



sc ARHITECT MAGDA srl
ALBA IULIA str FLORILOR nr 13 jud ALBA
REGISTRUL COMERTULUI J01/1174/05
tel/fax 0258 816681 0724 243939
email sorinmagda@yahoo.com

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

**Modificare PUZ aprobat cu HCL 106/2008, ART. 8 prin modificarea
POT**

aviz de oportunitate

**intravilan, strada Molidului, nr FN, localitatea Alba Iulia, judetul
Alba**

Noiembrie 2022



sc ARHITECT MAGDA srl

ALBA IULIA str FLORILOR nr 13 jud ALBA
REGISTRUL COMERTULUI J01/1174/05
tel/fax 0258 816681 0724 243939
email sorinmagda@yahoo.com

Borderou general

A. PARTE SCRISA

1. Memoriu tehnic explicativ

- 1.1. Prezentarea investitiei/operatiunii propuse
- 1.2. Indicatorii propusi
- 1.3. Modul de integrare in zona
- 1.4. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta
- 1.5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati
- 1.6. Categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatilor publice locale

B. PARTE DESENATA

1. Plan de incadrare in zona
2. Situatie existenta
3. Plan de situatie



sc ARHITECT MAGDA srl

ALBA IULIA str FLORILOR nr 13 jud ALBA
REGISTRUL COMERTULUI J01/1174/05
tel/fax 0258 816681 0724 243939
email sorinmagda@yahoo.com

1.INTRODUCERE

Număr proiect: 35/ 2022

Număr contract: .../...

Denumirea lucrării: **Aviz de oportunitate**
“Modificare PUZ aprobat cu HCL 106/2008, ART. 8 prin modificare POT”

Amplasament: Intravilan, strada Molidului, nr FN, localitatea Alba Iulia, judetul Alba

Carte Funciară: CF 77393 UAT, Alba Iulia
CF 77386 UAT, Alba Iulia
CF 77392 UAT, Alba Iulia

Certificat de Urbanism: 963/24.05.2022

Titular / Beneficiar:
Racz Endre domiciliat in judetul Alba, localitatea Alba Iulia, Str. Ion Lancranjan nr.15
Karsai Ecaterina domiciliat in judetul Alba, localitatea Alba Iulia, Str. Ion Lancranjan nr.15
Leas Lucian Mihai domiciliat in judetul Alba, localitatea Alba Iulia, Str. Lalelelor, nr. 16B
Rusu Ioan Dan domiciliat in S.U.A, stat California, localitatea Novato,Str. Vineyard,nr. 2092
Rusu Liana Monica domiciliat in S.U.A, stat California, localitatea Novato,Str. Vineyard,nr. 2092
Toth Andras domiciliat in judetul Alba, localitatea Alba Iulia, Str. Izvorului, nr. 63

Faza de proiectare: Aviz de Oportunitate
– realizat conform Legii 350/2001

Proiectant general: ARHITECT MAGDA SRL
Str. Tudor Vladimirescu, nr. 57, Alba Iulia, jud. Alba
Nr. inreg: J01/1174/205, CUI RO 18069810
E-mail:arhitectmagda@gmail.com
Web:www.atelier-magda.com
Tel: +40 724 243 939
arh. Sorin MAGDA
stud. arh. Popa Darius

Proiectant de specialitate: ARHITECT MAGDA SRL (arh. Sorin Magda) - arhitectura
arh. urb. Iulian Ilie Mirea - urbanism



sc ARHITECT MAGDA srl

ALBA IULIA str FLORILOR nr 13 jud ALBA
REGISTRUL COMERTULUI J01/1174/05
tel/fax 0258 816681 0724 243939
email sorinmagda@yahoo.com

Data elaborării:

noiembrie 2022

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1.1. PREZENTAREA INVESTITIEI

Se propune modificare PUZ aprobat cu HCL 106/2008, ART. 8 pentru un teren aflat in intravilanul localitatii Alba Iulia, judetul Alba in vederea construirii a doua locuinte cuplate si a doua locuinte individuale.

Zona studiata are o suprafata totala de 3.250 mp si este alcatuita din trei parcele, parcela nr. 1 (CF 77393) avand 1.100 mp, parcela nr. 2 (CF 77386) avand 1.100 mp, parcela nr. 3 (CF 77392) avand 1.050 mp.

