



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE P.P.A.T.U.

1.1. INFORMATII PRIVIND TITULARUL:

▪BENEFICIAR:

SC IBR INVEST SRL

Sediu social: judetul Ilfov, localitatea Bucuresti, Colentina, nr.3A, bl. 33A, sc.A, et.10, ap.37

Date de contact:

SC ARHITECT MAGDA SRL

Sediu: str. Tudor Vladimirescu, nr.57, Alba Iulia, jud. Alba

Titularul nu este o autoritate publica.

1.2. ECHIPA DE ELABORARE A P.P.A.T.U.

▪PROIECTANT GENERAL:

SC ARHITECT MAGDA SRL

Alba Iulia, str. TUDOR VLADIMIRESCU nr. 57, jud. Alba

tel. +40 724 243 939; e-mail: arhitectmagda@gmail.com

administrator: arh. Sorin Magda

1.3. PREVEDEREA CARE IMPUNE ELABORAREA P.P.A.T.U.

Certificat de urbanism:

CU nr. 752, din 20.04.2022, eliberat de Primaria Municipiului Alba Iulia, ca urmare a cererii titularului.

1.4. SCARA P.P.A.T.U.

Scara PPATU este la nivel de Plan Urbanistic Zonal, terenul care se doreste a fi reglementat este alcatuit din mai multe parcele, cu acces la drum public amplasate in intravilanul municipiului Alba Iulia, si are o suprafata totala de 3006 mp (conform CF 113920, CF 115502, CF 115503, CF 110084 - UAT Alba Iulia). Terenul apartine persoanelor fizice si juridice IBR INVEST SRL, DOWNTOWN CONCEPT SRL, PARC RESIDENCE ALPHA SRL si coproprietarii.

1.5. LEGATURI CU P.P.A.T.U. DIN IERARHIE

Planul Urbanistic General al orasului Alba Iulia, documentatia nr.716/2012, aprobat cu HCL al municipiului Alba Iulia, nr.158/2014.

Planul Urbanistic Zonal, aprobat cu HCL nr.55, art.11 din 26.02.2019.



1.6. DURATA DE VIATA PROPUASA PENTRU P.P.A.T.U.

Calendar orientativ:

- Incepere – august 2022
- Versiune finala – ianuarie 2023
- PPATU va fi operational, conform legislatiei in vigoare, 5 ani, dupa care va putea fi actualizat sau revizuit.

1.7. Sectoare de dezvoltare incluse in acest P.P.A.T.U.

Se doreste extinderea pe verticala cu cate un nivel a 3 cladiri existente avand functiunea de locuire colectiva si servicii la parter, astfel:

- extinderea pe verticala pentru corp C1, CF 113920, de la P+4+2E_{retrase} la P+4+3E_{retrase};
- extinderea pe verticala pentru corp cladire in executie, conform AC nr. 996/15.10.2019, CF 110084, de la S+P+4+2E_{retrase} la S+P+4+3E_{retrase};
- extinderea pe verticala pentru corp C1, CF 110084, de la D+P+4 la D+P+5.

Pentru realizarea investitiei descrisa mai sus se propune modificarea regimului maxim de inaltime al UTR Z.C.A.2c din P+6, in P+7, respectiv din D+P+4 in D+P+5.

Numele sectorului	Inclus	Obs.
Agricultura	-	
Silvicultura	-	
Piscicultura si avicultura	-	
Energie	-	
Industria (inclusiv extragerea resurselor minerale(precizati subsectoare))	-	
Transporturi (precizati tipul)	-	
Managementul deseurilor	-	
Gospodaria apelor	-	
Telecomunicatii	-	
Turism	-	
Dezvoltare regionala	-	
Managmentul ariilor protejate, respectiv situri aflate in arii speciale conservare	-	
Altele decat cele enumerate mai sus (precizati)	Locuire colectiva si servicii: "Elaborare PUZ pentru extindere pe verticala cu un nivel pentru cladire de servicii la parter si apartamente"	

1.8. Harti anexate documentatiei



Harti	Harta inclusa/ Scara	Obs.
Contextul amplasarii PPTU (indicand unitatile administrative din jur care se invecineaza cu PPATU)	00/1:500	Amplasare in str.Frederic Mistral, nr. 3A, 5, 5A, Alba Iulia, Intravilan, jud. Alba Accesul exista si nu se modifica: - accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Frederic Mistral. Vecini: Terenul studiat este delimitat de: <ul style="list-style-type: none">• la nord: - Proprietate privata: partial Camera de Comert si Industrie si partial Ion Bogdan Radu;• la est: - Proprietate privata: partial Creativ Residence Alba, partial Ivinis D, partial Jidveian Ovidiu Viorel;• la vest: - Domeniu public: strada Frederic Mistral;• la sud: - Proprietate privata: partial ITM, partial SC MURESUL SA si partial SINTRONIC SRL.
Harta ce arata limitele PPATU de nivel superior si situarea prezentului PPATU in interiorul sau.	01/1:500 02/1:500 03/1:500 04/1:500 05/1:500	

