

PLAN URBANISTIC ZONAL

Memoriu de prezentare – Aviz de Oportunitate

ELABORARE P.U.Z. – MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE SI AMENAJĂRI EXTERIOARE

**str. Toporașilor, nr. 14
Loc. Alba Iulia , jud. Alba**

beneficiar :
S.C. EUROSTYLE INVEST S.R.L prin Nagy Dan-Emil

proiectant :
S.C. Arenco Group S.R.L
str. Pinului nr. 12, Alba Iulia, jud. Alba

LISTA DE SEMNATURI

	nume :	semnaturi :
sef proiect urbanism :	arh. Curea Spiridon
specialist RUR :	arh. Curea Spiridon
proiectare arhitectura :	arh. Romanițan Alexandru
desenat arhitectura :	arh. Romanițan Alexandru	

BORDEROU PIESE SCRISE

1.	Foaie de capat
2.	LISTA SEMNATURI SI BORDEROU PIESE SCRISE
3.	BORDEROU PIESE DESENATE
4.	CERTIFICAT DE URBANISM
5.	EXTRAS DE CARTE FUNCARA
6.	MEMORIU AVIZ DE OPORTUNITATE

BORDEROU PIESE DESENATE

U.01.	PLAN DE INCADRARE IN ZONA
U.02	PLAN DE INCADRARE IN PUZ/PUG
U.03	PLAN SITUATIE EXISTENTA 1
U.04	PLAN SITUATIE EXISTENTA 2
U.05	CONCEPT PROPUS
U.06	ILUSTRARE CONCEPT

DATE GENERALE

1.DENUMIREA OBIECTIVULUI:	ELABORARE P.U.Z – MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE
2.AMPLASAMENT:	localitatea Alba Iulia, str. Toporașilor , nr. 14, județul Alba;
3.BENEFICIAR:	SC EUROSTYLE S.R.L prin Nagy Dan-Emil
4.PROIECT NR.:	133
5.PROIECTANT GENERAL:	S.C. ARENCO GROUP S.R.L.
6.FAZA DE PROIECTARE:	Aviz de Oportunitate

A. Prezentarea investitiei /operatiuni propuse

Scopul prezentei documentații de urbanism este reglementarea parcelei situate pe strada Toporașilor, la intersecția cu strada propusa prin PUZ. Aceasta parcela este reglementata prin Planul Urbanistic General (PUG), aprobat ca UTR- L3A.

Terenul care face obiectul investiției este situat în intravilan, în zona central-vestica a Municipiului Alba Iulia , în cartierul Cetate, județul Alba, , numar CAD 90086,CF 90086, cu suprafață de 852 mp,fiind delimitat pe toate cele 4 laturi de domeniul public. In prezent,terenul nu este liber de constructii,existand 3 constructii: corp C1-locuinta familiala,C2-anexa gospodareasca,C3 – anexa gospodareasca,constructii ce vor fi propuse spre desfiintare.

Terenul care face obiectul investiției cu o suprafata de 852 mp are folosința actuală: teren curti constructii si 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 ariilor protejate

Obiectivul este construirea unui imobil de locuinte colective de mici dimensiuni. In prezent,terenul nu este liber de constructii,existand 3 constructii,corp C1-locuinta familiala,C2-anexa gospodareasca,C3 – anexa gospodareasca,constructii ce vor fi propuse spre desfiintare.

Se propune un singur corp de cladire cu acces de pe latura Nordica a parcelei avand un regim de inaltime P+3+R avand functiunea de imobil de locuinte colective.

Se urmărește crearea unei compoziții arhitecturale unitare, facilitând tranziția de la imobile de locuinte colective la locuinte individuale(latura estică a parcelei).

Suprafata de teren care a generat PUZ-ul este proprietate privata a societatii comerciale S.C. EUROSTYLE INVEST S.R.L. În acest scop s-a emis Certificatul de urbanism nr. 998 din data de 03.07.2025, eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia, județul Alba.

Se doreste modificarea reglementarilor urbanistice aprobate prin crearea unei subzone **L3A -Lc-** zona de locuinte colective si servicii cu regim de inaltime de P+3+R

Utilitati existente pe strada Toporașilor : - retea apa potabile;retea de canalizare, retea energie electrica, retea

colectarea ape pluviale, retea gaze naturale

B. Indicatori urbanistici propusi

Principalii indicatori urbanistici propusi pentru zona reglementata vor fi :

Zona L3A-Lc Subzona locuintelor colective, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat, cu regim de inaltime max. P+3+R

Regim de inaltime maxim propus P+3+R

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

P.O.T._MAX PROPUS = 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 PROPUS = 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

Imobilul propus în această documentație, se află pe strada Toporasilor, ocupând o parcelă la limita dintre constructiile de imobile colective si locuinte individuale conform reglementărilor Planului Urbanistic General (PUG), aprobat ca UTR- L3A.

Conceptul adoptat pentru acest imobil vizează crearea unei imobil de locuinte colective de mici dimensiuni,situandu-se ca si regim de inaltime si ca si gabarit intre imobile de locuinte colective existente si locuinte individuale.

Se urmărește astfel integrarea unui imobil de locuinte colective menit să coexiste armonios.

Modul de organizare a acestei compoziții găzduiește un spațiu public exterior perimetral constructiei,accesibil locuitorilor ansamblului și nu numai, in relatie directa cu spatiul public creat de vecinatate rezultand un ansamblu compact de o mai mare dimensiune.

În acest context, rezultatul urbanistic propus va fi unul mai coerent, iar compozitia propusă se va integra armonios în noul peisaj urban.

Accesul auto către parcajele propuse se realizează de pe latura Nordica a parcelei,la nivelul parterului pe sub cladire. Soluționarea spațiilor de parcare destinate rezidenților viitoarelor imobile se realizează prin parcajele amplasate la nivelul solului. Astfel se propune un numar de 21 locuri de parcare.

Proiectul propune construirea unui imobil de locuinte colective de mici dimensiuni.

Se propune extinderea retelelor edilitare existente in zona – str.Toporasilor (apa, canalizare, electricitate si gaze naturale) si bransarea viitoarelor constructii la acestea. In partea de sud si vest a ansamblului, se propune amenajarea unei zone de spatiu verde cat si pentru petrecerea timpului liber. Astfel se creaza o mai buna si vasta relationare cu vecinatatea din partea vestica cat si sudica si asigurarea unei mai mari intimitati, fata de proprietatile de pe latura estica(locuinte individuale). Zonele de spațiu verde din jurul cladirilor se amenajează peisajer cu gazon si cu plante ornamentale de talie înaltă/medie/mică.

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

Terenul supus prezentului studiu se încadrează conform Planului Urbanistic General (PUG) în zona L3A. Prin intermediul acestui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), se vizează o modificare a reglementărilor existente prin crearea unei subzone **L3A -Lc** Subzona locuintelor colective in regim de construire insiruit, cuplat si izolat,

cu regim de înălțime max.P+3+R, ce va acționa ca și o zonă de tranziție între zona L2 și L3A. Realizarea acestui obiectiv va contribui la dezvoltarea zonei. Astfel, funcțiunea propusă nu va avea impact negativ asupra unităților teritoriale din care face parte, 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.
- Prin această investiție se vor crea noi locuri de muncă pe parcursul realizării lucrărilor, și altele permanente pentru zonele de servicii/ birouri propuse.

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 includ costurile ce ar cădea în sarcina beneficiarului privat, investiția fiind în totalitate una privată.

Costurile vor fi detaliate în fazele următoare ale proiectului.

Intocmit. arh. Romanitan Alexandru

Specialist RUR. arh. Curea Spiridon