

**1.** Proiect nr. **149/2023**

**Elaborare PUZ pentru modificare reglementari urbanistice  
in vederea construirii de locuinte colective mici**

**Alba -Iulia, str. PETRE ISPIRESCU, jud. Alba**

faza:

***Aviz de oportunitate***

**MEMORIU**

**Beneficiar :**

**S.c. AUTO GEVA EXPRES SRL**

Alba-Iulia, st. Vasile Goldis nr.24C, bl.34 sc. A, ap 4  
jud.Alba

**Proiectant general:**

**S.c. LEF Architects S.R.L.**

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba  
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;  
e- mail : office.lefarchitects@gmail.com;

**mai 2024**

## 2.

### Colectivul de elaborare

- **Proiectant general:** S.c. LEF Architects S.R.L.  
arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**  
Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 5457

- **Sef proiect :**  
**Arh. Lancrajan Franchini Gheorghe Corneliu**

Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 2307  
– Registrul Urbanistilor din România  
*certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detaliu*  
*certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic general*

- **Arhitectura:**  
**Arh. Lancrajan Franchini Radu**  
Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 5457

- **Redactare :**  
**Ing. VasIU Petronela**

**3.****Borderou de piese scrise**

1. Foaie de capat
2. Colectivul de elaborare
3. Borderoul de piese scrise
4. Borderou de piese desenate
5. Prezentarea investitiei/operatiuni propuse
6. Indicatori urbanistici propusi
7. Integrarea investitiei in zona
8. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta
9. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati
10. Categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale
11. Metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal

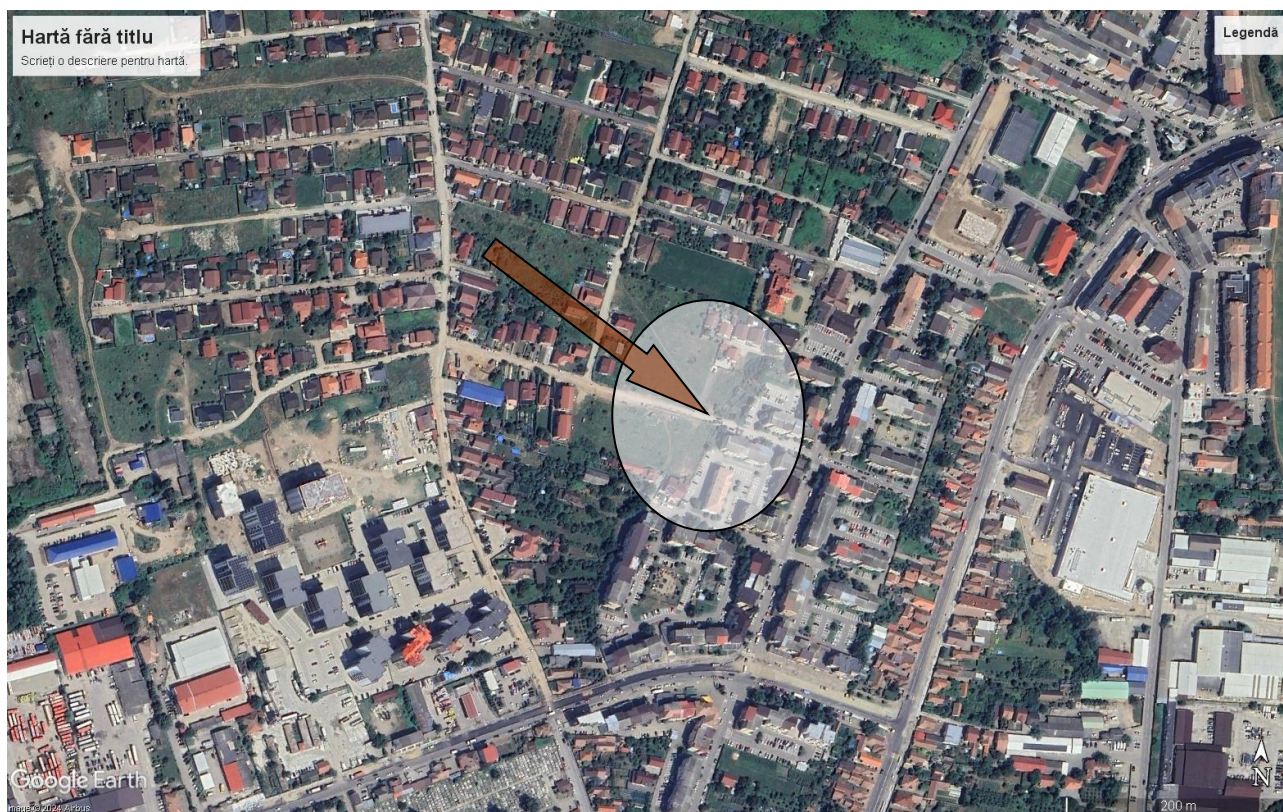
**4.****Borderou de piese desenate****Arhitectura**

