barbieri

PROIECT

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

KÖBLE ISTVAN LEVENTE

ADRESA AMPLASAMENT

Municipiul Aiud, extravilan, Fn. județul Alba

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL
Alba Iulia, Str.Traian, nr.17A, Jud. Alba

DATA
07.2026

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian , nr.17 A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba
J01/567/2005
CUI 17574610

Tel/fax : (+40)258 811 500
Tel: (+40)744 633 713
E-MAIL: capitel_proiect@yahoo.com

barbieri
PROIECT

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN

NR. PROIECT: 22/ 2026

FAZA DE PROIECTARE: FAZA - PUZ

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: Municipiul Aiud, extravilan, Fn, județul Alba

BENEFICIAR: KÖBLE ISTVAN LEVENTE
cu domiciliul în localitatea Ciumbrud, str. Progresului, nr.14, județul Alba

PROIECTANT GENERAL: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE:

ŞEF PROIECT: arh. MARIUS BARBIERI

URBANISM: arh. MARIUS BARBIERI
ing. RAMONA SÎNC

DESENAT: ing. RAMONA SÎNC

BORDEROU GENERAL

VOLUMUL 1:

ACTE

- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 306 din 28.11.2025
- AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU INTOCMIRE P.U.Z.
- EXTRASE DE CARTE FUNCIARA

STUDII

- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- MEMORIU TEHNIC
- STUDIU GEOTEHNIC

AVIZE

- MEDIU
- DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA ALBA
- AVIZ ADMINISTRATOR DRUM ACCES
- AVIZ SRI, MI, MAPN
- AVIZ OCPI
- AVIZ APELE ROMÂNE
- AVIZ MADR
- AVIZ CONSILIU JUDETEAN ALBA

VOLUMUL 2:

A.PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

NOTĂ DE CORELARE: suprafața totală înscrisă în documentație este de 1.225 mp. Suprafețele Lotului 1 și Lotului 2, precum și bilanțul teritorial, vor fi corelate definitiv cu documentația cadastrală/dezmembrarea avizată, astfel încât suma suprafețelor și procentele să corespundă exact suprafeței totale a imobilului.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZITII GENERALE

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITĂȚILOR TERITORIALE

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

PLANSA 01: INCADRARE IN TERITORIU SC. 1:5000

PLANSA 01": INCADRARE IN PUG SC. 1:5000

PLANSA 1: SITUATIE EXISTENTA SC. 1:1000

PLANSA 2: REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE SC. 1:1000

PLANSA 4: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000

PLANSA 5: POSIBILITATI DE MOBILARE SC. 1:500

PLANSA 6: REGLEMENTARI EDILITARE SC. 1:1000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea proiectului : PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) privind
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN

AMPLASAMENT: Municipiul Aiud, extravilan, Fn. județul Alba

BENEFICIAR: KÖBLE ISTVAN LEVENTE
adresa de contact: Localitatea Ciumbrud, str. Progresului, nr.14, județul Alba

Elaborator proiect: S.C. "Barbieri Proiect " S. R. L., cu sediul in Alba Iulia, str. Traian, nr.17A tel. 0258/811500, autorizaţia nr. 01 / 567 / 2005

Nr. proiect: 22/ 2026
Faza: Plan Urbanistic Zonal
Data elaborarii : Iunie 2026

1.2. Obiectul lucrării

Solicitari ale temei program

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă şi în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarii lucrării.

Obiectul lucrării este elaborarea soluţiei urbanistice pentru „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN" si amenajarea terenului în suprafaţă de 1225 mp.

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este stabilirea reglementărilor şi a indicilor urbanistici ai zonei studiate.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentaţiei tehnice, în baza căreia beneficiarii urmează să solicite eliberarea autorizaţiilor de construire.

Conform extrasului de carte funciară anexat la tema de proiectare, terenul are categoria de folosință:

1. **CF nr. 92760 Aiud**, în suprafață totală de **1225 mp:**
   - "arabil", extravilan – Suprafața măsurată = 1225 mp, proprietar:

- **Köble Istvan-Levente, Întabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu donație bun propriu, dobândit prin Convenție cota actuală 1/1.**

S-a elaborat si prezentat in C.T.A.T.U. Studiul de oportunitate pentru introducere **în intravilan a terenului** în vederea construirii de locuință devenind din punct de vedere functional **zonă de locuinte individuale** pentru care Primaria Municipiului Aiud a emis **Avizul de Oportunitate nr. 5 din 23.06.2026**.

