



- MEMORIU ARHITECTURA & URBANISM -

NUMAR PROIECT: 1333 / 2016

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE
COLECTIVE D+P+5+Penthouse (*Retras*) ;
D+P+6+Penthouse (*Retras*)

ADRESA: Str. Anghel Saligni; FN

BENEFICIAR: 1. RIVIERA RESIDENCE S.R.L.
2. I&C TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.R.L.

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. Andrei MARGINEAN
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. Volumetrie 1 | | |
| 9. Volumetrie 2 | | |
| 10. Volumetrie 3 | | |
| 11. Volumetrie 4 | | |
| 12. Variante Studiu Configurare Spatiala | | |

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

Intocmit
Arh. Vlad STRAJAN



C. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
D+P+5+Penthouse (*Retras*) ; D+P+6+Penthouse (*Retras*)

Beneficiar: 1. RIVIERA RESIDENCE S.R.L.
2. I&C TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.R.L.

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: 1333/2016

1.2 Obiectul lucrarii

Prin tema de proiectare se solicita modificarea zonei functionale din L2– Locuinte Colective P+4; P+5 in L2R_ Locuinte Colective P+6; P+7, Din punct de vedere constructiv cladirile vor fi cuplate doua cate doua insa vor ansamblul va avea si o constructie singurara in zona de Nord;

Perimetral ansamblul va fi marginit de o imprejmuire zidita, care va adaposti un numar de 270 locuri parcare exterioara;

Zonele verzi se vor amenaja cu vegetatie joasa (gazon, tufaris,) cat si vegetatie inalta menita sa umbreasca spatial public; (cate un arbor la 75-100 mp – in fuctie de configurarea spatiala a zonei;
Se propune o circulatie perimetrala, cu o “ bretea de legatura in zona mediana; dar si o parcare intre cladiri in zona de nord, pentru a facilita accesul la supermarket si PARCARE ;

Se propune o parcare D+P si un SUPERMAKET

Nu se aduce nici un fel de modificare tramei stradale.

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 pietonala, parcaje, zonele verzi, dotările tehnico – 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. RIVIERA RESIDENCE S.R.L.
CIF : 26561724 cota 1 / 2
2. I&C TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.R.L.
CIF : 14276317 cota 1 / 2

EXTRAS C.F. NR : 88246	S : 361 mp
EXTRAS C.F. NR : 88245	S : 18465 mp
EXTRAS C.F. NR : 88247	S : 32 mp

S Total :	18858 mp
S teren ramas dupa servituti :	
S Teren	18341 mp

Suprafata de teren formata din CF 88246 in suprafata de 361 mp si CF 88247 in suprafata de 32 mp, au servitute de trecere pentru cele doua blocuri reglementate prin PUZ aprobat cu HCL 155/2016; art 5 ;

Documentația P.U.Z. se va elabora conform HCL 335/2006, completat cu HCL 243/2008, privind modalitatea de intocmire 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 in cadrul prezentului PUZ

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

Zona în care urmează să fie amplasat obiectivul se afla in zona centrala a municipiului Alba Iulia, Pe fosta platforma a Intreprinderii Judetene de Constructii si Montaj (I.J.C.M.), sau mai nou cunoscuta ca FORICON; in imediata apropiere a BCR-ului Sediul Central. . Acesta zona cunoaste o extindere si dezvoltare continua a functiunii de locuire colectiva, incepand cu dezvoltarea vecina (vecinatate Estica, cat si cu zona ce urmeaza a se dezvolta (PUZ Tribunal) in arealul noii constructii a tribunalului, fiind prevazute o serie de cladiri cu inaltime medie si mare. De asemenea in zona de est, se mai afla in derulare un proiect de locuinte collective dezvoltat de (PROINSTAL SRL)

Asa cum se poate observa din lucrarile de urbanism aprobate, autorizate, realizate, sau in curs de realizare, zona se devolta ca un pol de locuire.

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 Anghel Saligny;



2.2 Incadrare in localitate

Zona în care urmează să fie amplasat obiectivul se afla în zona centrală a Mun. Alba Iulia, pe fosta Platforma Foricon S.A. Deva;

2.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este plat. În prezent acesta se prezintă cu o serie de construcții industriale, rămase de pe fosta platformă, însă acestea se vor demola.