- |  |     |          |
|--|-----|----------|
| 1 . Incadrare in zona/Incadrare in PUG | A 0 | 1 : 5000 |
| 2 . Situatia existenta                 | A 1 | 1 : 500  |
| 3 . Concept urbanistic propus          | A 2 | 1 : 500  |

**5.****Prezentarea investitiei/operatiuni propuse****Faza : Aviz de oportunitate**

Prezenta documentatie analizeaza oportunitatea modificarii reglementarilor urbanistice ale PUG, aprobat prin HCL 159/2014, pentru o suprafata de 9.511mp in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective mici.

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona de nord a acestuia fiind reglementata urbanistic prin PUG ca zona de locuinte, subzona locuinte individuale in regim izolat cuplat sau insiruit si semicolective – L3A.

**• Amplasamentul**

Suprafata obiect a prezentei documentatii este situata pe strada Petre Ispirescu, fiind alcatuita din doua proprietati :

- **Proprietatea nr.1 - S.c. AUTO GEVA EXPRES SRL**
  - Suprafata de teren – 4.691 mp
  - C.F. 119399
  - Folosinta: Curti, constructii
- **Proprietatea nr.2 - S.c. AUTO GEVA EXPRES SRL**
  - Suprafata de teren – 4.820 mp
  - C.F. 119389
  - Folosinta: Curti/constructii,

**Vecinatati la nivelul intregii suprafece obiect al documentatiei.**

- La V – proprietati private, UTR- L3A
- La N – proprietati private, UTR- L3A
- La E – proprietati private /domeniu public, UTR- L3A/L2
- La S – proprietati private, UTR- L3A

**Situatia actuala :**

Ambele proprietati sunt libere de constructii fiind situate in intravilanul municipiului Alba –Iulia. Planul urbanistic general reglementeaza zona studiata ca zona locuinte, subzona locuinte individuale in regim izolat cuplat sau insiruit si semicolective – L3A.

Cele doua proprietati sunt despartite de strada Petre Ispirescu, cu un profil de 8 m, alcatuit din carosabil 8m si doua trotuare de cate 1 m fiecare.

Acesele la ambele proprietati sunt asigurate din strada Petre Ispirescu.

**Scopul documentatie :** Scopul documentatiei este reglementarea zonei in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective mici cu functiuni complementare.

**Propunerea**

Strada Petre Ispirescu imparte perimetrul studiat in doua zone, una pe latura nordica a strazii, in suprafata de 4.691mp si una pe latura sudica a strazii, de 4.820 mp. Pentru mobilarea perimetrului studiat se propune:

- Pe proprietatea de 4.820 mp se propune construirea a doua imobile de locuinte colective, cu regim de inaltime D+P+2-3, alcatuite din trei corpuri de cladire, corpul C1 cu D+P+3 si corpurile C2 cu D+P+3, C3 cu D+P+2 cuplate.
- Proprietatea de 4.691 mp, la nord de strada Petre Ispirescu, va fi impartita in doua subzone, una pentru locuinte colective si una pentru locuinte individuale in regim izolat. Cele doua subzone propuse vor fi despartite de o strada creata pentru a asigura accesul la viitoarele parcele.
  - Subzona locuintelor colective, va fi mobilata cu o cladire avand regim de inaltime D+P+2-3, aceasta avand in zona parterului spatii comerciale.
  - Pentru subzona locuintelor individuale, se propune o divizare in trei loturi cu suprafete intre 453 si 462 mp;