Prin realizarea acestei documentaţii de urbanism se urmăreşte:

- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ţinând cont de condiţiile cadrului natural şi construit existent;
- se vor stabili regulile specifice de construire (zonificare funcţională, zone de restricţie);
- se vor delimita terenurile aflate în proprietate privată sau publică, respectiv eventualele

treceri de terenuri din domeniul privat în domeniul public;
- stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii (P.O.T. maxim admis şi C.U.T. maxim admis prin regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z. înălțimea maximă a construcțiilor:
- realizarea de legături cu reţeaua de circulaţii publice a Municipiului Aiud (accesul carosabil și pietonal se desfășoară din DJ 142L (str. Andrei Mureșanu).
- stabilirea orientărilor majore de reglementare cu indicarea priorităţilor, a permisivităţilor şi a restricţiilor care se impun.

Documentaţia P.U.Z. cuprinde propuneri cu privire la valorificarea raţională a cadrului natural şi reglementări privind terenul ce urmează a fi construit sau amenajat.

Conţinutul şi modul de prezentare vor fi conform legislaţiei în vigoare.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentaţiei tehnice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizaţiei de construire.

1.3. Surse documentare

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN" s-au studiat urmatoarele documentatii

- Plan Urbanistic General al Municipiului Aiud si Regulamentul Local de Urbanism, respectiv prevederile pentru TTA, conform căruia terenul se află în zona terenuri agricole în extravilan.
- Studiul geotehnic
- Ridicarea topografica pentru zona studiata,
- Acte de proprietate.
- Certificat de Urbanism nr. 84 din 27.04.2026.
- Avizul de oportunitate nr. 5 din 23.06.2026.
- Avizele solicitate prin Certificat de Urbanism

La elaborarea documentației s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 pentru aprobarea.
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluţia zonei

Terenul studiat nu are la bază un studiu urbanistic PUG fiind situat în extravilan în zona de terenuri agricole.

În prezent terenul este situat în extravilan și este utilizat ca teren agricol, având suprafața totală a terenului este de 1.225 mp.

Prin documentația de urbanism se propune:

- dezmembrarea terenului în două loturi;
- introducerea în intravilan a Lotului 1 cu suprafața de 500 mp;
- constituirea unui nou trup de intravilan și reglementarea acestuia ca UTR-L – zonă de locuințe individuale;
- realizarea unei locuințe individuale și a amenajărilor aferente;
- menținerea Lotului 2, cu suprafața de 724 mp, în extravilan.

Amplasarea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal în interiorul parcelelor se va face cu respectarea aliniamentului, a retragerilor minime obligatorii faţă de limitele parcelelor conform Regulamentul General de Urbanism, a prevederilor Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014

pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate a populației, completat cu Ordinul 994/2018, a normelor P.S.I. în vigoare şi a prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină şi picătura streşinii.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Funcțiunea rezidențială propusă va fi reglementată prin prezentul P.U.Z., cu respectarea condițiilor impuse prin avizele de specialitate și a relației cu funcțiunile existente în vecinătate.

Potențial de dezvoltare

Oportunitatea și condițiile de dezvoltare a funcțiunii propuse se stabilesc prin prezentul P.U.Z. și prin avizele emise de autoritățile și administratorii competenți.

Analiza situaţiei existente

Regimul juridic

- Teren situat în extravilanul municipiului Aiud – suprafața măsurată 1225 mp.
- Dreptul de proprietate asupra imobilului: proprietate privată a persoanelor fizice, drept de proprietate cu titlu donație bun propriu, dobândit prin Convenție, cotă actuală 1/1- Köble Istvan-Levente;
- imobilul nu se află înscris pe lista monumentelor istorice sau ale naturii si nici în zona de protecţie a acestora
- Servituţi care grevează imobilul: nu sunt.

Regimul economic

- Folosinţă actuală: teren arabil în suprafața de 1225 mp.
- Destinaţia prin PUG şi RLU aprobate ale municipiului Aiud : UTR - TAA terenuri cu destinație agricolă în extravilan.
- Reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale.

