

Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea
"BIRou PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea
(parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în
acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului
și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.
Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.

Denumire proiect: **P.U.Z.: Zonă de servicii și comerț**
Amplasament: **Aiud, strada Transilvaniei, nr. 154, județul Alba**
Beneficiar: **S.C. Venezia Imobiliare S.R.L.**
Număr proiect: **17/2017**
Faza: **P.U.Z.**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ZONĂ DE SERVICII ȘI TURISM AIUD, STRADA TRANSILVANIEI, NR. 154, JUDEȚUL ALBA

CAP. I. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei studiate, situate în municipiul Aiud, strada Transilvaniei, nr. 154, județul Alba.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.

1.4. Prevederile prezentei documentații aplică modalitatea generală de concepție care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal, cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Articolul 2. Baza legală a elaborării Regulamentului

2.1. La baza elaborării Regulamentului de față stau:

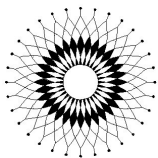
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal, elaborat de Institutul Național de Cercetare și Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului Urban Proiect București, indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, elaborat de Institutul Național de Cercetare și Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului Urban Proiect București, indicativ GM 011-2000;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prevederile regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism, în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul Local de Urbanism stabilește normele obligatorii pentru autorizarea executării, modificării sau demolării construcțiilor.

3.2. Prezenta Regulament Local de Urbanism se referă la terenul situat în municipiul Aiud, strada Transilvaniei, nr. 154, județul Alba, parte din unitatea teritorială de referință L – zonă de locuințe individuale, teren aflat în proprietatea privată a beneficiarului documentației, S.C. Venezia Imobiliare S.R.L.



Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea
"BIRou PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea
(parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în
acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului
și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.
Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.

Denumire proiect: **P.U.Z.: Zonă de servicii și comerț**
Amplasament: **Aiud, strada Transilvaniei, nr. 154, județul Alba**
Beneficiar: **S.C. Venezia Imobiliare S.R.L.**
Număr proiect: **17/2017**
Faza: **P.U.Z.**

CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Articolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și păstrarea patrimoniului natural și construit

4.1. Se interzice amplasarea în zonă a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a apelor, a solului sau a aerului. Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

4.2. Asigurarea compatibilității acțiunilor: Autorizarea executării lucrărilor de reparații, modernizări sau recompartimentări funcționale se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunile din aceeași clădire și din clădirile învecinate.

Articolul 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Materiale și tehnici de lucru utilizate la construcții noi și la lucrările de supraetajare și modernizare:

Construcțiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare și exterioare vor putea fi realizate atât din materiale tradiționale, cât și materiale moderne, cu condiția executării lucrărilor cu materiale de bună calitate și cu execuție de calitate.

5.2. Siguranța și stabilitatea construcțiilor:

Se interzice demolarea de pereți chiar și subțiri, crearea de goluri în zidurile interioare și exterioare, demolarea unor elemente din structura șarpantei sau orice alte modificări ce ar putea afecta stabilitatea construcțiilor.

Oricare dintre modificările menționate mai sus poate fi autorizată și executată doar pe baza unei documentații avizate de către Inspectoratul de Stat pentru Calitatea în Construcții.

5.3. Lucrări de organizare de șantier:

Lucrările de organizare de șantier vor fi rezolvate pe terenul aflat în proprietatea investitorului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdărirea sau degradarea domeniului public.

Pentru perioada în care se folosește trotuarul sau strada pentru lucrări de organizare de șantier, constructorul va obține autorizație de la Primăria municipiului Aiud și va fi obligat la plata unei taxe de utilizare a domeniului public.

5.4. Lucrări ce se pot executa fără autorizație de construcție:

- reparații la înprejmuiri, acoperișuri, terase, învelitori, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- reparații și înlocuiri de tâmplării interioare și exterioare, dacă se păstrează forma golurilor și a tâmplăriei;
- zugrăveli și vopsitorii interioare;
- zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;
- reparații și modificări la instalațiile interioare;
- montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilități;
- reparații și înlocuiri de pardoseli;
- reparații și înlocuiri la finisaje interioare și exterioare (tencuieli, placaje sau altele asemenea), dacă nu se modifică aspectul sau calitatea elementelor constructive.

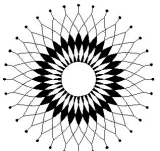
5.5. Cerințe privind izolarea fonică:

În cazul în care, în același imobil, se găsesc spații cu destinație diferită, se vor lua măsuri de protecție fonică a diverselor activități.

Măsurile de protecție fonică vizează elementele de planșeu, de pereți de separație între funcțiuni diferite, cât și izolarea instalațiilor comune care ar putea transmite zgomotul.

