



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PR. NR. 190/2023

PROIECT NR. 190/2023

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL

Aiud, str. Iuliu Maniu, nr. 32, jud. Alba

BENEFICIAR: OARGA VIOREL SI COPROPRIETARII

PROIECTANT: MIREA IULIAN ILIE – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

COLECTIV DE ELABORARE:

- **ARHITECTURA SI URBANISM: ARH. MIREA IULIAN**

Data: 2023



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PR. NR. 190/2023

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Obtiuni ale populatei
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificare functionala – reglementari
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|------------------------------------|-----------|
| 1. Incadrarea in zona | plansa 01 |
| 2. Situatie existenta | plansa 02 |
| 3. Plan de situatie | plansa 03 |
| 4. Echipare edilitara | plansa 04 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 05 |



INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PUZ pentru CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL**
- **ADRESA OBIECTIV: Aiud, str. Iuliu Maniu, nr. 32, intravilan, jud. Alba**
- **NR. PROIECT: 190/2023**
- **BENEFICIAR: OARGA VIOREL SI COPROPRIETARII**
- **FAZA: PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL: MIREA IULIAN ILIE BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: 2023**

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Se doreste reglementarea unui teren de colt aflat in intravilanul municipiului Aiud, judetul Alba in vederea construirii unui spatiu comercial.

Terenul care a generat aceasta documentatie, este identificat cu CF 96446 si nu este inclus in lista monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

Categoria de folosinta a parcelei este curti constructii, iar destinatia, conform PUG si RLU aprobate ale municipiului Aiud, este de teren in intravilan situat in zona de locuinte individuale.

Conform CF, terenul are urmatoarea situatie juridica:

- Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumparare bun comun, dobandit prin Conventie, cota 8/24: Oarga Angela si sotul Oarga Ion;
- Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumparare bun comun, dobandit prin Conventie, cota 8/24: Oarga Viorel si sotia Oarga Livia-Maria;
- Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumparare bun comun, dobandit prin Conventie, cota 8/24: Oarga Sergiu Florin si sotia Oarga Anda-Ioana.

Terenul este imprejmuit, iar accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Iuliu Maniu si din strada Protopop Iosif Pop. Terenul prezinta o declivitate NE-SV, de aproximativ 2,5 m, partea inferioara fiind inspre NE.

Pe teren exista in prezent 4 corpuri de cladire cu functiuni de cladiri de locuit si anexele acestora, care sunt propuse spre demolare prin studiul de fata.

Pentru realizarea investitiei descrisa mai sus se propune:

Obiectiv 1: Reglementarea zonei pentru construirea unui spatiu comercial.

Spatiul comercial propus va fi de tip minimarket, cu produse alimentare de uz current – magazine alimentar de cartier.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata



Terenul studiat este amplasat in intravilanul municipiului Aiud, si a fost reglementat prin PUG al municipiului Aiud, aprobat cu HCL nr. 198 din 1999; prelungita prin HCL 73/2015, prelungita prin HCL 282/25.10.2018

□ **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al orasului Ocna Mures si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluiasi proiect aprobat cu HCL nr. 158 din 2010; prelungita prin HCL 73/2015, prelungita prin HCL 227/2018.;

- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu geotehnic

- Ridicare topografica a terenului studiat

Date statistice

Terenul studiat in actualul PUZ este identificat prin CF 96466, nr. cad. 96466,

S = 707,00 mp, avand categoria de folosinta curti constructii.

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Zona studiata a fost cuprinsa si studiata anterior in PUG aprobat ca si zona de locuinte individuale.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in municipiul Aiud, in partea de nord a acestuia, cu acces direct din strada Iuliu Maniu si strada Protopop Iosif Pop.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Amplasamentul studiat face parte dintr-o zona veche de locuinte individuale P sau maxim P+E/M, zona care benefic iaza de acces printr-o retea de strazi cu profil generos, cu multe spatii verzi. In ultimii 30 de ani, profitand si de vecinatatea polarizatoare s pietei orasului, mare parte din fostele locuinte au fost convertite in spatii comerciale si de servicii, implicand ample lucrari de reconversie, si modernizare.

Potential de dezvoltare

Terenul studiat se afla in zona de locuinte individuale si se doreste schimbarea zonificarii din zona locuintelor individuale in zona comerciala pentru construirea unui spatiu comercial cu regim de inaltime P (tip supermarket), care va deservii locuitorii din zona.

□ **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Aiud, in zona de locuinte individuale cu acces din strada Iuliu Maniu si strada Protopop Iosif Pop.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

Toate retelele majore sunt prezente in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat.



□ **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, retea hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Terenul studiat este in general plat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures. Paraul Aiud strabate orasul de la vest la est, cu legatura in Mures.

