



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PR. NR. 351/2022



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV AVIZ DE OPORTUNITATE

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE (LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SPATII COMERCIALE), MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE

Mun Alba Iulia, strada Tudor Vladimirescu, nr. 141, jud. Alba

SC AKBUL SRL, reprezentanta de Bulgok Mahmut, cu sediul in Com.Vintu de Jos, Loc. Vintu de Jos, strada Vartop, nr. 15, jud. Alba.

SC AKBUL SRL, CF 115872, NR. TOPO. 115872, S = 1933 mp

și arhitect **Mirea Iulian** în calitate de proiectant urbanism, prin prezenta vă rugăm a elibera un AVIZ DE OPORTUNITATE în baza art. 32, lit. b din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare - privind elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal conform CU nr. **4/08.01.2025**, documentație de urbanism care va studia:

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE (LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SPATII COMERCIALE), MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE Mun Alba Iulia, strada Tudor Vladimirescu, nr. 141, jud. Alba

1. Incadrarea in teritoriu

Terenul care a generat studiul prezentului P.U.Z. este situat in intravilanul Mun. Alba Iulia in partea de nord pe strada Tudor Vladimirescu la nr. 141.

2. Prezentarea investitiei

Terenul studiat a fost reglementat prin PUZ "Zona de interes major" aprobat cu HCL 402/2018, ca avand UTR ZMA – zona mixta, cu subzona ZMA1 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltime maxime de P+7 niveluri.

Se doreste:

- modificarea zonificarii - zona mixta **UTR - ZMA cu subzona ZMA1** si reglementarea detaliata a terenului in vederea realizarii unei constructii cu functiuni mixte cu regim de inaltime (S+P+4E), precum si alei, platforme, loc de joaca, spatii verzi si platforma ecologica.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PR. NR. 351/2022



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

Toate celelalte reglementari urbanistice aprobate prin PUZ aprobat cu HCL 402/2018 pentru zona **UTR ZMA1 nu se vor modifica exceptie facand lotul minim care este reglementat la 2000 mp, iar propus prin actualul PUZ la 1900 mp si front minim la strada reglementat este de minim 50m iar propus in actualul PUZ minim 42m.**

UTR: ZMA1 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime max. P+7 niveluri.

Lotul minim existent 2000 mp cu front minim la strada de 50 m, pentru **UTR – ZMA1**, iar propus prin actualul PUZ este **Lot minim 1900 m, cu front minim la strada de 42.00 m.**

3. Indicatorii urbanistici propusi/mentinuti

Pentru interventii la constructii existente fara modificarea parcelarului existent – **POT max. adm. = 40%**

Pentru constructii noi pe proprietati provenite din comasarea mai multor parcele – **POT max. adm. = 70%**

Pentru interventii la constructii existente fara modificarea parcelarului existent – **CUT max. adm. = 1,2**

Pentru constructii noi pe proprietati provenite din comasarea mai multor parcele – **CUT max. adm. = 5,6**

Pentru constructii noi propus – **POT max. adm. = 40%**

Pentru constructii noi propus – **CUT max. adm. = 1.44**

4. Modul de integrare a investitiei in zona.

Terenul studiat in actualul studiu de oportunitate se afla in **UTR ZMA1 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime max. P+7 niveluri.**

5. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta.

Prin detalierea reglementarilor urbanistice ale UTR (reglementari aprobate in cadrul PUZ "Zona de interes major" aprobat cu HCL 402/2018 si PUG Alba Iulia), se creeaza cadrul urbanistic si juridic pentru dezvoltarea zonei cu functiuni mixte. Odata cu finalizarea PUZ actual se vor demara proceduri de proiectare/avizare autorizare imobil cu functiuni mixte (**locuinte colective, birouri, spatii comerciale**), inclusiv dezvoltarea tramei stradale si a retelelor aferente, toate aceste investitii avand consecinte benefice asupra dezvoltarii economice si sociale a zonei.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mireia_iulian@yahoo.com;

PR. NR. 351/2022



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

6. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de catre investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

Se propun doua accese auto si pietonale conf. Plansa Nr.2.1 Reglementari urbanistice – Mobilare, unul in partea de nord-est a terenului iar celalat in partea de nord vest a terenului conf. Plansa 02. Reglementari Urbanistice.

Se va crea parcela distincta pentru dezvoltarea strazii care face legatura intre strada Tudor Vladimirescu si Ariesului (strada aflata in partea de nord a terenului studiat) conf. Plasa nr.2 Reglementari urbanistice, la aceste parcele se va schimba categoria de folosinta in "drum", toate aceste costuri (operatiuni topografice/notariale) vor fi suportate de catre beneficiari/investitori privati.

Toate retelele edilitare sunt aflate in vecinatatea zonei studiate si vor fi extinse pentru parcela propusa, costurile pentru extinderea retelelor vor fi suportate de catre beneficiari/investitori privati.

Bilant teritorial

SUPRAFATA TEREN = 1 933.22 mp

Suprafata construita = 773.05 mp

Suprafata desfasurata = 4 342.85 mp - TOTAL

**Suprafata desfasurata = 2 765.05 mp - calcul CUT (aproximativa)
(fara balcoane, sp. tehnic)**

Sc subsol = 1050.30 mp

Sc parter = 773.05 mp

Sc etaj 1 = 498.00 mp (balcoane - 120.00 mp)

Sc etaj 2 = 498.00 mp (balcoane - 120.00 mp)

Sc etaj 3 = 498.00 mp (balcoane - 120.00 mp)

Sc etaj 4 = 498.00 mp (balcoane - 120.00 mp)

Sc etaj tehnic = 47.50 mp

POT max = 40% POT propus = 39.99%

CUT max = 1.44 CUT propus = 1.43

Spatii verzi + loc de joaca = 397.68 mp

Platforme auto si pietonale, parcaje = 1 007.98 mp

Teren dezvoltare strada = 15.00 mp

Regim de inaltime = S+P+4E

Inaltime maxima = 17.00 m fata de cota 0.00

= 19.25 m fata de cota 0.00 (etaj tehnic)

Se propun:

Subsol - 30 locuri de parcare + spatiu tehnic + ALA

Parter - 4 spatii comerciale



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PR. NR. 351/2022



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

Etaj 1-4 - 32 apartamente

Se propun 18 locuri de parcare la sol. (din care 2 pentru persoane cu handicap si 14 pentru vizitatori)

Total Parcari = 48 locuri

Anexez urmatoarele:

1. plan incadrare,
2. plan situatie existente conf. PUZ aprobat cu HCL 402/2018
3. plan schita cu principalele reglementari in zona studiata.
4. act proprietate, acte ce atesta dreptul de folosinta
5. documentatie topografica vizata de OCPI,

**Arhitect,
Mirea Iulian**