5.6. Apărarea interesului public:

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieșiri ale construcțiilor pe domeniul public mai mult decât permite Codul Civil.

	Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.	Denumire proiect: P.U.Z.: Zonă de servicii și comerț Amplasament: Aiud, strada Transilvaniei, nr. 154, județul Alba Beneficiar: S.C. Venezia Imobiliare S.R.L. Număr proiect: 17/2017 Faza: P.U.Z.
--	---	--

Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Construcțiile vor fi orientate astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor pentru cel puțin 1 1/2h la solstițiul de iarnă.

6.2. Amplasarea față de aliniament:

Definiția termenilor folosiți, în sensul prezentului regulament:

- prin **aliniament** se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public;
- prin **aliniament lateral sau posterior** se înțelege limita dintre proprietățile private existente pe lateralele sau în spatele lotului respectiv.

Față de aliniament, clădirile propuse vor fi retrase cu o distanță de 5,00 m față de strada Transilvaniei / DN1, respectiv 3,00 m față de drumul de exploatare.

Față de limitele laterală, respectiv posterioară ale parcelei, clădirile se vor amplasa la o distanță de minim 3,00 m față de limita de proprietate, în conformitate cu Codul Civil și normele sanitare privind însorirea.

Retragerile, față de aliniament și față de limitele laterale ale parcelei, sunt reprezentate grafic în planșa Reglementări Urbanistice.

Retragerile propuse sunt limitative, în sensul că valorile nu pot fi depășite către aliniamente, putându-se însă depărta de ele spre limitele opuse.

6.3. Vederea directă:

Se vor respecta prevederile Codului Civil privind vederea directă spre proprietatea vecină și picătura la streșină. Ferestrele cu vedere nu pot fi amplasate direct către vecin decât în cazurile în care este asigurată o distanță de 2,00 m din limita de proprietate până la axul geamului.

6.4. Înălțimea construcțiilor:

Regimul de înălțime maxim permis este P+2E.

Construcțiile vor avea o înălțime maximă la streșină de 10,00 m, măsurată de pe terenul sistematizat.

Înălțimea totală a clădirilor nu va depăși 16,00 m.

Aceste valori sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa construcții cu înălțimi sub aceste valori.

Pot fi autorizate construcții având frontoane și/sau lucarne ce depășesc înălțimea cornișei, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafața acoperișului.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces direct sau prin servitute la drumurile publice.

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (minim 3,00 m lățime, minim 4,00 m înălțime).

Vor fi asigurate accese carosabile separate pentru clienți și aprovizionare.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

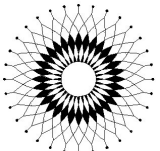
8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:

- fiecare construcție va avea prevăzută o soluție de echipare în sistem individual de alimentare cu apă, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil;
- fiecare construcție va avea prevăzută o soluție de echipare în sistem individual de colectare a apelor uzate menajere, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil.

Articolul 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Se definește **lotul construibil** pentru construcții cu destinația de servicii și comerț ca având **suprafața minimă de 3.000,00 m²**. Se definește **frontul la stradă** pentru loturile construibile pentru construcții cu destinația de servicii și comerț ca având **lățimea minimă de 30,00 m**.

9.2. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către A.N.C.P.I. și de către Primăria Municipiului

	Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.	Denumire proiect: P.U.Z.: Zonă de servicii și comerț Amplasament: Aiud, strada Transilvaniei, nr. 154, județul Alba Beneficiar: S.C. Venezia Imobiliare S.R.L. Număr proiect: 17/2017 Faza: P.U.Z.
--	---	--

Aiud și se întăbulează ca atare în cartea funciară. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității locale.

9.3. Condiții de parcelare

Proprietarul va accepta alinierea și lărgirea de stradă impusă de Primăria Municipiului Aiud pe baza planurilor de sistematizare.

Înainte autorizării oricărei lucrări de construcții sau a avizării oricărei documentații topografice de parcelare, proprietarul unui lot cu front la una din străzi va asigura, în prealabil, reglementarea juridică a dezvoltării străzii, constând în:

- parcelarea suprafeței de teren aferentă dezvoltării străzii respective;
- schimbarea categoriei de folosință a respectivei parcele din teren arabil în drum;
- asigurarea reglementării juridice prin oricare din formele notariale permise de lege și aprobate de Consiliul Local Aiud.

Parcelarea loturilor existente se va putea face doar cu asigurarea accesului direct din stradă sau prin servitute și cu respectarea dimensiunilor minime ale lotului construiți și ale frontului la stradă.