Regimul tehnic

- POT=% CUT = Hmax – se vor stabili prin PUZ
- Regimul de aliniere a imobilului este la un drum de exploatare cu acces direct din DJ 142L (strada Andrei Mureșanu).
- regimul de aliniere a constructiilor fata de strada – se va stabili prin PUZ
- Retragerile fata de proprietatile vecine – conform Regulament de urbanism PUG aprobat
- pentru a modifica reglementările PUG aprobat , documentația de urbanism faza PUZ propusa spre AVIZARE/APROBARE se va elabora in baza unui studiu de oportunitate, cu respectarea conditiilor enumerate in acesta, conform prevederilor Legii 350/2001.
- rețele existente în zonă: energie electrica, apa.
- circulații, parcaje necesare: accesul se face din strada, parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

2.2. Încadrare în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în extravilan (conform Certificatului de Urbanism), în localitatea Aiud, județul Alba, teren în suprafață totală 1225 mp, fără construcții.

Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperării, în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general.

Zona studiata din prezentul Plan Urbanistic Zonal se afla în partea sudică a municipiului Aiud, având acces direct din DJ 142L.

Amplasamentul beneficiază de o poziționare favorabilă din punct de vedere al accesibilității, fiind situat în proximitatea zonelor construite ale localității și a infrastructurii rutiere existente.

Zona este caracterizată de prezența locuințelor individuale dispuse de-a lungul căilor de circulație, ceea ce conferă terenului aptitudini pentru dezvoltarea funcțiunii rezidențiale.

Beneficiarul intenționează realizarea unei locuințe individuale pentru uz propriu, fiind necesară introducerea în intravilan a unei părți din teren și stabilirea unor reglementări urbanistice specifice zonei de locuire.

Propunerea contribuie la dezvoltarea controlată și coerentă a localității prin extinderea limitată a intravilanului într-o zonă aflată în continuitatea fondului construit existent, fără afectarea funcționalităților majore ale teritoriului și fără generarea unor disfuncționalități urbanistice.

Având în vedere vecinătatea râului Mureș, condițiile privind riscul la inundații și regimul de protecție a apelor se vor stabili și respecta conform avizului emis de autoritatea competentă în domeniul gospodăririi apelor.

Conform documentațiilor de urbanism aprobate, terenul nu este inclus în intravilanul localității și nu beneficiază de reglementări urbanistice care să permită edificarea de construcții cu funcțiunea de locuire.

Amplasamentul este situat în vecinătatea DJ 142L, fapt ce impune respectarea zonei de protecție aferente drumului județean. Conform legislației specifice și condițiilor ce vor fi stabilite prin avizul administratorului drumului, amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea retragerii de minimum 20,00 m față de axul drumului județean.

Această restricție influențează poziționarea viitoarei construcții în cadrul parcelei, însă nu afectează posibilitatea edificării unei locuințe individuale și a amenajărilor aferente."

Vecinătățile terenului studiat sunt:

- la nord – domeniu public (apele Române) Râul Mureș – (cf.nr.92843)- retragere – 48.43m
- la sud – domeniu public DJ 142L – (cf.nr.91254) - retragere-20m
- la est – proprietate privata – (cf.92916) retragere – 0.6m
- la vest – proprietate privata – (cf.91402)- retragere – 3m

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiata este un platou cu o declivitate insesizabila.

Conform normativului NP 074/2014 "*Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții",* amplasamentul studiat se incadreaza in categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic scazut - punctaj 9.

Conditiile geotehnice si geomecanice:

- adancimea maxima de inghet: 80-90 cm, conform normativului normativul NP 112- 2014, privind „*Proiectarea fundațiilor de suprafață*". Cota de fundare se recomandă a fi mai mare sau cel puțin egală cu -1.50 m.
- presiunea conventionala este de : Pconv de baza = 320 *kPa*;
- Conform reglementării tehnice *"Cod de proiectare seismică - Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri"* indicativ P 100-1/2013, amplasamentul se situeaza in zona seismica caracterizata de acceleratia terenului ag=0,15g si perioada de colt Tc=0.7sec.

La data execuţiei forajelor de studiu (februarie 2015), apa subterană a fost întâlnită la adâncimea de 3.80 m.

Date suplimentare referitoare la caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise in Studiul Geotehnic anexat, intocmit de S.C. GEO GOLD TEAM S.R.L.

