
	Mp	%	Mp	%
Teren MA3-3	593	100	593	100
Suprafata construita	0	0	157.60	26.57
Zona verde	593	100	113.80	19.20
Circulatii auto	0	0	198.98	33.54
Circulatii pietonale	0	0	122.72	20.70
Terasa/Platforme	0	0	0.00	0.00
Total	593	100	593	100

UTR MA3
 Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri
 P.C.U. max - 70%
 R_h max - P+3

UTR - MA3
 Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri
 P.C.U. max - 70%
 R_h max - P+3

UTR MA3-2
 Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri
 P.C.U. max - 70%
 R_h max - P+3

UTR MA3
 Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri
 P.C.U. max - 70%
 R_h max - P+3

UTR MA3
 Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri
 P.C.U. max - 70%
 R_h max - P+3

LEGENDA

- Limita de proprietate
- Retragere minima conform C.U
- Suprafata teren ce se va ceda pentru modernizare drum
- Suprafata teren ramasa
- Limita UTR

II. Zonificarea functionala

- UTR L3A - subzona locuintelor individuale si semicolective
- UTR MA3 - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri
- L3Mu - zona rezidentiala de locuinte colective cu maxim 4 niveluri
- UTR D - circulatii - strazi
- UTR V3 - spatii plantate pentru agrement si sport
- UTR MA3-1 - zona rezidentiala de locuinte colective
- Rh= D+P+5 niveluri
- UTR MA3-2 - zona mixta- dotari educationale si administrative
- Rh= P+3 niveluri
- UTR MA3-3 - zona mixta
- Rh= P+3 niveluri

III. Circulatii

- Strazi propuse prin documentati de urbanism/ Strazi existente
- Alei de circulatie interioara propuse
- Parcari

PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER

ALBA IULIA ____.2023

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER

PLAN ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z. **REGLEMENTARE ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI ZONA DOTARI SERVICII**, strada **Costache Negruzzi/Dupa Gradini**, Municipiul Alba Iulia, județul ALBA, nr. CF. 113119, 114073, 92018, 113665, 106982 beneficiar: **S.C. ALMAX GROUP S.R.L. si TECSA IOAN**

Nr. Crt.	OPERAȚIUNI		TERMENE DE IMPLEMENTARE	
	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Evaluarea estimativă a costurilor (lei)	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada maxim preconizată) - echivalentul valabilității documentațiilor de urbanism
1.	Realizarea lucrărilor de echipare tehnico edilitară și a căilor de comunicații - Obținere Autorizație de construire pentru echipare tehnico edilitara si cale de acces, strada Costache Negruzzi, tronson strada E. Vacarescu- acces proprietate conform PUZ - Obținere ordin de incepere a lucrărilor pentru obiectivele propuse	35.000	Dezvoltator	(2 luni) după aprobare P.U.Z.
2.	Autorizare imobil C3 locuințe colective cu acces Costache Negruzzi	105.000	Dezvoltator	(5 luni) după aprobare P.U.Z.
3.	Autorizare imobil C2 locuințe colective cu acces Costache Negruzzi	135.000	Dezvoltator	(8 luni) după aprobare P.U.Z.
4.	Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire la rețele tehnico edilitare și căi de comunicații	26.776.000	Dezvoltator	(44 luni) după aprobare P.U.Z.
5.	Recepția la imobilele propuse, concomitent cu recepția la lucrările pentru rețele tehnico edilitare și căi de comunicații	-	Dezvoltator	(44 luni) după aprobare P.U.Z.
6.	Realizarea lucrărilor de echipare tehnico edilitară și a căilor de comunicații - Obținere Autorizație de construire pentru echipare tehnico edilitara si cale de acces, strada Dupa Gradini, tronson strada E. Vacarescu- acces proprietate conform PUZ - Obținere ordin de incepere a lucrărilor pentru obiectivele propuse	35.000	Dezvoltator	(48 luni) după aprobare P.U.Z.
7.	Autorizare imobil C1 imobil cu funcțiuni mixte, cu acces din strada Dupa Gradini.	88.000	Dezvoltator	(51 luni) după aprobare P.U.Z.
8.	Autorizare imobil C1 locuințe colective cu acces din strada Dupa Gradini.	135.000	Dezvoltator	(54 luni) după aprobare P.U.Z.
9.	Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire la rețele tehnico edilitare și căi de comunicații	14.602.000	Dezvoltator/Investitor	(102 luni) după aprobare P.U.Z.
10.	Recepție imobil C1, imobil cu funcțiuni mixte- se va face concomitent cu recepția la lucrările pentru rețele tehnico edilitare și căi de comunicații	-	Dezvoltator	(102 luni) după aprobare P.U.Z.
11.	Recepție imobil C1 locuințe colective.	-	Dezvoltator	(105 luni) după aprobare P.U.Z.
	TOTAL	41.911.000	Dezvoltator/Investitor	(105 luni) după aprobare P.U.Z.

DEZVOLTATOR/INIȚIATOR
S.C. ALMAX GROUP S.R.L. si TECSA IOAN

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
Primar,
Gabriel Codru PLEȘA

Întocmit,
Proiectant:
S.c. LEF Architects S.R.L.
arh. Radu LANCRAIAN FRANCHINI



PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER

ALBA IULIA _____.____.2023

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER

