SITUATIE EXISTENTA

LEGENDA

LIMITE
- Limita proprietati beneficiar
- Limita zonei studiate
- Limita zona interdictie gaz
- Limita zona interdictie autostrada
- Limita zone reglementate prin docum. PUZ

CIRCULATII
- Strada existenta- imbracaminte asfaltica
- Strada existenta- pamant
- Zona neamenajata adiacenta strada
- Autostrada Sebes-Turda

ZONIFICARE FUNCTIONALA
- L6A — Subzona locuintelor rurale de tip ardelenesc in zona studiata
- L6A — Subzona locuintelor individuale reglementate prin alte documentatii PUZ aflate in zona studiata
- L6A* — Subzona locuintelor rurale de tip ardelenesc in fara zonei studiate
- L3A — Subzona locuintelor rurale de tip ardelenesc in zona studiata- proprietate care a generat PUZ

FOND CONSTRUIT
- Constructii locuinte individuale existente

REGLEMENTARI
- Zona interdictie construire
- Retragere aliniament docum. urb. aprobate

RESTRICTII
- Zona protectie conducta de gaz
- Zona interdictie autostrada

Zonificare functionala PUG

L6A Subzona locuintelor rurale cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola- subzona locuintelor rurale de tip ardelenesc

Indici urbanistici PUG

Procent de opupare a terenului POT - 25%;
Coeficient de utilizare aterenului CUT - 0,75;
Regim de inaltime max. P+1+M;
Inaltime max. cornisa - 7.00m de la cota +0,00;

DISFUNCTIONALITATI

Forma actuala a terenurilor nu permite lotizarea terenului, ce sa realizeze un tesut urban fara un concept clar de dezvoltare.

Caracteristicile loturilor existente, este unul specific utilizarii agricole a terenurilor, avand deschideri mici la strazi/drumuri de exploatare si adancimi mari

Trama stradala nu este dezvoltata.

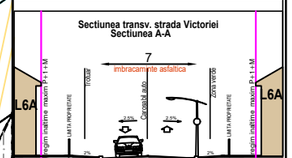
REZOLVARE

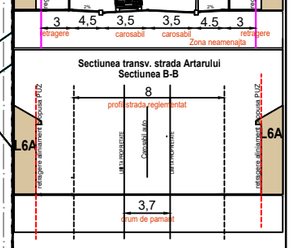
Se va studia zona si se incearca realizarea unui concept de parcelare prin care sa rezulte un tesut urban cu o densitate medie echilibrata.

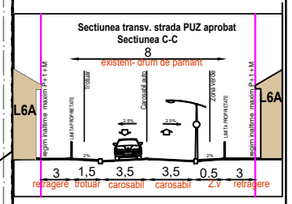
Prin realizarea conceptului urbanistic propus, se vor crea loturi de teren cu dimensiuni stabilite pentru realizarea unei imagini urbane unitare.

Se va realiza un drum pentru a se permite accesul la parcelele de teren nou propuse.

Totodata s-a luat in calcul posibilitatea extinderii drum intr-o etapa viitoare in cazul in care in proprietarii din vecinatate isi doresc acest lucru.







CF 122444 NR. CAD. 122444

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
74	504015.636	390094.273
61	504027.790	390084.515
112	504039.977	390074.799
114	504052.409	390064.888
3	504095.452	390126.360
32	504059.152	390155.378

S= 3504 mp

L6 A - subzona locuintelor rurale de tip ardelenesc; P, P+1, pe loturi similare ca forme si adanci (raport l/L > 4), cu anexe gospodaresti care separa curtea de gradini cultivate, avand o liziera de pomi pe limita de fund sau/si intre parcele, situate in Paclisa si Oarda . Cladirile izolate de forma alungita au un calcan spre o limita de proprietate si fatada lunga orientata spre calcanul casei invecinate dispuse in mod similar . Acest tip de tesut rezidential este adaptat atat functiunii de tip rural cat si urban si confera imaginii stradale o mare coerenta volumetrica. Se asigura o buna insorire si luminare datorita acoperirii volumelor in doua ape (panta de cca 40- 45º) precum si o buna intimitate dar, se constata trei dezavantaje - (1) orice insertie de alt tip de locuinta se inscrie cu dificultate in parcelarul existent ,(2) locuinta are un partiu greu adaptabil unui stil actual de viata urbană, (3) din cauza formei alungite cladirea are un coeficient mai puțin favorabil de consum de energie (volumul interior raportat la suprafata peretilor exteriori)

