



- MEMORIU ARHITECTURA & URBANISM -

NUMAR PROIECT:	1329/ 2017
DENUMIRE PROIECT:	ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI MODERNIZARE CIRCULATII
ADRESA:	Str. Anghel Saligny; FN
BENEFICIAR:	S.C. PREFCONS S.A.
FAZA:	P.U.Z.
PROIECTANT:	S.C. BIROU DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE:

Arhitectura: arh. Ioan STRAJAN
arh. Vlad STRAJAN
arh. Georgiana CHIVOIU
arh. Mihai JOLDES
arh. Razvan CARSTOI
arh. Felicia TOTOIAN
arh. Andra BIEA

Structura: ing. Valentin PASCA
ing. Dan BOTIZA

Instalatii: ing. Daniela ACHIM
Project Manager: ing. Silviu STRAJAN



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. Foaie de titlu

B. Borderou piese scrise si desenate

C. Memoriu de prezentare P.U.Z.

1. Introducere
2. Stadiul actual al dezvoltarii
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica
4. Concluzii, masuri in continuare, etapizare

D. Regulament local de urbanism pentru P.U.Z.

E. Piese desenate

- | | | |
|--------------------------------------|-----|---------|
| 1. Plan de incadrare in zona | sc. | 1: --- |
| 2. Plan de Situatie Existent | sc. | 1: 500 |
| 3. Plan de Situatie Existent _ Macro | sc. | 1:1000 |
| 4. Reglementari Urbanistice | sc. | 1: 500 |
| 5. Reglementari Urbanistice _ Macro | sc. | 1: 1000 |
| 6. Regim Juridic Existent | sc. | 1: 750 |
| 7. Regim Juridic Propus | sc. | 1: 750 |
| 8. Plan Parcari Existent | sc. | 1: 720 |
| 9. Plan Parcari Propus | sc. | 1: 720 |

Se anexeaza: Certificat de Urbanism, acte de proprietate, avize.

Intocmit
Drd . Arh. Vlad STRAJAN



C. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI MODERNIZARE CIRCULATII**

Beneficiar: **S.C. PREFCONS S.A.**
Str. Vasile Alecsandri : Nr 68 C
Alba Iulia, jud. Alba Romania

Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)**

Proiectant general: **S.C. BIROU DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.,**
B-dul Ferdinand I, nr. 68, Alba Iulia

Nr. de ordine al documentatiei: **1329 / 2017**

1.2 Obiectul lucrarii

Prin tema de proiectare se solicita modificarea zonei functionale din

- **MA2 _ ZONA mixta situata inafara zonei protejate ; Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu, si punctual, avand regim de inaltime de P+4; P+5; (Conform PUG HCL 158/2014) “**
- in
- **L2_M _ ZONA Locuintelor Colective, cu regim de constuire Continuu, Discontinuu, si Punctual, cu Regim de inaltime D+P+4; D+4+5E;**

Din punct de vedere constructiv cladirile vor fi izolate una fata de cealalta, permitand ferestre pe toate laturile constructiilor;

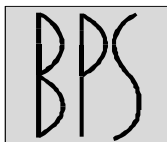
Perimetral ansamblul nu va fi marginit de o imprejmuire, iar parcarile ansamblului se vor dezvolta de-a lungul circulatiilor carsoabile. Astfel ansamblul va beneficia, de un numar de 90 locuri parcare;

Zonele verzi se vor amenaja cu vegetatie joasa (gazon, tufaris,) cat si vegetatie inalta menita sa umbreasca spatial public; (cate un arbor la 50- 75 mp – in fuctie de configurarea spatiala a zonei;

Se propune realizarea unor circulatii care sa lege totalitatea proiectelor din zona;

În cadrul P.U.Z. se vor elabora următoarele lucrări de proiectare:

- Aducerea la zi a suportului topografic și a datelor cadastrale



- Elaborarea P.U.Z. ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza și detalia modul de ocupare a terenurilor, circulația auto și pietonală, parcaje, zonele verzi, dotările tehnice – edilitare, protecția mediului, obiective de interes public, circulația terenurilor.
- Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care să se stabilească cu precizie condițiile de constructibilitate.

Suprafata zonei studiate:

1. S.C. PREFCONS S.A.

CF : CF 76367

NR. TOP : 2528/2/1/1/1/1/1/2/1/3/1/1/3/7/2/2/1/8/1

S Total : 5530 mp

S cedat Trama Stradala : 0 mp

S teren ramas dupa cedarea suprafetei de teren destinata dezvoltarii tramei stradale : 5530 mp

Documentația P.U.Z. se va elabora conform HCL 335/2006, completat cu HCL 243/2008, privind modalitatea de întocmire PUZ și se va corela cu documentațiile de urbanism de pe terenurile adiacente, aprobate anterior.

Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat.

1.3 Surse de documentare

Pentru elaborarea lucrării s-au folosit următoarele surse documentare, date și informații:

- Plan Urbanistic General (P.U.G.)
- Ridicari topografice, executate în cadrul prezentului PUZ

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Zona în care urmează să fie amplasat obiectivul se afla în zona centrală a municipiului Alba Iulia, Pe fosta platformă a Întreprinderii PREFCONS S.A., în imediata apropiere a BCR-ului Sediul Central.

Această zonă cunoaște o extindere și dezvoltare continuă a funcțiilor de locuire colectivă, începând cu dezvoltarea vecinătății Estice, cât și cu zona ce urmează să se dezvolte (PUZ Tribunal) în arealul noii construcții a tribunalului, fiind prevăzute o serie de clădiri cu înălțime medie și mare. De asemenea în zona de est, se mai afla în derulare un proiect de locuințe colective dezvoltat de (PROINSTAL SRL)

De curând o serie de investitori doresc să dezvolte în zonă, un ansamblu de locuințe colective D + P + 5 + Penthouse; D + P + 6 + Penthouse, cu SPA și Supermarket. (RIVIERA RESIDENCE SI I&C Transilvania Construcții)

Așa cum se poate observa din lucrările de urbanism aprobate, autorizate, realizate, sau în curs de realizare, zona se va dezvolta ca un pol de locuire, dens, specific zonelor centrale, cu dotări în zonă.

Proiect Nr: 1329 \ 2017

Elaborare P.U.Z. _ Construire Locuințe Colective

Beneficiar : S.C. PREFCONS S.A.



Suplimentar, in vecinatatea imediata, in zona se pot gasi si o serie de magazine, atat de alimentare cat si de Bricolaj;

Accesul se va realiza din str Henry Coanda prin intermediul ansamblului Riviera Residence prin realizarea unei artere de circulatie care sa deserveasca intreg arealul in dezvoltare, (Profilul strazii va fi de 5.50 m , avand doua benzi, fiecare de 2.75 m)

De asemenea, este oportuna introducerea in circuitul mijloacelor de transport in comun, statia Anghel Saligny, care in final va deservi un numar de cca 1000 locuitori.

2.2 Incadrare in localitate

Zona în care urmează să fie amplasat obiectivul se afla in zona centrala a Mun. Alba Iulia, pe fosta Platforma Industriala PREFCONS S.A. , nume care si-l pastreaza si astazi;

2.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este plat.In prezent acesta se prezinta cu o serie de constructii Industriale, ramase de pe fosta platoma, insa acestea se vor demola.

Nu exista vegetatie valoareasa sau arbori maturi;

2.4 Circulatia

Se propune crearea unei artere de circulatie rutiera publica care sa lege strada Henri Coanda de PUZ tribunal. Aceasta artera se va dezvolta cu axul pe limita de proprietate dintre cele doua ansambluri de locuinte colective (cel cunoscut ca Anghel Saligny, si Ansamblul pe care tocmai il dezvoltam) A se vedea plansa (Reglementari Urbanistice). Astfel, acest drum va fi o strada colectoare pentru ambele ansambluri.

Pentru facilitarea distributiei locuitorilor din zona, intrarea in ansamblul studiat se va realiza printr-o artera nou create, ce va deservi, atat Ansamblul Anghel SALigny, Riviera Residence, cat si ansamblul PrefCONS. Legatura arterei cu Str. Henri Coanda, se va realiza prin intermediul unui sens giratoriu .

Accesul in zona se face, in principal, de pe strada Anghel Saligny; Circulatia perimetrala ansamblului are un profil stradal de 5.50 m (partea carosabila) cu doua benzi de 2.75 m fiecare;

Circulatia pietonala este variabila iar in cel mai vitregit punct, aceasta masoara 1.50 m

Perimetral terenul va fi prevazut cu de 90 locuri parcare exterioara,

Legatura rutiera nou creata , va facilita legatura ansamblurilor intre ele, si vor crea premisele dezvoltarii ulterioare a vecinului, S.C. TREND S.R.L. ;

Aliniamentul propus permite modernizarea circulatiei publice.

Str, Anghel Saligny se propune a fi modernizata, avand o circulatie rutiera dublu sens, cu parcare pe marginea drumului, dar si zone verzi cu trotuare de 1.50 m.

