



## - MEMORIU ARHITECTURA & URBANISM -

|                   |                                                                                                                      |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NUMAR PROIECT:    | 1351 / 2017                                                                                                          |
| DENUMIRE PROIECT: | Elaborare PUZ pentru INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE FAMILIALE „          |
| ADRESA:           | Str. Diana, Paclisa, Alba Iulia ; Nr 55; ( Coasta Curata )                                                           |
| BENEFICIAR:       | MATEI DRIMBAREAN si sotia ELENA<br>str. ARIESULUI, nr 66, bl 256, sc - , et 3, ap 1<br>Alba Iulia, jud. Alba Romania |
| 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: 1000 |
| 3. Reglementari Urbanistice  | sc. | 1: 1000 |
| 4. Regim Juridic Existent    | sc. | 1: 1000 |
| 5. Regim Juridic Propus      | sc. | 1: 1000 |
| 6. Plan Coordonator Retele   | sc. | 1: 1000 |

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 pentru INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE FAMILIALE „**

Beneficiar: **MATEI DRIMBAREAN si sotia ELENA**  
str. ARIESULUI, nr 66, bl 256, sc - , et 3, ap 1  
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: **1351 / 2017**

#### **1.2 Obiectul lucrarii**

Prin tema de proiectare se propune construirea unui ansamblu de locuinte unifamiliale, reglementand si circulatiile rutiere si pietonale care faciliteza distributia zonei ;

**L3 A – Subzona locuintelor individuale si colective mici cu P, P+1 si P+2 niveluri in regim de construire înșiruit de tip ardelenesc, înșiruit, cuplat si izolat situate în afara ariilor protejate ;**

***Din punct de vedere constructiv cladirile vor fi izolate una fata de cealalta, permitand ferestre pe toate laturile constructiilor; Se admit constructii de tip duplex;***

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

- Aducerea la zi a suportului topografic și a datelor cadastrale
- Introducerea în intravilan a suprafețelor de teren descise în prezentul memoriu ;
- 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 tehnico – edilitare, protecția mediului, circulația terenurilor.
- Realizarea Unei artere de circulație carosabilă care să deservească loturile nou create prin parcelarea terenului;
- Cedarea unei suprafețe de teren în vederea dezvoltării tramei stradale ;
- Se propune crearea unui număr de 5 parcele construibile, și una aferentă tramei stradale ;
- Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care să se stabilească cu precizie



condițiile de construibilitate .

### **Suprafata zonei studiate:**

#### **1.3 BENEFICIAR : Drimborean Matei si Sotia Elena ;**

CF : 76930

NR. TOP : 1769/14

S : 8600 mp

S Total : 8600 mp

S cedat Trama Stradala ( Str. Diana ) : 154.27 mp

S Trama Stradala – Proprietate : 301.80mp

S teren ramas dupa cedarea suprafetei de teren destinata dezvoltarii tramei stradale :8445.73 mp

S Construibil : 8143.93 mp

Documentația P.U.Z. se va elabora conform HCL 335/2006, completat cu HCL 243/2008, privind modalitatea de întocmire PUZ si se va corela cu documentatiile 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 DEZVOLTARII**

### **2.1 Evolutia zonei**

Zona în care urmează să fie dezvoltat obiectivul se afla în zona denumita Coasta Curata, pe delurile situate la nord de Paclisa. Accesul se realizeaza din Str. Diana;

Terenul se prezinta în prezent ca arabil, urmand ca prin PUZ, sa creze premisele dezvoltarii unui ansamblu de locuinte Unifamiliale, cu regim de înaltime de P ; P+1, M ; P+ 1 + M;

Terenul se afla în panta, cu o declivitate transversala, pronuntata în zona mediana, si drapta în cea posterioara, cu un acces facil din strada Diana.

Ca principiu, în cadrul elaborarii Planului de Urbanism General, s-a dorit rezolvarea conflictelor de acest fel, care în timp au produs o serie de sincopé în procesul de autorizare;

Ca urmare se propune includerea parcelelor în teritoriul intravilan al Municipiului Alba Iulia;

### **2.2 Incadrare în localitate**

Zona în care urmează să fie amplasat obiectivul se afla în zona denumita de localnici “ Coasta Curata ”, Paclisa



### **2.3 Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentul in panta . In present acesta este arabil; Nu exista vegetatie crecuta. Terenul nu are Arbori, insa odata cu dezvoltarea zonei , proprietarul doreste sa impadureasca zona posterioara, pentru a stopa vanturile care bat din acea directie, si care pot deranja eventualii locuitori;

Nu exista vegetatie valoareasa sau arbori maturi;

### **2.4 Circulatia**

Se va dona o suprafata de teren de 154.27 mp, pentru intregirea profilului stradal de 8.5 m aferent Str. Diana.