Nu există vegetație valoroasă sau arbori maturi;

2.4 Circulația

Se propune crearea unei artere de circulație rutieră publică care să lege strada Henri Conada de PUZ tribunal. Această arteră se va dezvoltă cu axul pe limita de proprietate dintre cele două ansambluri de locuințe colective (cel cunoscut ca Anghel Saligny, și Ansamblul pe care tocmai îl dezvoltăm). A se vedea planșa (Reglementări Urbanistice). Astfel, acest drum va fi o stradă colectoră pentru ambele ansambluri.

Pentru facilitarea distribuției locuitorilor din zonă, intrarea în cele două ansambluri se va realiza prin intermediul unui sens giratoriu, iar la întâlnirea acestuia cu Proprietatea privată învecinată la Nord se propune realizarea unui alt sens giratoriu, pentru a facilita distribuția pe parcelele vecine. Acestea neavând în momentul de față nici un fel de sistematizare a parcelelor, circulațiilor. Acestea la rândul lor vor face obiectul unei documentații de urbanism;

Accesul în zonă se face, în principal, de pe strada Anghel Saligny; Circulația perimetrală ansamblului are un profil stradal de 5.50 m (partea carosabilă) cu două benzi de 2.75 m fiecare;

Circulația pietonală este variabilă iar în cel mai îngust punct, aceasta măsoară 1.50 m

Perimetral terenul va fi prevăzut cu 270 locuri de parcare exterioară, iar la demisolul clădirilor se vor amenaja câte 8 locuri de parcare per bloc; numărul total al locurilor de parcare de la demisol va fi de 88.

Înălțimea perimetrală de circulație carosabilă, prevăzută, este întreruptă în zona mediană de o circulație rutieră menită să descongeseze traficul de la supermarket, parcare etajată demisol + parter, sau cel cu aprovizionarea supermarketului;

În viitor, va fi posibil dacă se va dori legătura acestui ansamblu cu zona tribunalului, prin definierea unui număr de 15 locuri de parcare în zona de nord-est;

Aliniamentul propus permite modernizarea circulației publice.

Str. Anghel Saligny se propune a fi modernizată, având o circulație rutieră dublu sens, cu parcare pe marginea drumului, dar și zone verzi cu trotuare de 1.80 m.

2.5 Ocuparea terenurilor

Cele 11 parcele construibile situate în centrul ansamblului (a se vedea planșa – Regim Juridic Propus), vor fi parcele edificabile construibile, statutul juridic al acestora urmând a se hotărâ în cadrul consiliilor directorale ale companiilor ce dețin în momentul de față terenul;

Suprafața de teren aferentă drumului, fie se va păstra, de către o asociație care va gestiona întreg ansamblul, fie se va preda primăriei.

2.6 Echiparea edilitară

Zona propusă spre dezvoltare are în imediată vecinătate rețele edilitare. Prin extinderea acestora, ansamblul nou propus se va putea bransa la acestea;

Se va prevedea un nou post de transformare a energiei situat în prima zonă de parcare (a se vedea



plansa – Reglementari Urbanistice .

Zona va fi prevazuta cu un numar de minim 11 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

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 juridică a proprietății, 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 studiată face parte din perimetrul intravilan. În zona sunt prevăzute locuințe joase.

Prin modificarea trupului L2 în L2R – D+P+5+Penthouse (*Retras*) ; D+P+6+Penthouse (*Retras*)

; , PUZ va schimba regimul economic actual al unei părți din suprafața, prin propunerea unor locuințe colective.

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

3.3 Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul.

3.4 Modernizarea circulației

Se propune crearea unei artere de circulație rutieră publică care să lege strada Henri Conada de PUZ tribunal. Aceasta arteră se va dezvolta cu axul pe limita de proprietate dintre cele două ansambluri de locuințe colective (cel cunoscut ca Anghel Saligny, și Ansamblul pe care tocmai îl dezvoltăm) A se vedea planșa (Reglementări Urbanistice). Astfel, acest drum va fi o stradă colectoră pentru ambele ansambluri.