2.5 Ocuparea terenurilor

Cele 2 parcele construibile situate in centrul ansablului (a se vedea plansa – Regim Juridic_ Propus), vor fi parcele edificabile construibile, statutul juridic al acestora urmand a se hotara in cadrul consiliilor directoare ale companiilor ce detin in momentul de fata terenul;

Suprafata de teren aferenta drumului , fie se va pastra, de catre o asociatie care va gestiona intreg ansamblul, fie se va preda primariei.

2.6 Echiparea edilitara



Zona propusa spre dezvoltare are in imediata vecinatate retele edilitare. Prin extinderea acestora, ansamblul nou propus se va putea bransa la acestea;

Se va prevedea un nou post de transformare a energiei situat in prima zona de parcare (a se vedea plansa – *Reglementari Urbanistice*).

Zona va fi prevazuta cu un numar de minim 2 platforme ecologice subterane si se vor evacua prin contract cu o regie de specialitate;

2.7 Probleme de mediu

Problemele legate de poluarea atmosferică în municipiul Alba Iulia nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUZ.

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe

2.8 Optiuni ale populatiei

Se va face informarea populatiei prin publicarea in presa a intentiei de elaborare a PUZ-ului. Consultarea acestuia si observatiile cu privire la solutia urbanistica se vor face la sediul primariei, unde PUZ-ul va fi afisat timp de 18 zile lucratoare.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În preambulul elaborării prezentului PUZ au fost realizate lucrări topografice, însoțite de o lucrare de reglementare juridica a proprietatii, astfel încât propunerile PUZ să asigure o cât mai adecvată abordare a investițiilor.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. aprobat zona studiata face parte din perimetrul intravilan. In zona sunt prevazute locuinte joase.

Prin modificare trupului MA2 in L2M – D + P + 5;

; , PUZ va schimba regimul economic actual al unei parti din suprafata, prin propunerea unor locuinte colective.

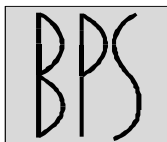
Totodată, se propun reglementări referitoare la condițiile de constructibilitate în zona pentru a răspunde cât mai bine solicitărilor concrete, necesităților beneficiarului precum si a zonei.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul.

3.4 Modernizarea circulatiei

Se propune crearea unei artere de circulatie rutiera publica care sa lege strada Henri Conada de PUZ tribunal. Aceasta artera se va dezvolta cu axul pe limita de proprietate dintre cele doua ansambluri de locuinte colective (cel cunoscut ca Anghel Saligny, si Ansamblul pe care tocmai il dezvoltam) A se



vedea plansa (Reglementari Urbanistice). Astfel, acest drum va fi o strada colectoare pentru ambele ansambluri.

Pentru facilitarea distributiei locuitorilor din zona, intrarea in ansamblul studiat se va realiza printr-o artera nou create, ce va deservi, atat Ansamblul, Riviera Residence, cat si ansamblul PrefCONS.

Circulatia ansamblului are un profil stradal de 5.50 m (partea carosabila) cu doua benzi de 2.75 m fiecare;

Circulatia pietonala este variabila iar in cel mai vitregit punct, aceasta masoara 1.50 m

Ansamblul este prevazut cu un minim de 85 locuri parcare la 85 apartamente;

Asigurarea spatiilor de parcare - se face in incinta parcelor, tinând cont de normele specifice. Pentru locuintele colective se va asigura un parcaj/ unitate locativa rezolvat in afara partii carosabile.

Retrasarea arterei a adus dupa sine o serie de modificari ale parcarilor aprobate, ale Cartierului Anghel Saligny. Acestea au fost relocate, reamenajate, iar la final au fost obtinute un numar de 5 locuri suplimentare exclusive ale Ansamblului Anghel Saligny;

Este asigurat accesul autospecialelor la toate constructiile propuse.

Toate functiunile vor avea rezolvata in incinta o platforma gospodareasca mascata de un gard viu.

