

L6 A - subzona locuintelor rurale de tip ardelenesc, P, P+1, pe loturi similare înguste și adânci (raport $IL > 4$), cu anexa gospodărească care separă curtea de grădini cultivate, având o lățime de pământ pe limita de fund sau/si între parcele, situate în Pacisla și Oarda. Clădirile izolate de forma alungită au un calcan spre o limită de proprietate și fațada lungă orientată spre calcanul casei învecinate dispuse în mod similar. Acest tip de țesut rezidențial este adaptat atât funcțiilor de tip rural cât și urban și conținea imagini strădate o mare coerență volumetrică. Se asigură o bună insolare și luminare datorită acoperirii volumelor în două etape (parțiale decca 40-45%) precum și o bună intimitate dar, se constată trei dezavantaje: (1) orice inserție de alt tip de locuință se însoțește cu dificultate în parterul existent; (2) locuința are un parter greu adaptabil unui stil actual de viață urbană; (3) din cauza formei alungite clădirea are un coeficient mai puțin favorabil de consum de energie (volumul interior raportat la suprafața peretilor exteriori).

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- locuințe individuale în regim de construire de tip ardelenesc sau însoțite și cuplate în logica de evoluție spre urban a tipului tradițional cu P, P+1;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- se admite utilizarea terenului din grădini pentru producție agricolă;
- se admite în anexele gospodărești dispuse și construite în mod tradițional, adaptarea animalelor (maxim 4 capete porcine și 4 capete bovine); depozitarea reziduurilor și depozitarea produselor cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim 25.0 metri;
- se admite mărirea clădirilor parter existente și construirea unor noi clădiri P+M - P+1+M numai cu respectarea pantelor acoperșului de 30-40%; la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate la intersecții de străzi și pe străzi principale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să aibă o rază de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile de tip ardelenesc și clădirile izolate se vor dispune pe aliniament sau alinate la construcțiile vecine. Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a anexelor gospodărești se va înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale existente;
- clădirile izolate pot fi retrase de la aliniament cu o distanță de minim 4.0 metri dacă nu lasă vizibile calcanele clădirilor învecinate;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile de tip ardelenesc vor respecta modul tradițional de amplasare pe una din limitele laterale ale parcelei și de retragere față de limita laterală opusă cu minim 3.0 metri precum și fața de anexele care separă curtea de grădini;
- clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- surile care delimită clădirile și curțile față de terenul agricol (grădina), se vor putea alina ambelor limite laterale ale parcelei;
- clădirile de locuit inclusiv anexele se vor amplasa în jumătatea orientată spre aliniament a parcelei, alinate la construcțiile vecine;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 25 %;

CUT maxim = 0,75 mp ADC/mp.

BILANT TERITORIAL					12181
EXISTENT		PROPOS			
UTR	Suprafața (mp)	Suprafața (%)	Suprafața (mp)	Suprafața (%)	
UTR L6A	11388	93.5	0	0	0.0
UTR 3.1	0	0.0	6682	54.9	
UTR D	793	6.5	5499	45.1	
Carosabil	554	4.5	1965	16.3	
Trotuar	239	2.0	3472	28.5	
Spatiu verde	0	0.0	42	0.3	
Total suprafețe	12181	100	12181	100.0	
Proprietate reglementată (mp)		PROPOS			3504
UTR	Suprafața (mp)	Suprafața (%)	Suprafața (mp)	Suprafața (%)	
UTR L6A	3504	100	0	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 suprafețe	3504	100	3504	100.0	

CF 122444 NR. CAD. 122444				
Pct.	Nord(X)	Est(Y)		
74	504015.636	390094.273		
61	504027.790	390084.515		
112	504039.977	390074.796		
114	504052.409	390064.888		
3	504095.452	390126.360		
32	504059.152	390155.378		
S = 3504 mp				