Zona climatica A, zona seismica D.

□ **2.4. CIRCULATIA**

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz

Circulatia in zona este compusa dintr-o retea de strazi bine definite strada Iuliu Maniu si strada Protopop Iosif Pop, care asigura necesarul de circulatii din zona.

In cadrul PUZ-ului actual se doreste respectarea tramelor stradale existente si propunerea realizarii a 2 accese pe amplasamentul studiat, unul din strada Iuliu Maniu si unul din str. Protopop Iosif Pop.

NU este necesara modernizarea tramei stradale prin schimbarea profilului.

In zona, predominant este transportul rutier.

□ **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiat

Categorie de folosinta a terenului studiat: *curti constructii*

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *curti constructii*

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G. zona studiat se afla in zona de locuinte individuale.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona prezinta o densitate mare de cladiri vechi, mare parte in proces de modernizare si refunctionalizare.

Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile de locuinte din vecinatatea zonei studiate sunt relativ intr-o stare buna.

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

Terenul studiat se afla in zona de locuinte individuale cu insertii de functiuni comerciale si de servicii. Se constrata o presiune crescuta dinspre zona estica cu specific accentuat comercial, de extindere a acesteia c atre vest.

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat prin natura functiunii nu are potential de dezvoltare pentru zone verzi. Terenurile invecinate si profilul stradal prezinta insertii generoase de spatii verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiat sau in zonele vecine

Terenul studiat in actualaul PUZ nu prezinta riscuri naturale cu potential impact asupra locatiei.

Principalele disfunctionalitati

Front construit destructurat pe amplasamentul studiat.

□ **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

In zona studiat exista retea de alimentare cu apa, canal, energie electrica si gaze naturale.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

- energie electrica LEA 04 kV



Principalele disfuncionalitati

Principalele disfuncionalitati sunt in domeniul cailor de comunicatie rutiera, strazile fiind asfaltate partial si neamenajate cu trotuare.

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea spatiilor comerciale, a locuintelor si a functiunilor complementare.

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctii majore.

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, in zona nu exista retele edilitare majore ce prezinta riscuri.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Terenul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

- nu este cazul

□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor pentru consultare publica si analiza in Consiliul local conf. regulamentului local de consultare a populatiei - in curs de derulare.

Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Se propune:

- Schimbarea zonificarii terenului studiat din **zona locuintelor individuale in zona comerciala** pentru construirea unui spatiu comercial cu regim de inaltime **P** (tip supermarket) care va deservi locuitorii din zona, precum si amenajarea incintei cu alei pietonale si auto, parcare si spatii verzi, etc. conf. Plansa Nr.2.1. - Mobilare.

- **front la strada minim 30 m**

POT max = 75%

CUT max = 0.8

Regim de inaltime maxim P

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

Se propune:

- Schimbarea zonificarii terenului studiat din zona locuintelor individuale in zona comerciala pentru construirea unui spatiu comercial cu regim de inaltime **P** (tip supermarket) care va deservi locuitorii din zona, precum si amenajarea incintei cu alei pietonale si auto, parcare si spatii verzi, etc. conf. Plansa 02 – Reglementari urbanistice

Spatiu comercial propus va fi de tip minimarket, cu produse alimentare de uz current – magazine alimentar de cartier.



Indicatori de urbanism propusi:

POT max = 75%

CUT max = 0.8

Regim de inaltime maxim P

Numar parcari propuse va fi de = 5

Front la strada pe una din laturi = minim 30 m.

Parcela de colt – suprafata minim lot = 700 mp

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografica la scara 1/1000 pentru zona aferenta P.U.Z.-ului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidentiindu-se urmatoarele conditii geotehnice si hidrogeotehnice:

Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VII zona "D" avand $ag = 0,10g$ si $Tc = 0,7$ sec.

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor:

- la suprafata - umpluturi heterogene constituite din pamant, piatra. fragmente de caramida cu o grosime variabila, provenite in urma demolarii constructiilor existente si sistematizarii incintei;
- urmeaza - depozite aluvionare de granulometrie fina constituite din nisip argilos careniu plastic consistent cu elemente de pietris.
- trecerea la aluviunile grosiere de pietris cu nisip, bolovanis cu nisip si pietris se face prin nisipuri de granulatii diferite de la mijlocii spre grosiere uneori cu pietris, sub forma de lentile cu grosimi variabile.

Coditii de fundare

- **strat de fundare:** nisip argilos careniu plastic consistent cu elemente de pietris;
- **adancimea minima de fundare:**

Df_{min} = variabila 1.10 - 1,30 m de la cota terenului natural actual in functie de cota de aparitie a stratului de fundare recomandat asigurand o incastrare de 0.20 m in acest strat.