Se propune crearea unei artere de circulatie rutiera privata care sa deserveasca cele 5 parcele create : Acesta va avea un profil de 10 m, cu doua sensuri de 3.50 m + doua trotuare de 1.50 m Se propune numele Aleea Laura ;

### **2.5 Ocuparea terenurilor**

Alinimentul propus este de 6.00 m , pentru a putea parca un autoturism pe proprietate privata, in zona din fata caselor. Parcela de colt, are un aliniment de doar 3.00 m datroita alinimentului de 6.00 m – Str. Diana. Parcelele vor avea o suprafata cuprinsa intre 650 – 920 mp, si una de 4737.16 mp cu POT 40 % ;

### **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;

Ansamblul va fi bransat la toate retele edilitare, individuale, fiecare pe proprietate privata;

Deseurile se vor colecta in pubele ecologice si vor fi ridicate prin contract cu o firma 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 partial din perimetrul intravilan. Se doreste includerea parcelelor in intravilan ; In zona sunt prevazute locuinte joase.

Se respecta prevederile PUG , cu incalcarea aliniamntului stradal, dat de adancimea parcelei; sau de raportul laturilor acestora;

; , 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 privata care sa deserveasca cele 3 parcele create : Acesta va avea un profil de 10 m, cu doua sensuri de 3.50 m + doua trotuare de 1.50 m; Sistematizarea terenului natural a urmarit rezolvarea urmatoarelor probleme:

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

### **3.5 Zonificarea functional**

#### **3.5.1 Propuneri de amplasare a constructiilor, reglementari**



|                                                        | Propus( mp )   | %      |     | Existent CF      | %      |
|--------------------------------------------------------|----------------|--------|-----|------------------|--------|
| <b>S Teren Total</b>                                   | 8600           | 100    | --- | 8600             | 100    |
| <b>Teren L3A _ Locuinte</b>                            | 8143.93        | 94.70  | --- | 0                | 0.00   |
| <b>Teren Arabil</b>                                    | 0              | 0.00   |     | 8600             | 100.00 |
| <b>Alei Carosabile</b>                                 | 301.8          | 3.51   | --- | 0                | 0.00   |
| <b>Alei Pietonale</b>                                  | 0              | 0.00   |     | 0                | 0.00   |
| <b>Teren Cedat Catre CL al Municipiului Alba Iulia</b> | 154.27         | 1.79   | --- | 0                | 0.00   |
| <b>POT PROPUS</b>                                      | 40             | 0.00   | --- | 0                | 0.00   |
| <b>CUT PROPUS</b>                                      | -              | -      | --- | -                | -      |
| <i>Verificare</i>                                      | 8600.0         | 100.00 | --- | 8600             | 100.00 |
| <b>Extras CF</b>                                       | <b>76930</b>   |        |     | POT PROPUS       | 40     |
| <b>NR TOPO :</b>                                       | <b>1769/14</b> |        |     | CUT PROPUS P     | 0.4    |
| <b>S masurata:</b>                                     | <b>8599.98</b> |        |     | CUT PROPUS P+1   | 0.8    |
| <b>S din Extras CF :</b>                               | <b>8600</b>    |        |     | CUT PROPUS P+1+M | 1.2    |

Conform temei – program întocmite de către beneficiar, urmează ca teritoriul studiat să fie utilizat pentru amplasarea unui ansamblu de locuinte unifamiliale , individuale sau cuplate, avand regim de inaltime de P ; P+1 ; P+1 + M ; .

Volumele propuse ale constructiilor trebuie sa fie simple, finisate cu materiale de calitate si sa se integreze cu constructiile invecinate.

### 3.5.2 Ocuparea terenurilor, bilant teritorial si indici urbanistici

**Se propune crearea unui numar de 3 parcele;**

L3A

POT max. propus =40%

CUT max. propus P=0.5

CUT max. propus P+1=0.8

CUT max. propus P+1+M=1.2

regim de inaltime max. admis : P+1+M

cota maxima la cornisa = P+1+M : 10.00

### 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Echiparea edilitara a zonei se va dezvolta pe intreg arealul zonei studiate. Traseele propuse pentru acestea se vor realiza prin subteranul locurilor de parcare exterioare, pentru o mentenare cat mai facila, si cu un impact minim asupra locuitorilor ;  
A se vedea Plansa \_ Plan Coordonator Retele ;



### **3.6.1 Alimentarea cu apa potabila**

Se va realiza extinderea sistemului de alimentare cu apa pe strazile din zona studiata.