UTILIZARE FUNCTIONALA

- locuinte individuale in regim de construire de tip ardelenesc sau insiruite si cuplate in logica de evolutie spre urban a tipului traditional cu P, P+1;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite utilizarea terenului din gradini pentru productie agricola;
- se admite in anexele gospodaresti dispuse si construite in mod traditional, adapostirea animalelor (maxim 4 capete porcine si 4 capete bovine), depozitarea rezidurilor si depozitarea produselor cu conditia ca intre acestea si locuintele de tip urban sau echipamentele publice sa se respecte o distanta de minim 25.0 metri.
- se admite mansardarea cladirilor parter existente si construirea unor noi cladiri P+M - P+1+M numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40º; 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 la intersectii de strazi si pe strazi principale 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;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile de tip ardelenesc si cladirile izolate se vor dispune pe aliniament sau aliniate la constructiile vecine. Amplasarea , orientarea si configurarea cladirilor de locuit si a anexelor gospodaresti se va inscrie in tipologia gospodariei traditionale existente;

cladirile izolate pot fi retrase de la aliniament cu o distanta de minim **4.0** metri daca nu lasa vizibile calcanele cladirilor invecinate;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile de tip ardelenesc vor respecta modul traditional de amplasare pe una din limitele laterale ale parcelei si de retragere fata de limita laterala opusa cu minim **3,0** metri precum si fata de anexele care separa curtea de gradina;
- cladirile dispuse izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **3.0** metri;
- surile care delimiteaza cladirile si curtile fata de terenul agricol (gradina), se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei;
- cladirile de locuit inclusiv anexele se vor amplasa in jumatatea orientata spre aliniament a parcelei, aliniate la constructiile vecine;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = **25 %,**
CUT maxim = **0,75** mp.ADC/mp.

BILANT TERITORIAL

Limita zonel reglementate(mp)				12181
	EXISTENT		PROPUS	
UTR	Suprafata (mp)	Suprafata (%)	Suprafata (mp)	Suprafata (%)
UTR L6A	11388	93.5	0	0.0
UTR 3.1	0	0.0	6682	54.9
UTR D	793	6.5	5499	45.1
Carosabil	554	4.5	1985	16.3
Trotuar	239	2.0	3472	28.5
Spatiu verde	0	0.0	42	0.3
Total suprafete	12181	100	12181	100.0
Proprietate reglementata(mp)				3504
	EXISTENT		PROPUS	
UTR	Suprafata (mp)	Suprafata (%)	Suprafata (mp)	Suprafata (%)
UTR L6A	3504	100	0	0
UTR 3.1	0	0	2816	80.4
UTR D	0	0	688	19.6
Carosabil	0	0	548	15.6
Trotuar	0	0	103	2.9
Spatiu verde	0	0	37	1.1
Total suprafete	3504	100	3504	100.0

Acest document este proprietatea intelectuala a firmei Sc LEF ARCHITECTS, insusirea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau a partilor acetora intra sub incidenta dreptului de autor. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampilelein original

LEF Architects
BIROU DE ARHITECTURA
Alba-Iulia, str. George Cosbuc, nr.25, jud Alba
Tel./fax. 0258/ 590238 ; 0728159478; email:office.lefarchitects@gmail.com
J1/461/2017 C.I.F 37473792
CAEN 7111 - Activitati de arhitectura

Beneficiar:	Proiect nr.
Sc SIRON SRL prin reprezentant legal ANGHEL RAZVAN CLAUDIU Alba Iulia (Oarda), str. Victoriei, Alba	205/2025

Specificatie	Nume	Semnatura
Sef Proiect	arh. Lancrajan Fr.Gh.C.	
Proiectat	arh. Lancrajan Fr.Radu	
	arh. Haprian Alexandru	
Desenat:	ing. Vasiu Petronela	

Scara: 1:500

Data: Apr. 2025

Titlu proiect: ELABORARE PUZ pentru MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE CALE ACCES

Faza: P.U.Z.

Adresa obiectiv: Alba Iulia (Oarda), str. Victoriei, Alba

Titlu plansa: SITUATIE EXISTENTA

Plansa nr.: A1