

PLAN URBANISTIC ZONAL

Memoriu de prezentare – Aviz de Oportunitate

**Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementari
urbanistice aprobate zona L3A in vederea construirii de
locuinte semicolective, cale de acces si dotari aferente
Loc. Alba Iulia , str. Mihail Kogalniceanu, nr. 9, jud. Alba**

beneficiar :

S.C. Madini Investitii S.R.L. prin Martin Nicolodi

proiectant :

S.C. One Architects S.R.L.

Str. Fantanele nr. 19A, Alba Iulia, jud. Alba

LISTA DE SEMNATURI

	nume :	semnaturi :
sef proiect	: arh. Florin Radac	
proiectare arhitectura	: arh. Florin Radac	
desenat arhitectura	: arh. Florin Radac	
specialist RUR	: arh. Florin Radac	

BORDEROU DE PIESE SCRISE

1	FOAIE DE CAPAT
2	LISTA SEMNATURI SI BORDEROU DE PIESE SCRISE
3	BORDEROU DE PIESE DESENATE
4	CERTIFICAT DE URBANISM
5	EXTRAS CARTE FUNCARA
6	MEMORIU AVIZ DE OPORTUNITATE

BORDEROU DE PIESE DESENATE

ARHITECTURA:

A.01	PLAN DE INCADRARE	F.S.
A.02	PLAN DE INCADRARE IN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE	F.S.
A.03	PLAN SITUATIA EXISTENTA	1:750
A.04	CONCEPT PROPOS	1:750

MEMORIU DE PREZENTARE – AVIZ DE OPORTUNITATE

Date generale:

faza proiect : **P.U.Z.- A.O.**
 beneficiar : **S.C. Madini Investitii S.R.L. prin Martin Nicolodi**
 proiectant : **S.C. ONE ARCHITECTS S.R.L.**
 amplasament : **Str. Mihail Kogalniceanu, nr.9, mun. Alba Iulia, jud. Alba**
 nr. Proiect : **110/2024**
 nr. C.U. : **1724/13.11.2024**

Amplasament:

Terenul care face obiectul investiției este situat în intravilan, în zona vestica a Municipiului Alba Iulia, în zona de jos a orasului, județul Alba, în apropiere de Alba Mall, număr cadastral **106236** carte funciară **106236**, cu suprafață de 5570mp. Pe latura nordica este delimitat de strada Costache Negruzzi, iar la sud de strada Mihail Kogalniceanu. În momentul de față, pe terenul care face obiectul documentației de urbanism se află o construcție P+1 la stadiul de rosu.

Terenul care face obiectul investiției cu o suprafața de **5570mp** are folosința actuală: arabil și este situat în:

• **UTR= UTR L3A** – *Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inaltime P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire insiruit cuplat si izolat, situate in afara arilor protejate conform documentatie de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobata prin H.C.L. 158/2014*

Din punct de vedere economic, terenul este încadrat în zona de impozitare "C" conform Anexa 3 la H.C.L. 415/2019.

A. Prezentarea investitiei /operatiuni propuse

1. Obiectul și scopul documentației

Obiectul prezentei documentatie de urbanism este reglementarea unei parcele de teren aflate pe între str. Mihail Kogalniceanu și str. Costache Negruzzi (reglementata urbanistic prin PUG aprobat ca **UTR L3A**), pentru construirea unor imobile cu un regim de inaltime de **D+P+1**, si **P+1** cu functiunea de locuințe semicolective – funcțiune permisa în prezent de P.U.G. – L3A, creare cale de acces și eliminarea aliniamentului posterior de 20m.

Sunt propuse trei corpuri de cladire cu un total de 36 de unitati locative si 50 de locuri de parcare atat exterioare si interioare.

Suprafata de teren care a generat PUZ-ul este proprietate privata a beneficiarului: S.C. Madini Investitii S.R.L., conform extras CF anexat.

În acest scop s-a emis Certificatul de urbanism nr. 1724 din data de 13.11.2024 eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia, județul Alba.