Sistematizarea terenului natural a urmarit rezolvarea urmatoarelor probleme:

- Racordarea terenului la strada
- Acces facil al mijloacelor de transport
- Miscari cat mai reduse de terasamente

3.5 Zonificarea functional

3.5.1 Propuneri de amplasare a constructiilor, reglementari

	Propus (mp)	%	Existent (mp)	%
S Teren Total	5530	100	5530	100
Constructii	1600	28.93	0	0.00
Circulatii Carosabile	1093.44	19.77	0	0.00
Circulatii Carosabile cedate la primarie	0	0.00	0	0.00
Parcari Exterioare	1015.4	18.36	0	0.00
Circulatii Pietonale	777.88	14.07	0	0.00
Zone Verzi	1043.28	18.87	0	0.00
Nr Locuri Parcare exterioare	85		0	0
POT Propus	40		0.00	0.00
POT Ansamblu Realizat	28.93			
CUT Ansamblu Realizat	1.74			
CUT Propus	2.5			
Amprenta la Sol / S Desfasurata / BLOC	400	2400		
Nr Bloc Tip A (D+P+5E)	4			
Nr Total Niveluri:	6			
ADC TOTAL :	9600			

S.C. PREFCONS S.A.				
EXTRAS C.F. :	76367			
NR. TOP.	2528/2/1/1/1/1/1/2/1/3/1/1/3/7/2/2/1/8/1			
SUPRAFATA	5530 MP			



Conform temei – program întocmite de către beneficiar, urmează ca teritoriul studiat să fie utilizat pentru amplasarea unor locuințe colective, precum și dotări conexe necesare acestora.

Urmează ca teritoriul studiat să fie împărțit în următoarele subzone funcționale :

- **L2_M _ ZONA Locuințelor Colective, cu regim de construire Continuu, Discontinuu, și Punctual, cu Regim de înălțime D+P+4; D+4+5E;**

Volumele propuse ale construcțiilor trebuie să fie simple, finisate cu materiale de calitate și să se integreze cu construcțiile învecinate.

3.5.2 Ocuparea terenurilor, bilanț teritorial și indici urbanistici

- **L2_M _ ZONA Locuințelor Colective, cu regim de construire Continuu, Discontinuu, și Punctual, cu Regim de înălțime D+P+4; D+4+5E;**

POT realizat= 28.93 % ;

POT max. propus =40%

CUT realizat= 1.74 % ;

CUT max. propus =2.5

regim de înălțime max. admis : D + P + 5

cota maximă la cornișă = D+P+ 5 : 24.00 m

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Echiparea edilitară a zonei se va dezvolta pe întreg arealul zonei studiate. Traseele propuse pentru acestea se vor realiza prin subteranul locurilor de parcare exterioare, pentru o mentenanță cât mai facilă, și cu un impact minim asupra locuitorilor ;
A se vedea Plansa _ Plan Coordonator Rețele ;

3.6.1 Alimentarea cu apă potabilă

Se va realiza extinderea sistemului de alimentare cu apă pe strazile din zona studiată.

3.6.2 Canalizarea

Se va realiza extinderea sistemului de canalizare pe strazile din zona studiată.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Se va face prin extinderea rețelelor existente și post transformator propriu

3.6.4 Telefonie, CATV, Internet ;

Se racordează la rețeaua existentă în zonă.

3.6.5 Alimentarea cu agent termic



Alimentarea cu agent termic se realizeaza din centrale proprii. (in functie de solutia tehnica aleasa, acestea cladirile se vor putea racorda la o centrala termica generala sau fiecare apartament va fi prevazut cu o microcentrala de apartament ;

Toate apartamentele vor fi prevazute cu aer conditionat ;

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Se va face prin extinderea retelelor existente in zona, linie de gaz de pe Str. Anghel Saligny

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar.

Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

3.6.7 Gospodarie comunală

Municipiul Alba Iulia dispune de un sistem centralizat de colectare a deșeurilor menajere.

Colectarea se face în containere sau pubele, amplasate în incinta obiectivelor propuse prin contract individual al fiecarui imobil cu societatea desemnata in acest sens.

3.7 Protectia mediului

Se vor amenaja zone verzi plantate cu pomi decorativi pentru protejarea zonei pietonale de circulatia auto si pentru umbrirea traseelor pietonale, a constructiilor si a parcajelor.

Parcajele vor fi cu dale inierbate.

3.8 Obiective de utilitate publica

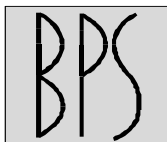
4. CONCLUZII

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiilor propuse și se înscrie în prevederile P.U.G.

Pentru refunctionalizarea zonei trebuie rezolvata reseaua stradala si edilitara, avand in vedere si legatura cu zonele vecine ce vor fi refunctionalizate in viitor.