Pentru facilitarea distributiei locuitorilor din zona, intrarea in cele doua ansambluri se va realiza prin intermediul unui sens giratoriu, iar la intalnirea acestuia cu Proprietatea privata invecinata la Nord se propune realizarea unui alt sens giratoriu, pentru a facilita distributia pe parcelele vecine. 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. Ansamblul este prevazut cu un minim de 359 locuri parcare la 340 apartamente; Asigurarea spatiilor de parcare - se face in incinta parcelor, tinand cont de normele specifice. Pentru locuintele colective se va asigura un parcaj/ unitate locativa rezolvat in afara partii carosabile, 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	18341	100	---	18858	100
Constructii	5500	29.99	---	1856	9.84
Circulatii Carosabile	4144	22.59	---	2734.48	14.50
Circulatii Carosabile cedate la primarie	0	0.00	---	2734.48	14.50
Parcari Exterioare	3615.27	19.71		0	0.00
Circulatii Pietonale	2754.15	15.02		0	0.00
Alei Pietonale - Acces Auto Parcari	1122.57	6.12		0	0.00
Zone Verzi	1728.02	9.42		3756.28	19.92
Platforme Barbeque	200	1.09	---	0	0.00
Suprafata SPA	550	3.00	---	0	0.00
Nr Locuri Parcare acoperite (demisol)	88			0	0
Nr Locuri Parcare exterioare	270			0	0
POT Propus	40		---	9.84	9.84
POT Ansamblu	34.08				
CUT Ansamblu	2.47				
CUT Propus	2.5				
Suprafata Desfasurata Bloc tip A	3800	25500			
Nr Bloc Tip A (D+P+5E+ Penthouse retras)	7				
Suprafata Desfasurata Bloc tip B	4500	18000			
Nr Bloc Tip B (D+P+6E+ Penthouse retras)	4				
S SPA	550				
S Supermarket	1100				
BBQ	200				
ADC TOTAL :	45350				

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



L2R- subzona – Locuintelor D+P+5+Penthouse (Retras) ; D+P+6+Penthouse (Retras)

3.5.2 Ocuparea terenurilor, bilant teritorial si indici urbanistici

- **L2R** – subzona - Locuintelor D+P+5+Penthouse (Retras) ; D+P+6+Penthouse (Retras)

regim de inaltime max. admis : D+P+5+Penthouse (Retras) ; D+P+6+Penthouse (Retras)

cota maxima la cornisa = D+P+5+Penthouse (Retras) 26.00 m de la cota terenului
D+P+6+Penthouse (Retras) 29.00 m de la cota terenului

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 ;

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 si post trafo propriu

3.6.4 Telefonie, CATV, Internet :

Se racordeaza la reteaua 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 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

IN zona se propun :

1. Un Supermarket – in zona de acces al ansamblului in suprafata de 1100 mp (cu toate functiunile conexe) ; Supermarketul va deservi si zona de blocuri aflata in partea de est (Ansamblul Anghel Saligny) ;
2. O parcare D+P regim de inaltime – DEMISOL + Parter – cu zona verde amenajata pa acoperisul aceteia ; si loc de joaca pentru copii .
3. 2 Zona de Agreement in suprafata de cca 200 mp, cate unul pentru fiecare zona de blocuri. Acetea sunt prevazute cu gratar, masa de min 16 persoane ;
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

Arh. Vlad STRAJAN



- REGULAMENT DE URBANISM -

NUMAR PROIECT: 1333 / 2016

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
D+P+5+Penthouse (*Retras*) ; D+P+6+Penthouse (*Retras*)

ADRESA: Str. Anghel Saligni; FN

BENEFICIAR: 1. RIVIERA RESIDENCE S.R.L.
2. I&C TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.R.L.

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. Andrei MARGINEAN
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



L2R- SUBZONA - LOCUINTELOR D+P+5+penthouse (retras) ; D+P+6+penthouse (retras)

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Pentru noile ansambluri rezidentiale situate in subzona **L2R** 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 **L2R**.

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.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L2R

- locuinte in proprietate private
- locuinte collective 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

L2R

- 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

L2R

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)

L2R– 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;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L2R– conform PUD, cu urmatoarele recomandari:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim **2,0 metri** pe strazi de categoria III si **1.5 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

L2R– 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 este obligatoriu in situatia in care acestea face parte dintr-un anamblu;
- 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

L2R-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.



- se permite cuplarea cladirilor , respectandu-se normativele in vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L2R– 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

L2R – cu urmatoarea conditionare:

- stationarea autovehicolelor 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

L2R- inaltimea maxima admisibila este D+P+5+Pth; D+P+6+Pth;

- 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

L2R– 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

L2R - 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

L2R

- 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

L2R

-imprejmuirile spre strada la locuintele colective , daca este necesar pentru protectia fonica si la praf, se vor realiza cu gard viu.

-se vor imprejmuir 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)

L2R

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

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

L2R

- **CUT** maxim pentru inaltime D+P+5+Pth; D+P+6+Pth;= **2.5 mp.ADC/mp.teren**

Intocmit

Arh. Vlad STRAJAN