Categoria de folosinta a terenurilor este faneata, iar destinatia, conform PUG si RLU aprobat al localitatii Alba Iulia , este "locuinte individuale (cuplate, insiruite)". Conform CF, parcelele au urmatoarea situatie juridica:

CF 77386:

Intabulare, drept de PROPRIETATE **Rusu Ioan Dan si Rusu Liana Monica** cu titlu cumpărare, în regimul matrimonial al comunității legale de bunuri, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1

CF 77392:

Intabulare, drept de PROPRIETATE **Toth Andras** cu titlu cumparare, bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1

CF 77393:

Intabulare, drept de PROPRIETATE, **Racz Endre si Karsai Ecaterina** titlu cumpărare , sub regimul comunității legale de bunuri,, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2

Intabulare, drept de PROPRIETATE, **Leas Lucian Mihai** titlu cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2

Terenul este neimprejmuit, iar accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Molidului. Intre partea inferioara, din partea de sud si cel mai nordic punct al terenului exista o diferenta de nivel de 15 m.

Pentru realizarea investitiei descrisa mai sus se propune:

Obiectiv 1: Reglementarea zonei pentru construirea a doua locuinte individuale si a doua locuinte cuplate prin modificarea POT si retrageri fata de limitele laterale.

1.2. INDICATORII URBANISTICI PROPUȘI:

a.Regim de inaltime

Terenul care a generat PUZ este neconstruit, dar reglementat cu un regim de H. max. de P+1+M. Astfel, tinand cont de conditiile urbanistice si naturale existente, propunem ca in zona terenului studiat **regimul de inaltime maxim sa fie D+P+1 (6m).**

b.Procent de utilizare a terenului (P.O.T.)

Pentru ca doua dintre parcelele terenului studiat sunt parcela de colt, respectiv, parcela cu acces la doua strazi, dorim prin prin procentul de ocupare propus **de 30%**, sa punem in evidenta pozitia speciala a terenului.

c. Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Propunem in zona terenului sudiat un **coeficient de utilizare a terenului (CUT) neschimbat fata de cel reglementat prin PUZ aprobat cu HCL 106/2008, si anume de maxim 0.8.**

1.3. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA:

Terenul reglementat este amplasat in intravilan, in imediata vecinatate a padurii si la o distanta de aprox. 300 m de pista de biciclete, de pe dealul Mamut , intr o zona reglemetata prin PUG si PUZ ca zona de locuinte individuale, fiind premise si construirea de locuinte individuale cuplate si insiruite, in prezent construita in proportie de aproximativ 15%.

Legatura zonei studiate cu orasul se face prin strada Lalelelor, iar accesul pe teren se realizeaza pe latura vistica a parcelelor de pe strada Molidului, dar pentru doua dintre ele (CF 77393; CF77386) accesul se face si dinspre est, repsectiv, din strada Ienuparului. De aici deschizandu-se o perspectiva panoramica neobturata catre orasul Alba Iulia, precum si comuna Ciugud inspre est, iar inspre sud-est se deschide o perspectiva catre orasul Sebes. Toate acestea reprezinta factori favorabili dezvoltarii zonei cu locuinte individuale de calitate. De asemenea amplasamentul intre strazile Molidului si Ienuparului, face ca terenul sa fie unic in zona si determina propunerea unei solutii urbanistice si arhitecturale menite sa ii puna in valoare calitatile. Pentru crearea unui accent si evitarea monotoniiei, este oportun ca parcela de colt (CF 77393) sa primeasca o alta tipologie de locuire, si anume, cea cuplata.

Doua dintre cladirile propuse vor functiona ca locuinte individuale izolate, iar celelalte doua vor functiona ca locuinte individuale cuplate. Pentru o interventie minimala asupra formei naturale a terenului, se propune un regim de inaltime D+P+1.

1.4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFINTA:

Aparitia locuintelor individuale izolate si cuplate, conform reglementarilor propuse, va duce la o dezvoltare urbana sanatoasa a zonei studiate.

Din punct de vedere economic, constructia de locuinte individuale si cuplate, va duce la cresterea preturilor terenurilor din zona studiata.

1.5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI:

Toate costurile necesare investitiei vor fi suportate de investitori privati.

1.6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE:

Nu este cazul, toate costurile necesare investitiei vor fi suportate de investitori privati.

Pagina 8 din 9



sc ARHITECT MAGDA srl

ALBA IULIA str FLORILOR nr 13 jud ALBA
REGISTRUL COMERTULUI J01/1174/05
tel/fax 0258 816681 0724 243939
email sorinmagda@yahoo.com