2.4. Circulaţia

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz.

Accesul la amplasament se realizează din DJ 142L, existând posibilitatea asigurării accesului carosabil și pietonal la viitoarea investiție. În zonă există funcțiuni compatibile cu utilizarea rezidențială propusă.

Amplasamentul este situat în vecinătatea DJ 142L, fapt ce impune respectarea zonei de protecție aferente drumului județean. Conform legislației specifice și condițiilor ce vor fi stabilite prin avizul administratorului drumului, amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea retragerii de minimum 20,00 m față de axul drumului județean.

Această restricție influențează poziționarea viitoarei construcții în cadrul parcelei, însă nu afectează posibilitatea edificării unei locuințe individuale și a amenajărilor aferente."

În incintă se vor amenaja alei pietonale, alei carosabile şi locuri de parcare.

Apele meteorice de pe suprafeţele circulabile exterioare vor fi colectate prin intermediul unei reţele de canalizare a apelor pluviale. Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare se va face către spațiile verzi.

Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi , capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

In zonă, predominant este transportul rutier.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.

- Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil*
- Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *teren pentru constructii si arabil*

Relationari intre functiuni.

- Conform P.U.G., În zona, predomină construcții de locuințe individuale.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

- zona nu este intens construită deoarece este în curs de dezvoltare.
- Suprafata mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, si implicit la potential de dezvoltare imobiliara.

Aspecte calitative ale fondului construit

- zona are un potențial dezvoltat în ceea ce privește teritoriul construibil, și este favorizat și de existența căilor de acces în zonă și de existența rețelelor edilitare, majore.

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine.

- Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de centrul localității Aiud (distanță de aproximativ 3 km).

Asigurarea cu spatii verzi.

- Spațiile verzi se vor amenaja în fața construcției în zona unde vor fi amenajate și parcajele care vor fi flancate cu zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

- Riscurile naturale relevante pentru amplasament, inclusiv cele asociate vecinătății râului Mureș, se vor considera conform studiilor de specialitate și avizelor emise pentru documentație.

Principalele disfunctionalități

- terenul este situat în extravilan;
- lipsa unor reglementări urbanistice specifice pentru funcțiunea rezidențială;

imposibilitatea autorizării investiției fără introducerea terenului în intravilan și aprobarea unui PUZ.

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze natural – după caz).

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, din datele disponibile administrației în acest moment, în zonă există rețele edilitare, rețeaua de apă și canalizare, rețea de energie electrică, fiind prezente strada Andrei Mureșanu cu posibilitate de extindere până la amplasament.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural - cadrul construit

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul municipiului Aiud, județul Alba, într-o zonă caracterizată predominant de terenuri agricole și suprafețe neconstruite, aflate în vecinătatea unor terenuri construite și neconstruite. Cadrul natural este specific zonei de câmpie și terase joase ale Văii Mureșului, cu relief relativ plan, favorabil dezvoltării construcțiilor și realizării infrastructurii necesare.

Intervenția propusă urmărește valorificarea unui teren liber de construcții, fără a afecta elemente valoroase ale cadrului natural sau peisajului. Amplasarea construcțiilor, organizarea circulațiilor, amenajarea spațiilor verzi și realizarea utilităților vor fi concepute astfel încât să asigure o integrare armonioasă între cadrul natural și cel construit, respectând condițiile de protecție a mediului și principiile dezvoltării durabile.

Prin realizarea investiției se va asigura o utilizare eficientă a terenului, în concordanță cu caracterul zonei și cu direcțiile de dezvoltare urbanistică ale municipiului Aiud, fără a genera efecte negative semnificative asupra vecinătăților sau asupra echilibrului natural al amplasamentului.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

NU ESTE CAZUL

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona

NU ESTE CAZUL

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studiată nu exista valori de patrimoniu care necesita protectie

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

NU ESTE CAZUL

2.8. Opțiuni ale populației

Puncte de vedere ale populației

Documentația va fi suspusă consultării populației conform prevederilor ordinului 2701/2010 unde populația poate să-și exprime eventualele observații/comentarii cu privire la realizarea proiectului propus.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică la scara 1:1000 a determinat cunoasterea precisă a planimetriei, indicând un teren perfect plat.

