

MEMORIU TEHNIC

1. Date generale si localizarea proiectului de investiții/modificării:

Elaborare PUZ pentru modificare reglementări urbanistice în vederea edificării de locuințe semicolective / Municipiul Alba Iulia, str Izvorului, nr 21, jud Alba, nr CF 115956

Beneficiar SC SAGCOMPLET HOUSE SRL

Terenul pe care urmează să se construiască investiția se afla în municipiul Alba Iulia, str Izvorului, nr 21, jud Alba, nr CF 115956, în intravilanul localității și este proprietate privată a SC SAGCOMPLET HOUSE SRL, conf. CF 115956, în suprafață de 1 570 mp, având folosința actuală arabil.

În prezent, terenul este liber de construcții. Amplasamentul studiat beneficiază de utilități: apă, canal, curent

Sarcini : nu sunt

Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau ale naturii, ori în zonele lor de protecție

2. Descrierea sumara a proiectului:

Proiectul a fost întocmit la cererea beneficiarului SC SAGCOMPLET HOUSE SRL, în baza certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Alba Iulia cu nr. 1854 din data 12.03.2024. Investiția constă în elaborare PUZ pentru **pentru modificare reglementări urbanistice în vederea edificării de locuințe semicolective**

Amplasamentul studiat se afla situat în intravilanul localității

Capacități fizice:

BILANȚ TERITORIAL - reglementări detaliate								
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUS		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM ÎNALȚIME MAX
		MP	%	MP	%			
	suprafață analizată	4356,00		13338				
	SUPRAFAȚĂ PROPRIETATE PRIVATĂ ANALIZATĂ	1570,00	100,00%	1570,00	100,00%			
	SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN	1570,00	100,00%	1570,00	100,00%			
L3A	Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire izolat	1570,00	100,00%	0,00	0,00%	30,00%	0,85	P+1+M
L3As	Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate	0,00	0,00%	1570,00	100,00%	40,00%	1,02	P+1+M

Hmax cornișa principală 9,00m; se permite la etaj retras Hmax 11,00m

Funcțiunea dominantă stabilită prin PUZ: *L3As - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate*

Retrageri:

- față de aliniament la drum de acces de minim 5,00 m
- retrageri față de limite laterale și posterioare de minim 5,00 m

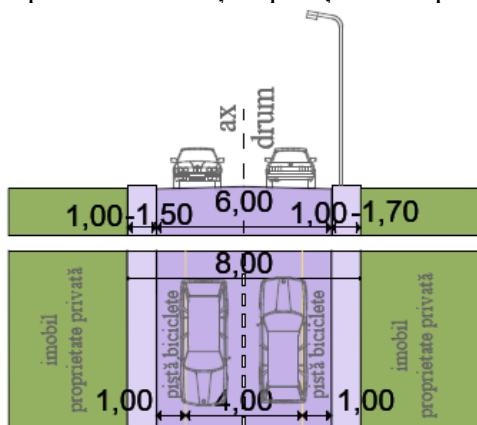
Se propune instituirea unui regulament pentru amenajarea în perimetrul studiat a unor locuințe semicolective, cu locuri de parcare amenajate la demisol și amenajarea incintei (împrejmuire, circulații pietonale și carosabile, parcare autoturisme și spații verzi)

Accesul auto în incintă, pentru parcare amplasată la demisol, se va amenaja din str Izvorului (limita de vest), iar pentru parcarile de la nivelul terenului, din strada Emil Cioran (limita de nord).

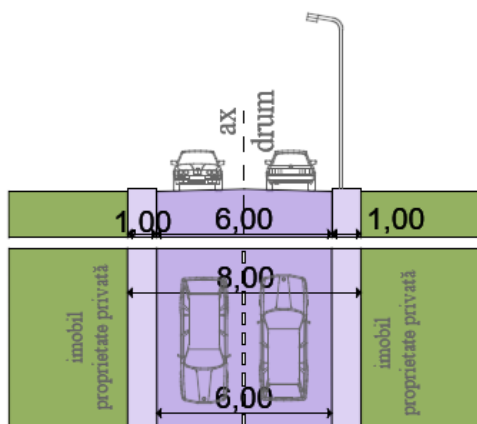
Accesul pietonal se va realiza de asemenea din ambele străzi.

Sistemul rutier – se propun modificări la nivelul profilului transversal pe strada Emil cioran, în dreptul

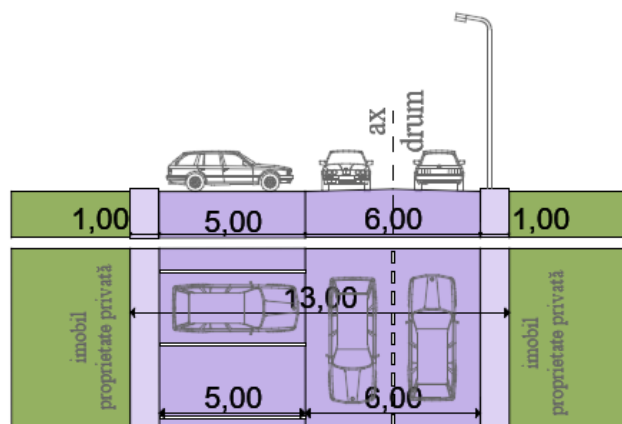
parcelei analizate, în vederea realizării accesului din carosabil, la parcările de la nivelul solului, din cadrul amplasamentului și re poziționarea pietonalului, în lungul parcărilor, spre incintă.



Profil / strada Izvorului - profil existent
lățimea trotuarului variază de la 0,80m la 2,20m
(nu se propun modificări)



Profil / strada Emil Cioran - profil existent



Profil / strada Emil Cioran - profil propus

Se propune un indice maxim de ocupare al terenului caracteristic *L3As - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P*, *L3As - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate P+1 și P+1+M niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate*, de 40%, în limitele admise de PUG. Se vor respecta direcțiile de dezvoltare ale zonei, avantajele, prioritățile dar și limitele și restricțiile care se impun. POT propus prin planșa de mobilare

Regimul maxim de înălțime admis va fi P+1+M. În cadrul incintei analizate, construcțiile propuse prin planșa de mobilare vor avea regimul de înălțime D+P+E1+Mr, cu o înălțime de maxim 11,00m față de terenul sistematizat.

Se propune un coeficient maxim de ocupare a terenului de 1,02

3. Modul de asigurare al utilităților:

Alimentarea cu apă a obiectivelor propuse – Se propune branșarea la rețeaua de apă potabilă existentă în proximitatea amplasamentului

Canalizarea - Se propune branșarea la rețeaua de canalizare existentă în proximitatea amplasamentului

Energie electrică – Se propune branșarea obiectivului de investiții la rețeaua electrică existentă în zonă

Data: 05.06.2025

Întocmit,
arh Karina Man