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE

LEGENDA

LIMITE	
	Limita proprietății beneficiar
	Limita zonei studiate
	Limita zonei reglementate
	Limita UTR PUZ
	Limita zona interdicție gaz
	Possibilitate parcare
	Limita zona interdicție autostrada
CIRCULAȚII	
	Strada reglementată alte docum urb - carosabil
	Strada reglementată alte docum urb - trotuar
	Strada propusă PUZ - carosabil
	Strada propusă PUZ - trotuar
	Propunere dezvoltare trama stradala intr-o etapa viitoare - carosabil
	Propunere dezvoltare trama stradala intr-o etapa viitoare - trotuar
	Autostrada Sebes-Turda
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	
	Subzona locuintelor rurale de tip ardelenesc conform PUG mun. Alba Iulia în zona studiată
	Subzona locuintelor rurale de tip ardelenesc conform PUG mun. Alba Iulia înafara z. studiate
	Subzona locuinte individuale conform PUZ aprobat cu HCL 26 din 27/12/2022 art.1
	Subzona locuintelor individuale P+1 în regim izolat - zona reglementată
	Subzona locuintelor individuale P+1 în regim izolat - zona reglementată
	Subzona locuintelor individuale P+1 în regim izolat - proprietatea studiată
	Cai de comunicații
FOND CONSTRUIT	
	Construcții locuințe individuale existente
REGLEMENTARI	
	Zona edificabilă
	Zona non edificabilă
	Retrageri aliniament
	Retrageri laterale și posterioare
RESTRIȚII	
	Zona protecție conducta de gaz
	Zona interdicție autostrada
ACCES	
	Acces auto parcela
	Acces pietonal parcela
	Acces auto parcela - realizabil într-o etapă viitoare
	Acces pietonal parcela - realizabil într-o etapă viitoare

Zonificare funcțională existentă PUG

L6A Subzona locuintelor rurale de tip ardelenesc conform PUG mun. Alba Iulia în zona studiată

INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Procent de ocupare a terenului POT-25%

Coeficient de utilizare terenului CUT-0,75

Regim de înălțime max. P+M - P+1+M

h.max. comisa 7m de la cota +0,00

Zonificare funcțională propusă

L6Aa Subzona locuinte individuale P/P+1 în regim izolat

INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Procent de ocupare a terenului POT-40%

Coeficient de utilizare terenului CUT-0,9

Regim de înălțime max. P+M - P+1+M

h.max. comisa 7m de la cota +0,00

Zonificare funcțională propusă

L3.1 Subzona locuinte individuale P/P+1 în regim izolat

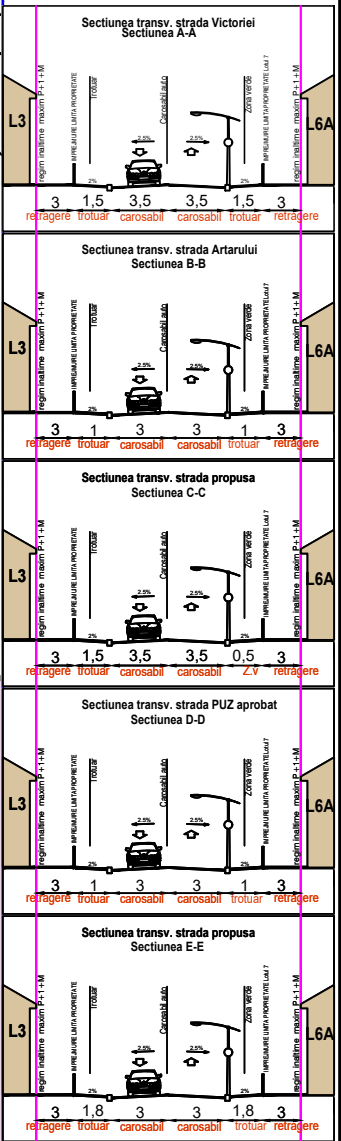
INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Procent de ocupare a terenului POT-40%

Coeficient de utilizare terenului CUT-0,9

Regim de înălțime max. P+M - P+1+M

h.max. comisa 7m de la cota +0,00



Acest document este proprietatea intelectuală a firmei Sc LEF ARCHITECTS, însușirea, multiplicarea sau folosirea sau alta destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau a partilor acestora intră sub incidența dreptului de autor. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampele în original.			Beneficiar: Sc SIRON SRL prin reprezentant legal ANGHEL RAZVAN CLAUDIU Alba Iulia (Oarda), str. Victoriei, Alba		Proiect nr.: 205/2025
Sc LEF ARCHITECTS BIROU DE ARHITECTURA Alba Iulia, str. George Cosbuc, nr. 25, Jud. Alba C.A. 2018-10-23, C.I.F. 37473792, e-mail: info@lefarh.ro J1461/2017 C.I.F. 37473792 CAEN 7111 - Activități de arhitectură			Titlu proiect: ELABORARE PUZ pentru MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE CALE ACCES Adresa obiectiv: Alba Iulia (Oarda), str. Victoriei, Alba		Faza: P.U.Z.
Sef Proiect: arh. Lăncrajan Fr. Gh.C.			Scara: 1:500		Planșa nr.: A2a
Proiectat: arh. Lăncrajan Fr. Radu			Data: Apr. 2025		
Redactat: ing. Vasiliu Petronela			Titlu planșa: REGLEMENTARI URBANISTICE zonificare		