9.4. Stabilirea înălțimii construcțiilor se va face având în vedere protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, urmărindu-se respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei și a cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

9.5. Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior al construcțiilor propuse (dimensiuni de goluri, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică) nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de întreprinderi, spații verzi și garaje

10.1. Întreprinderile vor fi realizate de fiecare dintre vecini pentru jumătate din lungimea gardurilor comune, la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor, se aplică prevederile Codului Civil.

10.2. Întreprinderea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Spre stradă, întreprinderile vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 70 cm, restul până la înălțimea maximă de 2,10 m fiind prevăzută a fi realizată din suprafețe care permit vederea spre curte.

Întreprinderile dintre proprietăți pot fi opace sau transparente, dublate de un gard viu cu înălțimea maximă de 2,10 m.

10.3. Parcaje, garaje:

Emiterea autorizațiilor executării construcțiilor care, prin destinația lor, necesită spații de parcare se face numai dacă se asigură parcare a autovehiculelor pe terenul propriu.

Suprafețele ocupate la sol de parcaje nu se iau în calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului. Suprafețele ocupate la sol de garaje se iau în calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² de suprafață desfășurată a construcției, pentru unități cu suprafața desfășurată de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² de suprafață desfășurată a construcției, pentru unități cu suprafața desfășurată de 400 – 600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² de suprafață desfășurată a construcției, pentru unități cu suprafața desfășurată de 600 – 2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² de suprafață desfășurată a construcției, pentru unități cu suprafața desfășurată de peste la 2.000 m².

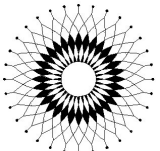
Pentru restaurante se va asigura câte un loc de parcare la 8 locuri la masă.

10.4. Spații plantate:

Amenajarea de spații verzi se va realiza în interiorul limitelor de proprietate. Pomii plantați vor avea în mod obligatoriu coroana situată în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvară, proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

Pentru construcțiile comerciale și de servicii, suprafața spațiilor verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, va fi de minim 10% din suprafața terenului.

10.5. Depozitarea și colectarea gunoierului:

	Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIRou PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.	Denumire proiect: P.U.Z.: Zonă de servicii și comerț Amplasament: Aiud, strada Transilvaniei, nr. 154, județul Alba Beneficiar: S.C. Venezia Imobiliare S.R.L. Număr proiect: 17/2017 Faza: P.U.Z.
--	---	--

Pentru fiecare parcelă trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea pubelei pentru gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de către societățile colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie situat la o distanță de cel puțin 15,00 m față de ferestrele locuințelor.

CAP. III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unități și subunități funcționale

11.1. Prin prezentul P.U.Z. s-a stabilit următoarea unitate teritorială de referință:

IS - Zonă de dotări comerciale și de prestări servicii.

Toate construcțiile și amenajările necesare se vor realiza în limita teritoriului propus pentru zona de construire a imobilelor, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

CAP. IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Prevederile Regulamentului Local de Urbanism cuprind reglementările specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

1. Generalități

- 1.1. Tipurile de zone funcționale
- 1.2. Funcțiunea dominantă a zonei
- 1.3. Funcțiunile complementare admise zonei

2. Utilizare funcțională

- 2.1. Utilizări permise
- 2.2. Utilizări permise cu condiții
- 2.3. Utilizări interzise

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- 3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 3.3. Reglementări pentru căi de circulație rutieră
- 3.4. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- 3.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

1. GENERALITĂȚI

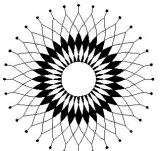
1.1. Tipurile de zone funcționale

Conform planșei nr. A2 – Reglementări urbanistice, prin prezentul P.U.Z. s-a stabilit următoarea unitate teritorială de referință:

IS: Zonă de dotări comerciale și de prestări servicii.

1.2. Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este de servicii, care va reglementa modalitățile de construire cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea construcțiilor în teren.

	Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.	Denumire proiect: P.U.Z.: Zonă de servicii și comerț Amplasament: Aiud, strada Transilvaniei, nr. 154, județul Alba Beneficiar: S.C. Venezia Imobiliare S.R.L. Număr proiect: 17/2017 Faza: P.U.Z.
--	---	--

1.3. Funcțiuni complementare admise zonei

Funcțiunea complementară admisă în zonă este cea de comerț.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări permise

Prin prezentul P.U.Z., în zona studiată este admisă funcțiunea de servicii.

2.2. Utilizări permise cu condiții

Prin prezentul P.U.Z., în zona studiată este admisă, cu condiții, funcțiunea de comerț.

2.3. Utilizări interzise

Prin prezentul P.U.Z., în zona studiată sunt interzise următoarele funcțiuni:

- activități generatoare de poluare de orice fel, a solului, subsolului, a apelor și a aerului;
- activități generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Pe un lot se poate autoriza construcția a una sau mai multor construcții, cu respectarea prevederilor P.U.G.

