



**MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV,
privind: “ PUZ construire locuințe semicolective, cu schimbarea reglementărilor în L3A ”
beneficiar: SAGCOMPLET HOUSE SRL**

1. Prezentarea investiției/operațiunii propuse

Documentația în faza PUZ, se elaborează în scopul stabilirii în conformitate cu prevederile legale și ale normativului GM-010-2000 ce reglementează elaborarea documentațiilor de urbanism în faza PUZ, condițiile în care se vor reglementa:

- posibilitatea de construire a unei locuințe semicolective cu 8 apartamente, reglementarea condițiilor de amplasare în parcelă, cu schimbarea reglementărilor în L3A, pentru imobilul identificat cu CF nr 119878, în suprafață de 1152mp, proprietate persoane fizice (Silea Liviu-Adrian, Silea Georgeta, Silea Ion-Gabriel, Silea Adriana-Daniela)

În prezent, terenul analizat este viran.

Investiția constă în construirea unui corp de clădire pentru locuințe semicolective cu 8 apartamente, regim de înălțime D+P+1E+M. La demisolul clădirii se vor amenaja 12 locuri de parcare.

Amplasamentul studiat beneficiază de toate utilitățile.

Funcțiunea dominată a zonei analizate este aceea de locuire individuală, semicolectivă și servicii.

2. Indicatorii propuși:

L3A-s – 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

Regimul de înălțime pentru obiectivul propus (locuințe semicolective) D+P+1+M și maxim 9,00m de la cota terenului sistematizat

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,20

Retrageri:

- față de aliniament la (drum de acces) - 5,00m

- față de limita posterioară - 3,00m, dar nu mai puțin din ½ din înălțimea la cornișă a construcției

- retrageri față de limitele laterale – ,00m, dar nu mai puțin din ½ din înălțimea la cornișă a construcției

3. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

L6A – 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

Regulamentul actual restricționează zona edificabilă (suprafața pe care se pot amplasa construcții în cadrul parcelei) la maxim 20,00m față de stradă. Se dorește și modificarea retragerilor față de limitele de proprietate. De asemenea, prin actualul regulament de urbanism se limitează locuințele semicolective la un număr de maxim 6 unități (solicitându-se elaborarea unui PUD), iar beneficiarul dorește realizarea unor locuințe semicolective cu 8 unități. Aceste două puncte au condus la necesitatea elaborării prezentei documentații de urbanism.

Astfel se va putea realiza construcția pentru locuințe semicolective cu 8 unități, iar distanțele minime a construcției față de limitele laterale și cea posterioară vor fi de minim 3,00m, dar nu mai puțin



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: JI/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

de jumătate din înălțimea construcției măsurată de la terenul sistematizat până la streșină, respectiv atic. Retragerea minimă a construcției față de stradă (retragerea față de aliniament) va fi la 5,00m.

Funcțiunea dominantă: locuințe individuale, semicolective și servicii

Propunerea privind realizarea obiectivului de investiții presupune modificarea zonei funcționale din L2 (Subzona locuințelor colective medii cu P+4 -5 niveluri) în L3A-s (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)

Se va realiza o amenajare a terenului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural existent.

Accesul în incintă se va realiza din strada Mircea Eliade, pe limita de vest a amplasamentului

Se propune un indice maxim de ocupare al terenului de 40%, în limitele admise de RGU pentru fiecare zonă funcțională separat.

Se vor respecta direcțiile de dezvoltare a zonei, avantajele, prioritățile dar și limitele și restricțiile care se impun.

4. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Obiectul proiectului și realizarea acestuia nu va contribui negativ în ceea ce privește dezvoltarea socială și din punct de vedere economic.

Investițiile fundamentate prin prevederile prezentului PUZ, vor avea un impact cu consecințe benefice la nivelul unității teritoriale de referință (UTR) și implicit la nivelul zonei prin reglementarea retragerilor edificabilului față de limitele de proprietate

5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Toate categoriile de costuri privind implementarea investiției sunt suportate de investitorul privat.

Șef proiect,
arh. Zsolt FREUND-FLEŞCHIN



Întocmit,
arh. Karina MAN