Pentru porțiunea de teren ce se încadrează în **UTR=L3A** se dorește modificarea reglementarilor în **UTR=L3A**, *Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inaltime P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire insiruit cuplat si izolat, fara limitarea aliniamentului posterior.*

2. Situația juridică

Imobilul (teren) situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Este în proprietatea beneficiarului, conform extrasului CF cu nr. **106236**, din Alba Iulia, anexat prezentei documentatii.

3. Protecție juridică:

Imobilul (teren) nu este situat în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora. Asupra imobilului nu este instituit un regim urbanistic special.

4. Regim economic

Terenul care face obiectul investiției are o suprafața de **5570mp**, are categoria de folosinta arabil și este situat în:

- **UTR = L3A** – *Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inaltime P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire insiruit cuplat si izolat, situate in afara ariilor protejate conform documentatie de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobata prin H.C.L. 158/2014*

Din punct de vedere economic, terenul este încadrat în zona de impozitare "C" conform Anexa 3 la H.C.L. 415/2019.

5. Regim actualizare:

Conform Hotărârii Consiliului Local (HCL) nr. 451/2021, atât în etapa de documentație de urbanism, cât și în procesul de obținere a autorizației de construire, se vor respecta strict dispozițiile Regulamentului Local referitoare la investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor din municipiul Alba Iulia.

Conform Legii nr. 350/2001 actualizată, art. 32, alin. 6: Doar după aprobarea PUZ/PUD în Consiliul Local se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii A.C., exclusiv cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate.

B. Indicatori urbanistici propusi

Principalii indicatori urbanistici propusi pentru zona reglementata vor fi :

Regim de inaltime maxim admis D+P+1+M/R. Destinatia demisolului este exclusiv pentru rezolvarea parcajelor si a spatiilor tehnice aferente constructiei.

P.O.T. - procentul de ocupare a terenului (raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat).

P.O.T. MAX PROPOS = 40% (se pastreaza procentul propus prin P.U.G.).

C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului (raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

C.U.T. MAX PROPOS = 1,44 (marit cu 20%, o singura data, de la 1.20, conform art. 32 din legea 350/2001)

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

1. Concept propus:

Amplasamentul propus se află în zona de intersecție a mai multor zone funcționale - UTR MA3 (MA4, MA3-1, LM3u conf. PUZ-uri aprobate) unde sunt premise funcțiuni de locuire colectiva si L3A , zona destinata locuintelor unifamiliale si semicolctive.

În prezent, această zonă este în proportie de 40% liberă, iar în viitor se anticipează un proces de urbanizare coerent, proces inceput de ansamblurile de locuinte colective edificate in ultimii ani.

Clădirile propuse în cadrul acestei documentații de urbanism sunt situate pe o parcelă în intre str. Mihail Kogalniceanu și str. Costache Negruzzi, reglementată conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat ca UTR L3A. Funcțiunea propusă pentru acestea este locuirea semicolectiva, care este permisa in prezent..

Conceptul adoptat pentru acest proiect constă în propunerea a trei imobile dispuse in adancimea parcelei, si un drum de legatura, cu sens unic, care conecteaza str. Mihail Kogalniceanu și str. Costache Negruzzi.

Pentru o mai buna intimitate a locatarilor zonei si pentru a sparge monotonia ansamblului alea de incinta este propusa cu o sicana care are scopul de a calma circulatia auto in ansamblu. Cladirile de locuit sunt grupate in doua zone distincte si orientate opus sunt delimitate de spatiul verde aflat in centrul ansamblului si de circulatia auto.

Clădirile propuse cu un total de 36 de unitati locative impartite in 3 volume prezintă un regim de înălțime de (D+P+1), astfel încât să existe o relație corespunzătoare cu zonele învecinate.

Din perspectivă urbanistică, s-a optat pentru amplasarea clădirilor pe direcția Nord-Sud, cu o distanță generoasă între ele. În zona centrală este propus un spațiu verde amenajat destinat locatarilor zonei.