Intocmit

Drd. Arh. Vlad STRAJAN



- REGULAMENT DE URBANISM -

NUMAR PROIECT:	1329/ 2017
DENUMIRE PROIECT:	ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI MODERNIZARE CIRCULATII ;
ADRESA:	Str. Anghel Saligni; FN
BENEFICIAR:	S.C. PREFCONS S.A.
FAZA:	P.U.Z.
PROIECTANT:	S.C. BIROU DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE:

Arhitectura: arh. Ioan STRAJAN
arh. Vlad STRAJAN
arh. Georgiana CHIVOIU
arh. Mihai JOLDES
arh. Razvan CARSTOI
arh. Felicia TOTOIAN
arh. Andra BIEA

Structura: ing. Valentin PASCA
ing. Dan BOTIZA

Instalatii: ing. Daniela ACHIM

Project Manager: ing. Silviu STRAJAN



- **L2_M _ ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE, CU REGIM DE CONSTUIRE CONTINUU, DISCONTINUU, SI PUNCTUAL, CU REGIM DE INALTIME D+P+4; D+4+5E;**

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Pentru noile ansambluri rezidentiale situate in subzona **L2M** se vor realiza operatiuni urbanistice pe baza unor PUD -uri sau PUZ-uri in cazul reparcelarilor.

Prezenta vestigiilor arheologice conditioneaza integral aplicarea prescriptiilor Regulamentului, conform Legii, pe intreg terenul aferent zonei **L2M**.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L2M

- locuinte in proprietate privata;
- locuinte colective in proprietate comuna
- dotari de cartier (magazin , centre de agreement)
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare in proprietate comuna;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje ,garaje , spatii plantate, locuri de joaca pentru copii ,amenajari de sport pentru tineret .
- amenajarea de spatii cu functiune turistica in apartamente (apart-hotel)

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L2M

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii:
- cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor;
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale, exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica , numai la intersectii de strazi si numai in limita unei raze de servire de 250 m.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L2M

se interzic urmatoarele utilizari:



- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni sau construirea unor locuinte colective mixate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Articolul 2 ;
- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite , alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele ;
- activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L2M– conform PUZ, cu urmatoarele recomandari:

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L2M– conform PUZ, cu urmatoarele recomandari:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim **1,0** metri pe strazi de categoria III si **0.5** metri pe strazi de categoria IV,
- in cazul situarii in intersectii , noile cladiri vor asigura racordarea intre retragerile diferite de la aliniamentele strazilor.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L2M– conform PUZ, cu urmatoarele recomandari:

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu este obligatoriu in situatia in care acestea face parte dintr-un anamblu.
- in situatia unui ansamblu, cum este situatia de fata, acestea se vor pozitiona, in asa fel incat sa nu se umbreasca,
- cladirile se pot cupla, atfel pe fatada de de cuplare nu sunt premise ferestre, la o distanta mai mica de 2.00 m fata de fatada cladirii invecinate;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren , dar nu mai putin de 5,0 m.



ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

L2M-conform PUZ, cu urmatoarele recomandari:

- intre fatadele spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte ; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.
- se permite cuplarea cladirilor , respectandu-se normativele in vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L2M- cu urmatoarea conditionare:

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct , fie in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri , prin intermediul unei strazi private.
- se va asigura circulatia carosabila si pietonala in incinta ,precum si accesul pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L2M – cu urmatoarea conditionare:

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.
- se va asigura cate un loc de parcare pentru fiecare apartament , iar in situatia in care se solicita si alte functiuni decat cea de locuit , se vor suplimenta locurile de parcare pentru acele functiuni.
- aprovizionarea supermarketului, se va realiza exclusiv din parcare destinata situata in parcare interioara ansamblului;
-

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L2M- inaltimea maxima admisibila este D+P+5+

- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;
- inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta intre aliniamente ; in cazul in care inaltimea depaseste distanta intre aliniamente , cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4,0 m.
- regimul de inaltime va fi cel permis de UTR fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L2M- cu urmatoarele conditionari:

- aspectul exterior al cladirilor se va integra in particularitatile zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- volumetria noilor cladiri ca si modul de realizare a fatadelor necesita un studiu de specialitate , avizat conform legii.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L2M - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;



- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L2M

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **50 mp.**;
- vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin **1.5 mp / locuitor** ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei colective si punct de colectare a deseurilor;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

L2M

- imprejmirile spre strada la locuintele colective , daca este necesar pentru protectia fonica si la praf, se vor realiza cu gard viu.
- se vor imprejmui platformele cu pubele cu gard viu cu inaltimea de **1,5 m.**

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L2M

- **POT** maxim = **40 %**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L2M

- **CUT** maxim pentru inaltime D+P+5: **2.5 mp.ADC/mp.teren**

Intocmit

Drd. Arh. Vlad STRAJAN