1.9. Obiective si prioritati ale P.P.A.T.U. propus

1. Obiective/Prioritati

Sistemul retelelor de utilitati

- Toate retelele majore sunt prezente in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat.
- Apele pluviale se vor scurge de pe platforme pe zonele verzi.

Obiectivul propus va fi deservit de o platforma cu parcari, circulatii pietonale si auto.

- Constructiile si amenajarile propuse se vor realiza conf. Plansei "Posibilitate de Mobilare Urbanistica".

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

Extinderea pe verticala cu cate un nivel a 3 cladiri existente avand functiunea de locuire colectiva si servicii la parter, astfel, conform Plansei "Posibilitate de Mobilare Urbanistica":

- extinderea pe verticala pentru corp C1, CF 113920, de la P+4+2E_{retrase} la P+4+3E_{retrase};
- extinderea pe verticala pentru corp cladire in executie, conform AC nr. 996/15.10.2019, CF 110084, de la S+P+4+2E_{retrase} la S+P+4+3E_{retrase};
- extinderea pe verticala pentru corp C1, CF 110084, de la D+P+4 la D+P+5

Regim de inaltime **existent** = P+6, P+4, respectiv D+P+4

1.9.2 Instrumente si masuri



sc ARHITECT MAGDA srl

ALBA IULIA str FLORILOR nr 13 jud ALBA
REGISTRUL COMERTULUI J01/1174/05
tel/fax 0258 816681 0724 243939
email sorinmagda@yahoo.com

- Elaborarea de proiecte si masuri luate de informarea populatiei in vederea indeplinirii obiectivelor

2. Proiecte

Extinderea pe verticala cu cate un nivel a 3 cladiri existente avand functiunea de locuire colectiva si servicii la parter, astfel:

- extinderea pe verticala pentru corp C1, CF 113920, de la P+4+2E_{retrase} la P+4+3E_{retrase};
- extinderea pe verticala pentru corp cladire in executie, conform AC nr. 996/15.10.2019, CF 110084, de la S+P+4+2E_{retrase} la S+P+4+3E_{retrase};
- extinderea pe verticala pentru corp C1, CF 110084, de la D+P+4 la D+P+5.

Toate celelalte reglementari ale PUZ aprobat cu HCL 55, art.11/26.02.2019 se pastreaza neschimbate.

1.9.4 Program de implementare

- Calendarul pentru elaborarea proiectelor si realizarea obiectivelor propuse va avea ca termen de incepere luna februarie 2023 iar finalizarea acestora este preconizata in aproximativ 12 luni.

1.9.5 Cerinte privind EIM Da/Nu

- Pentru niciunul dintre proiectele incluse in P/P nu preconizam sa fie necesara EIM.

2. Contextul P.P.A.T.U.

- Cadrul pentru elaborarea PPATU este creat de Planul Urbanistic General P.U.G. al municipiului Alba Iula, aprobat cu HCL nr. 158 din 2014 – Situatia existenta.
- **PPATU propus are scopul de a studia** conditiile de extindere pe verticala cu cate un nivel a 3 cladiri existente, conf. Plansei “Posibilitate de Mobilare Urbanistica”.
- Acest PPATU se coreleaza cu planurile si strategiile de actiune de mediu a Planului de Amenajarea Teritoriului Judetean PATJ

3. Modificari si efecte posibile. Proiecte sau categoriile de proiecte preconizate a aparea ca urmare a implementarii P.P.A.T.U.

Clasificarea folosintei terenului/sectorului	❖ Z.C.A. 2 - zona centrala in curs de constituire sau cu potential de dezvoltare - in care regulamentul urmareste sa incurajeze interventiile menite sa contribuie la conferirea acestei zone statutul de zona centrala reprezentativa. Subzona Z.C.A.2c - cladiri cu regim de inaltime P+6
Numele dezvoltarii (daca exista)	ELABORARE PUZ PENTRU EXTINDERE CU UN NIVEL PENTRU CLADIRE DE SERVICII LA PARTER SI APARTAMENTE