



**MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV,  
privind: “Elaborarea PUZ în vederea modificării reglementărilor pentru L6A – construire a doua  
locuință pe parcelă” în baza avizului de oportunitate  
beneficiari: Lasc Ioana**

**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:

- amplasarea a celei de-a doua locuințe individuală în cadrul imobilului identificat prin CF 77728, proprietate privată - Lasc Ioana, în suprafață de 1150mp, situată în Alba Iulia, str. Cocorilor, nr 12, jud Alba.

În prezent, terenul analizat prezintă o singură construcție identificată în planul cadastral cu C1.

Investitia constă în construirea celei de-a doua locuințe pe parcelă.

Amplasamentul studiat beneficiază de toate utilitățile.

Funcțiunea dominantă a zonei analizate este aceea de locuire individual, ce se dezvoltă pe un parcelar de tip rural.

**2. Indicatorii propuși:**

**L6A – Locuire individuală rurală de tip ardelenesc**

Regimul de înălțime pentru obiectivele propuse (locuințe individuale) P+1+M și maxim 7.00m de la cota terenului sistematizat

POT maxim = 25%

CUT maxim = 0.75

*Retrageri:*

- față de aliniament la drum de acces - 0,00m

- față de limita posterioara - 6,00m

- retrageri față de limitele laterale – 0,60m pe una din limite (Nord), respectiv 3,00m pe ce-a de-a doua limită laterală (Sud), dar nu mai puțin de ½ din înălțimea la cornișă

*Distanțe dintre 2 construcții amplasate pe aceeași parcelă:*

-între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

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

**L6A – Locuire individuală rurală de tip ardelenesc**

Prin investiția propusă se dorește construirea celei de-a doua locuințe pe teren, în prezent existând o locuință individuală (construcție izolată). Regulamentul actual permite o singură locuință pe parcelă, ceea ce a condus la necesitatea elaborării prezentei documentații de urbanism. De asemenea, zona edificabilă (suprafața pe care se pot amplasa construcții în cadrul parcelei) este limitată la prima jumătate de la stradă. Se dorește și modificarea retragerilor față de limitele de proprietate.



## 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

Astfel se vor putea construi câte 2 locuințe pe o singură parcelă (respectiv locuințe semicolective cu maxim două unități), iar distanța minimă pe parcelă față de limitele laterale vor fi de 0,60m pe o laterală, respectiv 3,00m pe cealaltă limită laterală, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea construcției măsurată de la terenul sistematizat până la streășină. Față de limita posterioară construcțiile se vor putea amplasa la cel puțin 6,00m.

Funcțiunea dominantă: locuințe individuale.

Se propune posibilitatea realizării celei de-a doua locuințe pe parcelă, respectiv locuințelor semicolective cu maxim 2 unități de locuit și modificarea reglementării privind retragerile minime ale construcțiilor față de limitele de proprietate.

Propunerea privind realizarea obiectivului de investiții respectă prevederile regulamentului general de urbanism.

În consecința se va păstra regimul de folosință al terenului – L6A – locuire individual rurală de tip ardelenesc. 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 Cocorilor, pe limita de est a amplasamentului

Se propune un indice maxim de ocupare al terenului de 25%, 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