**Circulatii**

- Pentru proprietatea sudica se propune o alee de circulatie interioara a proprietatii, cu banda destinata circulatiei auto intr-un singur sens, cu intrare din strada Petre Ispirescu in partea vestica a proprietatii si iesire ,in aceeași strada, in partea estica a proprietatii. Aleea destinata circulatiei auto, va fi dublata de o circulatie pietonala cu latime de 1m.
- Pentru proprietatea nordica se propune o strada infundata cu profil transversal de 10 m, alcatuit din carosabil 7m si doua trotuare de cate 1,5m. Pentru zona

de locuinte colective, se propune o circulatie auto intr-un singur sens, cu pornire din strada propusa si iesire in strada Petre Ispirescu, aceasta fiind dublata de o circulatie pietonala de 1,5 m latime.

#### Asigurarea parcajelor

Se estimeaza un numar de 122 unitati de locuit in cele 4 corpuri de cladiri destinate locuirii in regim colectiv. Se propun un numar de 149 locuri de parcare, din care 94 la demisolul cladirilor si 50 la nivelul solului. Din acestea, 10% vor fi rezervate vizitatorilor.

#### Asigurarea utilitatilor : - prin extinderea retelelor din strada Petre Ispirescu

Utilitati existente : apa, canalizare, curent electric, gaz



### Indicatorii urbanistici propusi

#### EXISTENT aferent L3A

- P.O.T. maxim propus = 40%
- CUT maxim propus = 1,2
- Regim de inaltime maxim propus: - P+1+M

#### INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUSI

- Pentru zona de locuinte colective – L2.1.

Regim de inaltime maxim admis –D+P+3,

P.O.T. - procentul de ocupare a terenului ( raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat ).

$$P.O.T._{MAX} \text{ PROPUS} = 40\%$$

C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului ( raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

$$C.U.T._{MAX} \text{ PROPUS} = 1,44$$

- Pentru zona de locuinte individuale – L3a.1.

Regim de inaltime maxim admis –P+1+M,

P.O.T. - procentul de ocupare a terenului ( raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat ).

$P.O.T._{MAX} \text{ PROPUS} = 40\%$

C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului ( raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

$C.U.T._{MAX} \text{ PROPUS} = 1,2$

## 7.

### Integrarea investitiei in zona

Suprafata de teren pe care se propune construirea ansamblului rezidential se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia, invecinandu-se cu urmatoarele zone functionale :

- La Nord
- UTR-MA3 –zona mixta
  - La Est
- L2 – Subzona locuintelor colective medii cu P+4-5 niveluri
  - La Su/Vest
- L3 A - Subzona locuintelor individuale si semicolective

**Popunerea se integreaza in caracteul zonei, pastrandu-se locuirea functiune dominata.**

**Prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG pentru unitatile teritoriale invecinate amplasamentului.**

**L3 A** - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit , cuplat si izolat.

#### **UTILIZARI ADMISE**

-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.

#### **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- 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;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.
- 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;

### UTILIZARI INTERZISE

- 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 refolosibile;
- platforme de precolectare 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.

### INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- 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;

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT** maxim pentru inaltimi P = **0,4** mp.ADC/mp.teren
- **CUT** maxim pentru inaltimi P+1 +M = **1,2** mp.ADC/mp.teren

### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

(2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construabila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

– conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim **4.0** metri pe strazi de categoria III si de **5.0** metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim **5.0** metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a

doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;

- cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi **20.0** metri (aliniament posterior)
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- garajele se vor retrage cu minim **6,0m** de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

## **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

-In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

### *pentru locuinta izolată*

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina 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 **3,0m** față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

### *pentru locuinta cuplată*

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;

### *pentru locuinta insiruită*

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **3,0m**, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **6,0m** si se vor retrage cu cel puțin **5,0m** de la limitele posterioare ale parcelei.

## **L2 - Subzona locuintelor colective medii cu p+4-5 niveluri**

### **Utilizari admise**

- locuinte colective
- 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 .