Concluziile Studiului Geotehnic indică faptul ca amplasamentul studiat este plat si nu

prezinta probleme legate de stabilitatea generala sau locala, si nu necesita îmbunătățiri sau consolidari.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG și RLU terenul studiat se află situat în extravilanul municipiului Aiud pe strada Andrei Mureșanu, fn, jud Alba, fiind situat în UTR = TAA - terenuri cu destinație agricolă în extravilan.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul beneficiază de condiții naturale favorabile dezvoltării investiției propuse, fiind situat pe un teren cu relief relativ plan, care permite amplasarea construcțiilor și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare cu intervenții minime asupra configurației terenului. Lipsa elementelor naturale cu valoare deosebită sau a habitatelor protejate în perimetrul studiat permite valorificarea eficientă a terenului, cu respectarea principiilor de protecție a mediului și de dezvoltare durabilă.

Prin soluția urbanistică propusă se urmărește utilizarea rațională a terenului, păstrând un echilibru între suprafețele construite și cele destinate spațiilor verzi. Se vor amenaja spații verzi plantate cu vegetație adaptată condițiilor climatice locale, cu rol estetic, de protecție și de reducere a impactului asupra mediului. Aceste amenajări vor contribui la îmbunătățirea microclimatului, diminuarea prafului și integrarea armonioasă a investiției în peisajul înconjurător. Prin implementarea investiției se valorifică un teren în prezent neconstruit, aflat într-o zonă cu potențial de dezvoltare rezidențială, contribuind la utilizarea eficientă a acestuia și la consolidarea funcțiunilor existente în vecinătate, cu respectarea cerințelor privind protecția mediului și utilizarea durabilă a resurselor naturale.

3.4. Modernizarea circulaţiei

Accesul la amplasament se realizează din DJ.142L

În interiorul incintei se vor amenaja căi de circulație dimensionate corespunzător pentru traficul autoturismelor, autoturismelor și, după caz, vehiculelor de intervenție și serviciu. Configurația acestora va permite accesul facil la toate construcțiile propuse.

Apele meteorice de pe suprafeţele circulabile exterioare vor fi colectate prin intermediul unei reţele de canalizare a apelor pluviale. Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare se va face către spațiile verzi.

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul

Organizarea circulatiei pietonale

Accesul pietonal în incintă se va realiza din zona accesului principal, prin intermediul unor alei pietonale amenajate, care vor face legătura între căile de acces și construcțiile propuse. Aleile vor fi executate din materiale durabile și antiderapante, asigurând circulația în condiții optime pe întreaga durată a anului.

3.5. Zonificarea funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici

Pentru realizarea pe amplasamentul studiat a locuinței si a amenajarilor aferente se propun urmatoarele:

1.

- dezmembrarea terenului în două loturi;
- introducerea în intravilan a Lotului 1 cu suprafața de 500 mp;
- constituirea unui nou trup de intravilan și reglementarea acestuia ca UTR-L – zonă de locuințe individuale;
- realizarea unei locuințe individuale și a amenajărilor aferente;
- menținerea Lotului 2, cu suprafața de 724 mp, în extravilan.

2. stabilirea limitelor edificabilului.

Se vor respecta următoarele retrageri şi distanţe minime obligatorii conform planșei de– Reglementări urbanistice - zonificare:

- la nord – domeniu public (apele Române) - Râul Mureș – (cf.nr. 92843)- retragere – 48.43m;
- la sud – domeniu public DJ 142L – (cf.nr. 91254) – retragere - 20m;
- la est – proprietate privata – (cf. nr. 92916) retragere – 0.6m;
- la vest – proprietate privata – (cf. nr. 91402)- retragere – 3m.

3. stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitara.

4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- suprafața totală a terenului 1225 mp.
- Se propune introducerea terenului în intravilan:
  - Lot 1 – S = 500 mp – UTR – L1;
  - Lot 2 – S = 725 mp – teren ce va rămâne în extravilan.
- Pentru construcțiile ce se vor realiza propunem:
- **UTR L1 – zona locuințelor individuale**
- **Indicatori propuși:**
- POT max = 40%
- CUT max = 1,2
- Regim de înălțime: P, P+1(M), Hmax = 10,00 m;