### **3.6.2 Canalizarea**

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

### **3.6.3 Alimentarea cu energie electrica**

Se va face prin extinderea retelelor existente;

### **3.6.4 Telefonie, CATV, Internet ;**

Se racordeaza la reseaua existenta in zona.

### **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 locuintele 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 funcțiunilor 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:** 1351 / 2017

**DENUMIRE PROIECT:** Elaborare PUZ pentru INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN  
VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE  
FAMILIALE „ -

**ADRESA:** Str. Diana, Paclisa, Alba Iulia ; Nr 55; ( Coasta Curata )

**BENEFICIAR:** MATEI DRIMBAREAN si sotia ELENA  
str. ARIESULUI, nr 66, bl 256, sc - , et 3, ap 1  
Alba Iulia, jud. Alba Romania

**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



## L 3A- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

- locuinte individuale:
- locuinte individuale, cuplate si insiruite realizate independent pe baza unor proiecte diferite, prin insertie sau reconstructie pe parcele proprii situate in tesutul urban existent sau in noi lotizari, cu regim de construire izolat, cuplat sau insiruit. Aceste locuinte pot fi de standard ridicat, mediu sau scazut. Calitatea imaginii urbane rezulta cu precadere din coerenta obtinuta din respectarea gabaritelor, a distantelor fata de aliniament, fata de volumele adiacente si fata de cele de pe frontul opus, atat in zonele protejate cat si in afara lor.
- locuinte semicolective, in regim cuplat si insiruit (rar izolate pentru rezolvare de colt), realizate simultan pe baza unor proiecte repetabile (identice sau cu unele diferente), in cadrul unor operatiuni de relotizare in tesut urban existent (protejat sau nu) sau de lotizare in cazul unor operatiuni de extindere a intravilanului. Loturile pot fi delimitate pentru fiecare locuinta sau pot fi comune pentru mai multe locuinte. Acest tip este cel mai raspandit in orasele europene datorita avantajelor oferite de a avea locuinte proprii de standard mediu la preturi avatajoase, in conditii de locuire considerate optime. In situiri particulare sistemul a fost adoptat si pentru locuinte cu un standard mai ridicat. Calitatea imaginii urbane rezulta din compozitia urbanistica a cadrului strazii si intersectiilor, precum si din individualizarea data de detaliile de arhitectura si de amenajarea gradinilor de fatada.

Prezenta vestigiilor arheologice conditioneaza integral aplicarea prescriptiilor Regulamentului, conform Legii, pe intreg terenul aferent zonei L3.

Orice interventie in zonele protejate necesita elaborarea PUZ avizat conform legii; se vor prezenta justificari suplimentare privind relatiile cu zona protejata si monumentale existente si propuse situate in limita de 100 metri. In cazul unor volume inalte sau medii care depasesc gabaritul cadrului construit inconjurator, sunt necesare studii de impact al noii volumetriei din punctele de co-vizibilitate cu monumentele istorice, cu fronturile strazilor/intersectiilor si cu silueta Cetatii Alba Iulia precum si studii privind modificarile induse in peisajului urban perceput din directia Cetatii.

:L 3A- Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

### SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

.

##### L 3A

- locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

##### L 3A

- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40°; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;



-se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;

#### L 3A

- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

#### L 3A

- se interzic urmatoarele utilizari:
  - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
  - anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
  - depozitare en 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;
  - activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
  - spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
  - statii de benzina si statii de intretinere auto ( spalatorii auto );
  - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
  - ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

### SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

#### L 3A

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

| regimul de construire | dimensiune minima conform RGU |             |
|-----------------------|-------------------------------|-------------|
|                       | suprafata mp.                 | front metri |
| insiruit              | 600                           | 8           |
| cuplat                | 350                           | 12          |



|        |     |    |
|--------|-----|----|
| izolat | 350 | 12 |
|--------|-----|----|

(2) – proporția între lățimea și adâncimea parcelei:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 14 m front la strada și se află între două loturi construite, poate deveni construibilă prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

**L3A** – conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile strazii (se recomandă retrageri de minim **6.00** metri, cu condiția ca aceste retrageri să nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
  - în noile extinderi cu clădiri izolate sau cuplate se recomandă retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim **5.0** metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini și pentru a permite plantarea unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
  - clădirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20.0** metri (aliniament posterior)
  - în cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
  - garajele se vor retrage cu minim **6.00** m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism, paralel cu trotuarul.

