MIREA IULIAN ILIE
Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth IIlit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV,
Privind: ELABORARE PUZ- MODIFICARI REGLEMENTARI PRIN RECONVERSIE ZONA L3A IN ZONA MA3 – LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME

Beneficiar: ANGHEL NICOLAE COLEA

1. Prezentarea investitiei/operatiunii propuse

Documentatia in faza PUZ, se elaboreaza in scopul stabilirii in conformitate cu prevederile legale si ale normativului GM-010-2000 ce reglementeaza elaborarea documentatiilor de urbanism in faza PUZ, conditiile in care se vor reglementa:

- Teren in suprafata de **8 007.00 mp** (CF 113635 – 510.00 mp; CF 113636 – 321,00 mp; CF 113637 – 328,00 mp; CF 113638 – 529,00 mp; CF 113639 – 2.225,00 mp; CF 113640 – 1.882,00 mp; CF 113641 – 2.212,00 mp) situate in zona **L3A** – subzona locuintelor individuale, P, P+1, P+1+M, in regim de construire izolat, cuplat si insiruit. Terenurile care au generat PUZ au formă dreptunghiulară cu latura lunga perpendiculară pe str. Mircea Eliade. Terenul are o declivitate generală de aproximativ 8%, această declivitate este pe latura lungă și este impărțită între mai multe platforme cu declivitați diferite (conform planșa 1 – situația existenă). Terenul nu este sistematizat.
- Se propune:
  - Modificare reglementari prin conversia zonei L3A (existent) in zona **MA3 (propus)** – locuinte colective cu regim mic de inaltime
  - Realizare locuinte colective cu regim variabil de înălțime, de la **D+P+1** (8,00 m) până la **D+P+2E+R** (12,00 + 3,00 m, total 15,00 m), alei carosabile, alei pietonale și spații verzi.

    In prezent, imobilul analizat este liber de constructii.

Pe teren e prevazuta o stardă interioară, reglementată in forma de U prin HCL nr. 195, art. 8/06/2013, strada care a fost anulata prin HCL 184/27.04.2021, rămânând doar strada de legatură propusă de 8.00 m, între străzile Mircea Eliade și Nicolae Linca (latura de nord), conform plansa 2_Concept urbanistic propus – plan de situatie.

Amplasamentul studiat beneficiaza de utilitati (la mai putin de 30,00 m): apa, canalizare, energie electrica, gaz.

Vecinatati:

- la Nord – str. propusă **CF 113642**, care face legatura intre str. M.Eliade și N.Linca
- la Est – str. **Mircea Eliade**
- la Sud – CF 113642, str. **Ștefan Pascu**
- la Vest – str. **Nicolae Linca**

2. Indicatorii propusi:

MA3 – subzona cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual

Regimul de inaltime pentru investitia propusa D+P+2E+R

POT maxim = 35% CUT maxim = 1.2 mp.ADC/mp

MIREA IULIAN ILIE
Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth IIlit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

BILANȚ TERITORIAL	Existent	
Suprafața zonei reglementate:	11 513.40 mp	100%
din care:		
1. **Terenuri care au generat PUZ:** UTR **L3A** - locuinte individuale CF 113635, 113636, 113637, 113638, 113639, 113640, 113641	8 007.00 mp	69,5%
2. UTR **Cr** - căi de comunicație	3 506.40 mp	30,5%

BILANȚ TERITORIAL	Propus	
Suprafața zonei reglementate:	11 513.40 mp	100%
din care:		
1.UTR **MA3** - zonă mixtă	7878.00 mp	68,4%
2. UTR **Cr** - căi de comunicație	3 635.40 mp	31,6%

Terenuri care au generat PUZ CF 113635, 113636, 113637, 113638, 113639, 113640, 113641	**8 007.00**	**100%**
Parcela 1 - MA3	7 580.40	94,7%
Parcela 2 - MA3	297.60	3,7%
Parcela 3 - Cr - căi de comunicație pietonale	129.00	1,6%

Regim variabil de înălțime, de la **D+P+1** până la **D+P+2E+R**

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

Functiunea dominanta: locuinte individuale. Se propun locuinte colective cu regim mic de înălțime.

In zona sunt predominante locuintele individuale si semicolective si functiuni complexe.

Propunerea privind realizarea imobilului de locuinte colective cu regim mic de înălțime va respecta prevederile regulamentului general de urbanism.

Accesul in inicinta se va realiza din str. Mircea Eliade (doar pietonal), Nicolae Linca (pietonal și accesul în parcarea supraterană) si din strazile noi propuse (str. Stefan Pascu si strada „CF 113642”- acces pietonal si auto).

Se vor respecta directiile de dezvoltare a zonei, avantajele, prioritatile, dar si limitele si restrictiile care se impun.

Retrageri:

- aliniament la drum – fata de str. Nicolae Linca - retragere min. 11.00 m;
- str. Ștefan Pascu si str.„CF 113642” - retragere min. 5.00 m, conform plansei 2_Concept propus plan de situatie.
- Aliniament la drum – fata de str. Mircea Eliade – min. 5.00 m, dar se va respecta și retragerea față de limita zonei de protectie a LEA 110 kV.

MIREA IULIAN ILIE
Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth IIlit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

4. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Investitiile fundamentate prin prevederile prezentului PUZ, vor avea un impact cu consecinte benefice la nivelul unitatii teritoriale de referinta (UTR) si implicit la nivelul zonei prin:

- dezvoltarea infrastructurii zonei.
- dezvoltarea tramei stradale conform documentatiilor de urbanism aprobate
- asigurarea unei zone pentru cladiri de tip urban DDDS.

5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Categorii de costuri care vor intra în sarcina **beneficiarului:**

- Extinderea rețelelor de apa, canalizare, energie electrică și gaz pentru pana la obiectele propuse pentru terenul analizat
- Dezvoltarea strazii Nicolae Lincă (profil de 14 m – cf. Plansa 2) între str. Ștefan Pascu și str. „CF 113642".
- Dezvoltarea strazii Ștefan Pascu (profil de 8 m – cf. Plansa 2)
- Dezvoltarea strazii „CF 113642" (profil de 8 m – cf. Plansa 2)
- Dezvoltarea zonei pietonale situată pe latura de vest a străzii Mircea Eliade, între str. Ștefan Pascu și str.„CF113642".
- amenajarea unui loc de joacă pentru copii în interiorul zonei reglementate
- amenajarea unor spatii peisagere în interiorul zonei reglementate

Categorii de costuri care vor intra în sarcina **autorității publice locale**:

- Dezvoltarea străzii Mircea Eliade, între str. Ștefan Pascu și str.„CF113642" mai puțin aleea pietonală de pe latura de vest.

Intocmit,
arh. MIREA IULIAN
arh. Botaș Sergiu

IULIAN ILIE MIREA
Digitally signed by IULIAN ILIE MIREA
Date: 2026.07.30 14:16:25 +03'00'