Ca dotare publică, se propune amenajarea unui spațiu exterior în incinta dintre cele două grupuri de imobile, caracterizat în principal prin elemente verzi și destinat locatarilor zonei.

Rezultatul urbanistic propus va fi unul coerent, iar ansamblul propus va oferi o direcție de dezvoltare pentru întreaga zonă, aflată într-un stadiu incipient.

2. Circulațiile auto și spațiul destinat autoturismelor.

Accesul auto în ansamblul nou propus se face direct din strada Mihail Kogalniceanu și Costache Negruzzi prin intermediul unei alei de incinta cu sens unic.

Accesul către parcajele subterane se realizează din aleea de incinta și sunt situate în între corpurile de clădiri.

Soluționarea spațiilor de parcare destinate rezidenților viitorului imobil se realizează în parcul amplasat la demisol (20 locuri de parcare) și în 48 locuri exterioare.

3. Etapele de dezvoltare

Conceptul propune mai multe faze de dezvoltare aferente fiecărui imobil.

4. Amenajarea spațiilor neconstruite – Peisagistică

Se propune amenajarea unei zone verzi în centrul ansamblului, situată între cele două grupuri de clădiri, cu o orientare către est-vest, cu scopul de a maximiza lumina naturală ce pătrunde în interiorul acestora.

Pentru a conferi o mai mare intimitate, clădirile vor fi retrase față de limitele laterale, respectând jumătate din înălțimea la cornișă pe toate laturile.

În aceste zone se preconizează plantarea unui aliniament de copaci, contribuind astfel la crearea unei atmosfere plăcute și la conturarea unui cadru verde în jurul clădirii.

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

Terenul supus prezentului studiu este încadrat conform Planului Urbanistic General (PUG) în zona **L3A**.

Prin intermediul acestui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), se urmărește o adaptare a reglementărilor existente, renunțarea la aliniamentul posterior de 20m, menținând în același timp regimul maxim de înălțime prevăzut de PUG.

Zona de studiu, situată la intersecția mai multor zone funcționale - UTR MA3 (MA4, MA3-1, LM3u conf. PUZ-uri aprobate) unde sunt premise funcțiuni de locuire colectivă și L3A , zona destinată locuințelor unifamiliale și semicolctive.

Această zonă se află încă în plin proces de dezvoltare, fiind construită în ultimii ani ansambluri imobiliare și dotări aferente, dar este și o mare parte încă neconstruită.

Realizarea acestui obiectiv va contribui semnificativ la dezvoltarea zonei și la completarea funcțiunilor necesare într-un context urban. Astfel, funcțiunea propusă nu va afecta negativ unitățile teritoriale existente, nici din punct de vedere economic, nici social.

Consecințe economice și sociale în urma implementării planului:

- Viitoarea investiție își propune creșterea ofertei de spații locative la nivelul municipiului și totodată impunerea unui nivel sporit de confort și calitate a vieții prin asigurarea de zone verzi pentru relaxare și funcțiuni complementare necesare vieții de zi cu zi.
- Având în vedere faptul că la nivelul întregului municipiului există un deficit de locuințe și populația este în creștere, dezvoltarea acestei zone este un beneficiu cert.

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

Proiectul va fi detaliat în fazele tehnice DTAC/DTOE și PTh, iar după aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ), se va iniția procesul de obținere a autorizației de construire.

În ceea ce privește categoriile de costuri necesare pentru investiția în cauză, acestea include costurile ce ar cădea în sarcina beneficiarului privat, investiția fiind în totalitate una privată.

Etapele investiției și categoriile de costuri:

- Operațiuni notariale - *beneficiarul privat*
- Documentațiile pentru obținerea A.C. și Pth. - *beneficiarul privat*
- Demolarea construcției existente - *beneficiarul privat*
- Dezvoltarea aleii de acces - *beneficiarul privat*
- Rețele edilitare și bransamente aferente - *beneficiarul privat*
- Edificarea corpurilor de cladire etapizată - *beneficiarul privat*
- Amenajarea exterioară - *beneficiarul privat*

Data : 04.02.2025

Intocmit. arh. Florin Radac