În sensul prezentului regulament:

- prin **aliniament** se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public;
- prin **aliniament lateral sau posterior** se înțelege limita dintre proprietățile private existente pe lateralele sau în spatele lotului respectiv.

Față de aliniament, clădirile propuse vor fi retrase cu o distanță de 5,00 m față de strada Transilvaniei / DN1, respectiv 3,00 m față de drumul de exploatare.

Față de limitele laterală, respectiv posterioară ale parcelei, clădirile se vor amplasa la o distanță de minim 3,00 m față de limita de proprietate, în conformitate cu Codul Civil și normele sanitare privind însorirea.

Retragerile propuse sunt limitative, în sensul că valorile nu pot fi depășite către aliniamente, putându-se însă depărta de ele spre limitele opuse.

Se vor respecta prevederile Codului Civil privind vederea directă spre proprietatea vecină și picătura la streșină. Ferestrele cu vedere nu pot fi amplasate direct către vecin decât în cazurile în care este asigurată o distanță de 2,00 m din limita de proprietate până la axul geamului.

Distanța minimă dintre construcțiile amplasate pe aceeași parcelă va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări ale traficului pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și de protecție ale drumurilor. În acest sens, se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

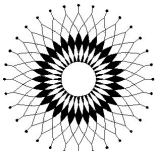
3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces direct sau prin servitute la drumurile publice.

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (minim 3,00 m lățime, minim 4,00 m înălțime).

Accese carosabile:

- toate construcțiile vor avea prevăzute accese carosabile dimensionate în conformitate cu normele tehnice;
- spațiile de parcare vor fi amenajate în interiorul parcelelor, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice;

	Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.	Denumire proiect: P.U.Z.: Zonă de servicii și comerț Amplasament: Aiud, strada Transilvaniei, nr. 154, județul Alba Beneficiar: S.C. Venezia Imobiliare S.R.L. Număr proiect: 17/2017 Faza: P.U.Z.
--	---	--

- toate accesele propuse vor fi directe.

3.3. Reglementări pentru căi de comunicație rutieră

Prin modul de amplasare și funcționare a construcțiilor propuse, nu vor fi afectate buna desfășurare a circulației pe căile de comunicație în condiții optime de capacitate sau fluentă și siguranța circulației.

Se interzice realizarea oricărei construcții care, prin amplasare, configurație sau exploatare, împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri și va prezenta riscuri de accidente.

Circulația majoră în zonă se va desfășura pe strada Transilvaniei / DN1, situată în partea de vest a terenului studiat. În incinta zonei care face obiectul Planului Urbanistic Zonal se prevăd spații verzi, platforme carosabile și parcaje.

3.4. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:

- fiecare construcție va avea prevăzută o soluție de echipare în sistem individual de alimentare cu apă, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil;
- fiecare construcție va avea prevăzută o soluție de echipare în sistem individual de colectare a apelor uzate menajere, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil.

3.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Toate construcțiile și amenajările necesare se vor realiza în limita teritoriului propus pentru zona de construire a imobilelor, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

Se definesc următorii termeni:

- **Procentul de Ocupare a Terenului (POT)** reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului;
- **Suprafața construită la sol** reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților;
- **Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT)** reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelurilor supraterane și suprafața totală a terenului.

Autorizarea lucrărilor de construcții, extinderi, supraetajări și modernizări este permisă cu condiția ca **Procentul de Ocupare a Terenului** să nu depășească valoarea de **40%**.

Coeficientul de Utilizare a Terenului nu va depăși valoarea de **1,20**.

3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

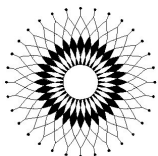
Amenajarea de spații verzi se va realiza în interiorul limitelor de proprietate. Pomii plantați vor avea în mod obligatoriu coroana situată în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvară, proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

Suprafața spațiilor verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, va fi de minim 10% din suprafața terenului.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Spre stradă, împrejuririle vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 70 cm, restul până la înălțimea maximă de 2,10 m fiind prevăzută a fi realizată din suprafețe care permit vederea spre curte.

Împrejmuirile dintre proprietăți pot fi opace sau transparente, dublate de un gard viu cu înălțimea maximă de 2,10 m.



Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea
"BIRou PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea
(parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în
acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului
și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.
Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.

Denumire proiect: **P.U.Z.: Zonă de servicii și comerț**
Amplasament: **Aiud, strada Transilvaniei, nr. 154, județul Alba**
Beneficiar: **S.C. Venezia Imobiliare S.R.L.**
Număr proiect: **17/2017**
Faza: **P.U.Z.**

Colaborator urbanism,
arh. Mirea Iulian Ilie

Întocmit,
arh. Budușan Marius,