Bilanț teritorial propus

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren arabil în extravilan	**1225**	**100**	**-**	**-**
Teren ce va rămâne în extravilan	-	-	724	59.1
Construcție propusă	-	-	74	6.04
Alei auto/pietonale/zonă parcări	-	-	144.62	11.81
Zonă verde amenajată în incintă	-	-	276.49	22.57
TOTAL	**1225**	**100**	**1225**	**100**

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranta intre cladiri (constructii propuse) conform Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P118/1-2025. Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

- Gradul de rezistență la foc și celelalte cerințe de securitate la incendiu se vor stabili la faza de proiectare a construcției, conform reglementărilor tehnice în vigoare.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitar, prin urmare, investitia propusa va

avea asigurată alimentarea cu apă, energie electrică prin branşamente la reţelele publice de distribuţie existente in zona.

Prin dezvoltarea echipării edilitare se urmărește asigurarea condițiilor necesare funcționării investiției în condiții de siguranță, eficiență și durabilitate, precum și integrarea acesteia în infrastructura tehnico-edilitară a municipiului Aiud, cu posibilitatea extinderii ulterioare a rețelelor, în funcție de dezvoltarea zonei. Toate rețelele edilitare vor fi amplasate și executate în conformitate cu normele tehnice aplicabile, cu respectarea culoarelor de protecție și a distanțelor minime față de celelalte rețele și construcții.

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă a obiectivului studiat se va realiza în sistem centralizat prin extinderea rețelei de apă existentă pe strada Andrei Mureșanu care va fi extinsă până la imobilul studiat.

Rețeaua de canalizare

Apele uzate fecaloid-menajere rezultate de pe amplasament vor fi deversat în rețeaua de canalizare centralizată a localității care va fi extinsă la imobilul propus în acest PUZ.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole şi vor fi deversate către spațiile verzi.

Construcțiile vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, care le colectează și le conduc printr-un canal colector ce deversează în zona verde.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua de distribuție existentă în zonă, pe baza soluției tehnice stabilite de operatorul de distribuție. Rețeaua va asigura necesarul de consum atât pentru funcționarea construcțiilor, cât și pentru iluminatul exterior și instalațiile aferente obiectivului.

Soluția de racord subteran se va stabili pe baza unui proiect de branșament și racord întocmit de operatorul de distribuție.

Asigurarea agentului termic

Încălzirea spaţiilor se va realiza prin intermediul unei centrale termice proprii, ce va funcționa cu energie electrica sau sisteme alternative de producere a energiei.

Salubritate

Deșeurile vor fi colectate selectiv si exclusiv in punctele special amenajate. Se va incheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodica a deseurilor. Retelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol si in subsol. Platforma parcarii si platformele betonate vor fi astfel alcatuite pentru evitarea poluarii solului cu produse petroliere (cu geocompozite de drenaj).

In vederea ridicarii si colectarii deseurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevad Europubele.

Recipientele pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere vor fi amplasate în incintă, într-un spațiu amenajat, accesibil operatorului de salubritate și protejat corespunzător.

3.7. Protecţia mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Prezenta documentație de PUZ răspunde și din punct de vedere al protecției mediului deoarece propune introducerea parțială a terenului în intravilan și reglementarea unei zone de locuire individuală. Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a tuturor activitatilor ce vor fi desfăsurate în zonă. Sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalatii si tehnologii.

Modelarea zonala propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, in contextul urban dat, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Prevenirea producerii riscurilor naturale
- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate
- apele uzate menajere care vor rezulta in urma locuirii zonei studiate vor fi deversate în rețeaua de canalizare existenta in apropiere care se va extinde pana la amplasamentul studiat.

Depozitarea controlata a deseurilor
Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.
In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant).

Organizarea sistemelor de spatii verzi
In afara de spatiile verzi descrise anterior in domeniul privat al gospodariilor, pe domeniul public vor exista plantatii de aliniament si spatii verzi stradale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
Nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana
Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz
Nu este cazul

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal" GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investiei.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-au stabilit obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile urbanistice care urmeaza a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor de pe amplasamentul studiat.

Prin actualul Plan Urbanistic Zonal se propune o zonă pentru locuințe individuale notată cu UTR-L1, având nivel e înălțime P+1(M) niveluri în regim de construire izolat.

Planul urbanistic zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea în Consiliul Local.

Șef proiect,
arh. Marius Barbieri

Întocmit,
ing. Ramona Sînc