### **Utilizari admise cu conditionari**

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii:
- serviciile profesionale si cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor
- activitatea spatiilor comerciale nu va perturba locuintele
- in constructiile noi, cresele si gradinitele vor avea acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica , numai la stazile si aleile principale si numai in limita unei raze de servire de 250 m.

### **Utilizari interzise**

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;
- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite , alimentatie publica, daca activitatea este de natura sa incomodeze locuirea ;
- activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- se interzice mansardarea, supraetajarea si extinderea constructiilor de locuinte din ansamblurile existente. Exceptie fac completările de fronturi pentru aliniere la parterul extins existent;
- este interzisa construirea de garaje individuale in ansamblurile existente;
- este interzisa utilizarea suprafetelor aferente cladirilor de locuinte existente (locuri de parcare, spatii verzi, gradini, accese, alei) pentru construirea de cladiri de orice fel.

## **CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

### **Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

L2 – conform PUD, 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;

-in ansamblurile de locuinte colective existente, nu se vor acorda certificate de urbanism si autorizatii de construire pentru nici un fel de noi cladiri care sa schimbe proiectele initiale de urbanism, densificand zona, reducand amenajarile exterioare plantate si spatiile pentru joaca si sport.

### **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

L2 – conform PUD, cu urmatoarele recomandari:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0metri pe strazi de categoria III si 6,0 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta intre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- in cazul situarii in intersectii , noile cladiri vor asigura racordarea intre retragerile diferite de la aliniamentele strazilor.
- pentru locuintele colective existente, se accepta completarile de fronturi pentru aliniere la parterul extins la strazile principale.

### **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

L2 – conform PUD, 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 mai putin de 5,0m;
- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei , fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta 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 5,0m;
- 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 .

### **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă**

L2 -conform PUD, 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.

### **Circulatii si accese**

L2 – 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. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.
- 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 dezvoltării străzii se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcelă ramasă după dezmembrare.
- pentru ansamblurile de locuințe colective existente, se vor realiza studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parcuri la nivel de UTR și cartier.

### **Stationarea autovehiculelor**

L2 – cu următoarea condiționare:

- parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare apartament, iar în situația în care se solicită și alte funcțiuni decât cea de locuit, se vor suplimenta locurile de parcare pentru acele funcțiuni.
- se vor prezenta modalități de organizare a circulației carosabile și pietonale în incintă, precum și a acceselor pentru intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10,0m față de ferestrele camerelor de locuit de la parter.
- se vor înlocui treptat garajele individuale construite între blocurile existente cu sisteme eficiente de parcare la sol sau cu parcaje colective;
- în ansamblurile de locuințe colective existente, unde este cazul se va studia prin PUD rezolvarea de parcaje colective cu maxim două nivele supraterane;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

L2 - înălțimea maximă admisibilă este P+4-5

- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă a clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța între aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța între aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4,0 m.
- regimul de înălțime va fi cel permis de UTR fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- se interzice mansardarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor de locuințe existente. Excepție fac completările de fronturi pentru aliniere la parterul extins existent;
- în ansamblurile de locuințe colective existente, se admit parcaje colective subterane, semiîngropate sau supraterane cu cel mult două nivele, cu o înălțime liberă de 2,25m realizate cu acoperiș în sistem terasă inverzită.

### **Aspectul exterior al clădirilor**

L2 – cu următoarele condiționări:

- 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.
- lucrarile de modificare a fatadelor (reabilitare termica, inchiderea balcoanelor, construirea de balcoane, sarpante cu jgheaburi si burlane, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie sau pe un tronson. Se va respecta HCL 178/05.2013 privind „Reglementarile pentru realizarea unor interventii ce se executa la fatadele blocurilor de locuit din Municipiul Alba Iulia”;
- desenul si culorile fatadei renovate vor fi aprobate de catre serviciul de urbanism din cadrul primariei.

### **Conditii de echipare edilitara**

L2 - 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.

### **Spatii libere si spatii plantate**

L2

- 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 100 mp.;
  - vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp / locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei colective si punct de colectare a deseurilor dimensionat pentru a putea permite colectarea selectiva a deseurilor, accesibil dintr-un drum public;
  - 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 interzice eliminarea vegetatiei inalte mature, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol pentru siguranta persoanelor si a bunurilor. Pentru fiecare arbore matur taiat se vor planta pe o raza de maxim 100m minim trei arbori din specia careia i-a apartinut arborele taiat;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

## Imprejmuiuri

L2

- imprejmuirile 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.

## Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- **Procent maxim de ocupare a terenului (pot)**
  - POT maxim = 40%
- **Coeficient maxim de utilizare a terenului (cut)**
  - CUT maxim pentru inaltime P+4-5 = 2,1 mp.ADC/mp.teren

## MA 3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltime maxime de P+3 niveluri

### UTILIZARI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- grupari de functiuni admise acatund centre de cartier;
- amenajari pietonale – piatete, scuaruri.

### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri de scoli si de biserici;
- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii teritoriale
- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respectă normele specifice de protectie

impotriva incendiilor, au capacitati care nu genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeaza marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumparatori in portbagajul automobilului propriu, nu depoziteaza substante inflamabile, nu utilizeaza pentru productie sau depozitare terenul vizibil din circulatia publica si sunt dispuse la distanta de cel putin de 15 m. de fatadele locuintelor sau cladirilor publice;

- unitatile comerciale in care se consuma sau se comercializeaza bauturi alcoolice vor fi amplasate la o distanta de minim 200 metri de scoli, gradinite, biserici .

### **UTILIZARI INTERZISE**

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu ,constructii provizorii de orice natura;
- statii de benzina
- statii de intretinere auto-moto;
- curatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- 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 apelor meteorice.

### **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- inaltimea maxima admisibila este de P+3, cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente;
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- in afara zonei protejate - POT maxim = 70%
- pentru functiunile publice POT-ul se va stabili prin PUD, respectandu-se POT-ul maxim

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim = 2.0mp.ADC/mp.teren cu exceptia functiunilor publice;



- din valoare CUT , un minim de 30% va fi reprezentat de functiunea de locuinte iar restul de alte functiuni admise;

- pentru functiunile publice se va elabora PUD.

Functiunea de locuire colectiva propusa se incadreaza in prevederile zonei de intravilan cu care se invecineaza si mentine caracterul zonei asa cum a fost reglementata la elaborarea PUG-ului.

Relationarea constructiilor propuse cu cele existente in zona va avea in vedere respectarea normelor de igiena sanitara, respectiv dispantele minime obligatorii si normele de insorire.

## 8.

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

Viitoarea investitie isi propune cresterea ofertei de spatii locative la nivelul municipiului si totodata impunerea unui nivel sporit de confort si calitate a vietii prin asigurarea de zone verzi pentru relaxare, loc dw joaca pentru copii si alte facilitati necesare unei vietii cotidiene.

Avand in vedere faptul ca la nivelul intregului municipiului exista un deficit de locuinte si populatia este in crestere, dezvoltarea acestei zone este un beneficiu cert.

Beneficiile, activitatii propuse, nu pot fi cuantificate deoarece nu se rezuma doar la nivel unitar, trebuie percepute ca un plus la atractivitatea intregii zone.

Beneficiarii directi :

- noile locuri de munca create in momentul inceperii investitiei.
- tinerele familii in cautarea unei locuinte

Beneficiari indirecti :

- restul prestatorilor de servicii din zona prin cresterea atractivitatii zonei.

## 9.

### Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati

Realizarea investitiei propuse se doreste a fi finantata din fondurile proprii ale beneficiarului.

Dupa finalizarea investitiei dezvoltatorul imobiliar va instraina spatiile locative si spatiile comune ale constructiilor. Terenurile neocupate de constructii vor fi cedate primariei dupa finalizarea amenajarilor propuse in proiect.

## 10.

### Categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

Cheltuielile aferente realizării investițiilor și a racordării la utilități vor fi suportate în totalitate de către beneficiarii P.U.Z..

## 11.

### Metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal

Se propune informarea și consultarea publicului folosind regulamentul *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism – publicat în Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011*

#### In etapa elaborării propunerilor :

- se propune identificarea și notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- initiator al PUZ va afișa anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;
- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ și care au trimis opinii, cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea.

#### Etapa aprobării PUZ :

- Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Intocmit,  
**Arh. Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,  
**Arh. Lancrajan Franchini  
Gheorghe Corneliu**