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

### L 3A

- În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

#### pentru locuința izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de **3,0m** față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

#### pentru locuința cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;

#### pentru locuința insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;

### L 3A

- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească **3,0m**, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească **6,0m** și se vor retrage cu cel puțin **5,0m** de la limitele posterioare ale parcelei.

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

### L 3A

- In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuinte izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau  $h/2$ , dar nu mai puțin de 3m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alăturată;
- distanta intre fadada vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai înalte, masurată in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă constructie.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei constructii, masurata in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limitele laterale ale parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuinte vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă si aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezinta jumătate din cota (in adancime) a constructiei celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuinte

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiilor si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai înalte, masurata in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alăturată;
- distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. 4.00 m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;

- in cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuinte, se va solicita intocmirea si aprobarea unei documentatii de urbanism:

- PUD pentru detalierea amplasării in parcelă si a relatiei cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările si RLU – aliniament, functiune dominantă, regim de înălțime, suprafata parcelei, front minim, POT, CUT
- PUZ cand rezolvarea urbanistica modifica caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale si carosabile.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

### L 3A – cu urmatoarea conditionare:

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** metri latime dintr-o circulatie publica
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu , accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):



a) – cele cu o lungime de **30 m** o singura banda de **3,0m** latime si trotuar de minim 1.00 m

In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

#### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

**3 A** – cu urmatoarea conditionare:

-stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

-unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

-autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.

-se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

#### ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

##### L 3A

- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,0m** de la cota terenului;
- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,0m** de la cota terenului;
- pentru constructiile la care inaltimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **6,0m** de la cota terenului;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

**LA 3 A**– cu urmatoarele conditionari:

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

#### ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

**L 3A**- 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, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;.



## ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

### L 3A

- 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.;
- 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;
- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.
- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin **2,0 mp/ locuitor** ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

## ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

**L 3A** - la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

## SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

### L 3A

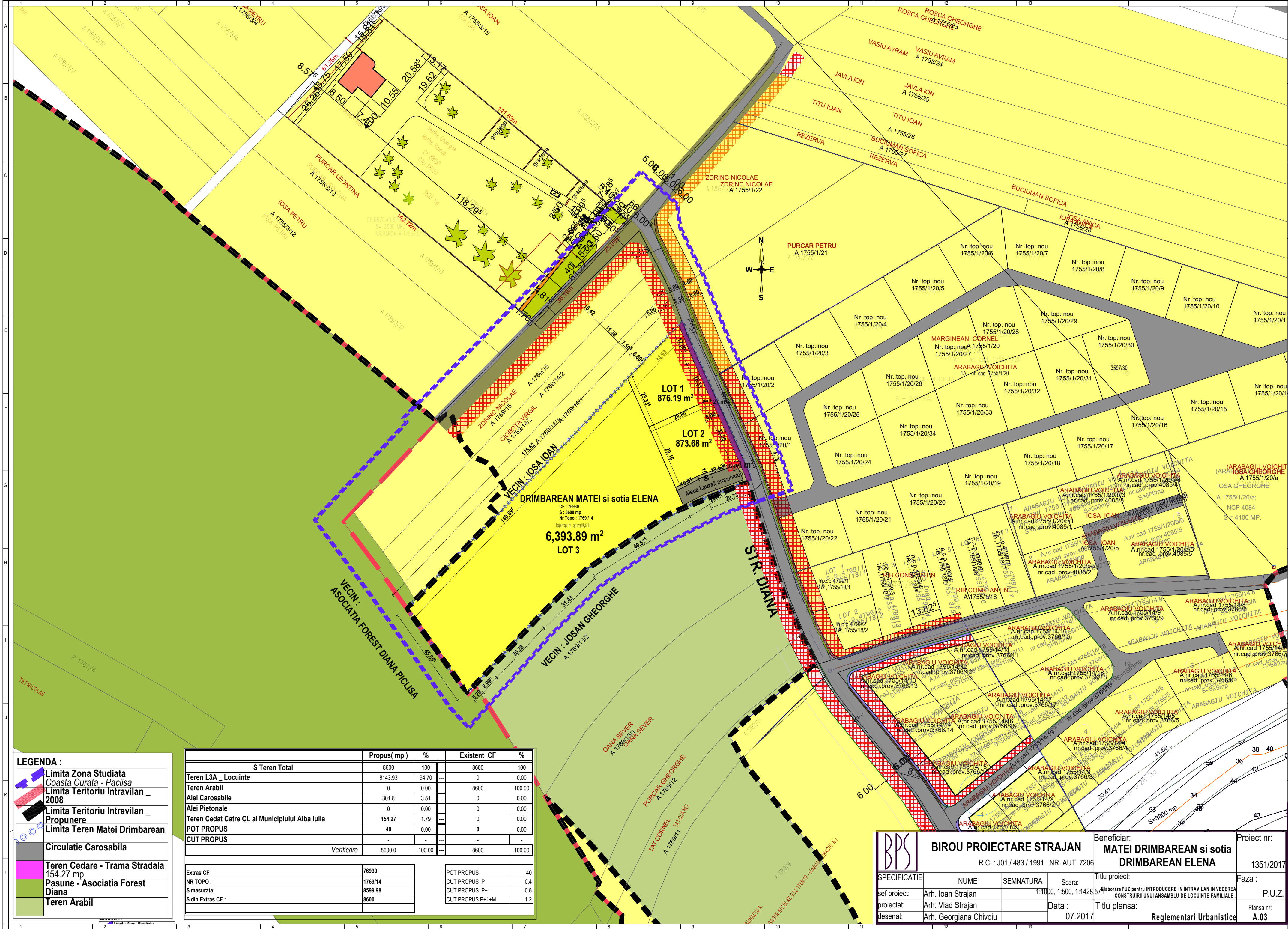
- **POT** maxim = **40%** ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

