



ARB Design Gruppe SRL

CUI RO47003100 | Reg. Com. J01/1551/2022  
str. Fortuna nr. 4, loc. Alba Iulia, jud. Alba, CP 510004  
004 0723 668 195  
office@arbdesign.ro  
[www.arbdesign.ro](http://www.arbdesign.ro)

AR'B Design Gruppe  
DESIGN GRUPPE

## MEMORIU – AVIZ DE OPORTUNITATE

### ELABORARE PUZ – Reglementare acces, introducere partiala in intravilan si modificarea reglementari urbanistice

Alba Iulia, str. Fabricilor, nr. FN, jud. Alba

**Morutan Horia Iosif si Muntean Elena prin Bembea Razvan-Ioan** ca initiatori ai Planului Urbanistic Zonal cuprinzand terenurile identificate prin:

**CF 110953, 111906, 116865, 116543, 93044, 86838, 103046, 99280, 102815, 96492, 96490, 96489, TOP 994/15/3, CF 115946, 117917, 117918, 116083, 99360, 84298, 84310, 90618, 90615, 84300, 84299, 92663, 92662, 75949, 103166.**

și arhitect **Mirea Iulian** în calitate de specialist 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. **1605/16.10.2023**.

Documentație de urbanism care va studia:

### ELABORARE PUZ – Reglementare acces, introducere partiala in intravilan si modificarea reglementari urbanistice

Alba Iulia, str. Fabricilor, nr. FN, jud. Alba

#### 1. Incadrarea in teritoriu

Terenul care a generat studiul prezentului P.U.Z. este situat in intravilanul si extravilanul loc. Alba Iulia, jud. Alba, in zona de nord a municipiului, cu acces la strada Fabricilor.

**UTR = MI** - Zona mixta situata in zona industriala – servicii/activitati de productie

**UTR MA3a** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri

**UTR = V3** - Spații plantate pentru agrement și sport (exclusiv cele din CP 2) : spatii pentru picnic, petrecerea timpului liber, terenuri sportive

**UTR = TE** - Terenuri pentru infrastructura tehnica si constructiile aferente

#### 2. Prezentarea investitiei

Se doreste:

- Schimbarea partila a reglemenatrilor urbanistice din
  - **MI** in **V3** si **Cr (T1)**,inclusiv retragerile fata de limitele laterale si spate
- Schimbarea partila a reglemenatrilor urbanistice din
  - **V3** in **TE** si **Cr (T1)**,
- Comasare de loturi care fac obiectul actualului PUZ inspre formarea unor loturi noi cu destiatii diferite
- Introducerea unor suprafete in intravilan si introducerea in extravilan a altor suprafete
- Cedarea suprafetelor din terenurile care fac obiectul acestui PUZ inspre utilitaate publica spre atingerea obectivelor temei de proiectare urbanistica din Certificatul de urbanism nr. 1605 din 16/10/2023



**ARB Design Gruppe SRL**

CUI RO47003100 | Reg. Com. J01/1551/2022  
str. Fortuna nr. 4, loc. Alba Iulia, jud. Alba, CP 510004  
004 0723 668 195  
office@arbdesign.ro  
[www.arbdesign.ro](http://www.arbdesign.ro)

**AR'B Design Gruppe**

DESIGN GRUPPE

- Studierea edificabilului maxim
- Studierea circulatiei in interiorul parcelei
- Prelungirea strazi Fabricilor (reglementata anterior) si reglementarea de strazi noi inspre creerea acceselor pe loturi si conectarea zonei reglementate cu loturile existente localizate in sudul actualului puz printr-un pod rutier cu refugiu pentru pietoni si pista de biciclete peste raul Ampoi.

### **3. Indicatorii urbanistici propusi/mentinuti**

#### **UTR MI - Zona mixta situata in zona industriala – servicii/activitati de productie**

Regimul de inaltime, Hmax cornisa/streasina = 12 m de la cota terenului natural.

POT maxim admis = 40%,

S minima lot = 1000 mp

CUT maxim = 1.6

#### **Retrageri:**

- Cladirile se dispun retrase la 6 m fata de aliniament
- retragerile laterale vor fi la o distanta egala cu jumatatea din inaltime, dar nu mai putin de 6,00m
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6,00m;

#### **UTR V3 - Sparii plantate pentru agrement si sport**

POT maxim admis = 5%,

CUT maxim = 0.1

#### **Retrageri:**

**Toate retragerile si amplasamentele in cazul subzonei V3 vor fi realizate conform unui PUD (Plan urbanistic de detaliu) avizat anterior.**

**Toate retragerile si amplasamentele in cazul lotului 1 (conform plansa U02 – Reglementari urbanistice) vor fi realizate conform unui PUD (Plan urbanistic de detaliu) avizat anterior.**

### **4. Modul de integrare a investitiei in zona.**

Terenul studiat in actualul studiu de oportunitate, se afla in :

- zona mixta situata in zona industriala – servicii/activitati de productie si parcela cu Steren mai mare sau egala cu 1000 mp;
- spații plantate pentru agrement și sport (exclusiv cele din CP 2) : spatii pentru picnic, petrecerea timpului liber, terenuri sportive;
- zona terenurilor pentru infrastructura tehnica si constructiile aferente

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

Odata cu finalizarea PUZ actual, se vor demara proceduri de proiectare/avizare autorizare a dezvoltarii de retele edilitare aferente, toate aceste investitii avand consecinte benefice asupra dezvoltarii economice si sociale a zonei.



**ARB Design Gruppe SRL**

CUI RO47003100 | Reg. Com. J01/1551/2022  
str. Fortuna nr. 4, loc. Alba Iulia, jud. Alba, CP 510004  
004 0723 668 195  
office@arbdesign.ro  
[www.arbdesign.ro](http://www.arbdesign.ro)

**AR'B Design Gruppe**

DESIGN GRUPPE

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

1. Investitii suportate de catre investitorii privati in spatiile si cladirile propuse consta in:

Proiectare, autorizare si construire infrastructura edilitara, extinderi retele si bransamente la retelele locale de gaz, energie electrica, apa si canalizare, (LOT 01 – conform plansa U02 – Reglementari urbanistice).

2. Investitii suportate de catre administratia locala in spatiile si constructiile propuse consta in:

Proiectare, autorizare si construire drumul public propus cu spatiile verzi adiacente caili ferate, (LOT 02 – conform plansa U02 – Reglementari urbanistice).

Proiectare, autorizare si construire parc/zona verde public propus (LOT 03 – conform plansa U02 – Reglementari urbanistice).

### **Anexez urmatoarele:**

- 1. plan incadrare,**
- 2. plan situatie existenta,**
- 3. planuri concept propus, echipare edilitara si proprietate**
- 4. act proprietate, acte ce atesta dreptul de folosinta**
- 5. documentatie topografica**

Beneficiar,  
**Morutan Horia Iosif**  
**Muntean Elena**

Specialist urbanism,  
**arh. Mirea Iulian**

ARB Design Gruppe SRL  
**arh. Razvan Bembea**

**arh. Crina Popa**