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

### L 3A

- **CUT** maxim pentru inaltime P = **0,5 mp.ADC/mp.teren**
- **CUT** maxim pentru inaltime P+1 = **0.8 mp.ADC/mp.teren**
- **CUT** maxim pentru inaltime P+1 +M =**1.2 mp.ADC/mp.teren**
- 

**INTOCMIT :**  
**Drd. Arh. Vlad STRAJAN**



**LEGENDA :**

- Limita Zona Studiata
- Coasta Curata - Paclisa
- Limita Teritoriu Intravilan \_ 2008
- Limita Teritoriu Intravilan \_ Propunere
- Limita Teren Matei Drimbarean
- Circulatie Carosabila
- Teren Cedare - Trama Stradala
- Pasune - Asociatia Forest Diana
- Teren Arabil

|                                                 | Propus (mp) | %      | Existent CF | %      |
|-------------------------------------------------|-------------|--------|-------------|--------|
| S Teren Total                                   | 8600        | 100    | 8600        | 100    |
| Teren L3A _ Locuinte                            | 8143.93     | 94.70  | 0           | 0.00   |
| Teren Arabil                                    | 0           | 0.00   | 8600        | 100.00 |
| Alei Carosabile                                 | 301.8       | 3.51   | 0           | 0.00   |
| Alei Pietonale                                  | 0           | 0.00   | 0           | 0.00   |
| Teren Cedat Catre CL al Municipiului Alba Iulia | 154.27      | 1.79   | 0           | 0.00   |
| POT PROPUS                                      | 40          | 0.00   | 0           | 0.00   |
| CUT PROPUS                                      | -           | -      | -           | -      |
|                                                 | Verificare  | 8600.0 | 100.00      | 100.00 |

|                   |         |                  |     |
|-------------------|---------|------------------|-----|
| Extras CF         | 76930   | POT PROPUS       | 40  |
| NR TOPO :         | 1769114 | CUT PROPUS P     | 0.4 |
| S masurata:       | 8599.98 | CUT PROPUS P+1   | 0.8 |
| S din Extras CF : | 8600    | CUT PROPUS P+1+M | 1.2 |

**BPS**

**BIROU PROIECTARE STRAJAN**

R.C. : J01 / 483 / 1991 NR. AUT. 7206

Beneficiar:

**MATEI DRIMBAREAN si sotia DRIMBAREAN ELENA**

Proiect nr:

1351/2017

Scara:

1:1000, 1:500, 1:1428

Titlu proiect:

571 Elaborare P.UZ pentru INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE FAMILIALE.

Faza :

P.U.Z.

sef proiect:

Arh. Ioan Strajan

proiectat:

Arh. Vlad Strajan

desenat:

Arh. Georgiana Chivoiu

Scara:

1:1000, 1:500, 1:1428

Titlu plansa:

Reglementari Urbanistice

Plansa nr:

A.03

Data :

07.2017