- **presiunea conventionala** calculata in conformitate cu prevederile Normativ NP 112/2014, anexa D, pentru fundatii cu latimea talpii $B = 1,00$ m si adancimea de fundare = -2,00 m, de la nivelul terenului natural:

$$p_{conv} \text{ (de baza) } = 280\text{kPa (nisip argilos plastic consistent)}$$

□ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

In P.U.G.-ul municipiului Aiud, zona se afla in intravilan – zona de locuinte individuale. Amplasamentul studiat este inclus zona centrala, conform PUG aprobat cu HCL nr. 198 din 1999, prelungita prin HCL 282/2018.

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Dezvoltarea unui spatiu comercial in aceasta zona corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Pe cei 707.00 mp de teren, avand in prezent categoria de folosinta de curti constructii, se va amplasa un



spatiu comercial cu regim de inaltime P (tip supermarket). Relizarea obiectivului implica si amenajarea incintei cu alei pietonale si auto, parcare si spatii verzi, etc

□ **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Cadrul natural nu prezinta valente mai deosebite fiind terenuri in mare parte plat.

□ **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reseaua de strazi existente (Str. Iuliu Maniu si str. Protopop Iosif Pop)

Modernizarea circulatiei in zona se va face conform planurilor de investitii specific ale municipiului Aiud.

Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi existente precum si realizarea a doua accese la terenul studiat, unul din strada Iuliu Maniu si unul din strada Protopop Iosif Pop.

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul, in zona exista o cale ferata dezafectata.

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala se propune a se desfasura pe trotuare amenajate in incinta spatiului comercial, conf. Plansa 2.1 Plan Mobilare.

□ **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Funciunea zonei studiate este de zona locuinte individuale.

Pentru zona reglementata se doreste: schimbarea zonificarii terenului studiat din zona comerciala in vederera realizarii unei constructii comerciale cu regim de inaltime **P** (tip supermarket), precum si amenajarea incintei cu alei pietonale si auto, parcare si spatii verzi, etc. conf. Plansa Nr.02 -Reglementari urbanistice.

POT max = 75%

CUT max = 0.8

Regim de inaltime maxim P

H maxim 6.5 m.

Zona studiata/reglementata va fi definita ca si:

- domeniul privat construibil, reprezentat de terenul pe care va fi amplasat spatiu comercial;

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

- fata de strada Iuliu Maniu, cladirea propusa se va amplasa la frontal strazii (la aliniament).

- fata de strada Protopop Iosif Pop, cladirea propusa se va amplasa la 1.36 m de aliniament

- Fata de limitele laterale si spate ale parcelei, cladirea propusa se va amplasa la minim 0.60 m fata de limitele de proprietate.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PR. NR. 190/2023

Bilant Teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	707.00	100	707.00	100
Subzona locuintelor individuale cu P, P+1 si P+1+M intravilan - situat in afara arilor protejate/zona de protectie monumente istorice	707.00	100	-	-
1. ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE din care:	707.00	100	-	-
SUPRAFATAAFERENTA LOCUINTELOR SI ANEXELOR ACESTORA	310.00	43.85	-	-
ZONA DESTINATAACCESULUI LA LOT SI ZONA VERDE	397.00	56.15	-	-
2. C - ZONA COMERT-SERVICII din care:	-	-	707.00	100
SUPRAFATA AFERENTA CLADIRILOR CU FUNCTIUNE COMERCIALA	-	-	530.25	75.00
SUPRAFATA AFERENTA TROTUARELOR SI PLATFORMELOR IN INCINTA	-	-	122.61	17.34
SUPRAFATA AFERENTA PARCARILOR INIERBATE/SPATIILOR VERZI IN INCINTA	-	-	54.14	7.66

❑ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa, si canalizarea apelor uzate menajere si alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva in sistem centralizat prin extinderea retelei de canalizare existenta in apropierea zonei studiate.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua existenta in zona.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua de 0,4 kV existenta in zona.

3.6.3. Telecomunicatii

Toate retele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

3.6.4. Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face cu aeroterme electrice sau cu agent termic provenit de la CT cu gaz.

3.6.5. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a orasului pe baza de contract.

❑ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Inlocuirea actualei folosinte a terenului (curti constructii) cu functiunea de zona comerciala si de prestari servicii, conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica neconventionala (solara, eoliana), cat si de dorinta oamenilor de a-si proteja propria zona in care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.



Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

- apele uzate menajere care vor rezulta in urma investitiei vor fi deversate in reseaua de canalizare existenta la care amplasamentul este/va fi bransat.

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, investitorii vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc.

Spatiu comercial propus va contribui prin managementul deseurilor propria sau al celor provenite de la clienti la educarea acestora in sensul colectarii selective pentru protejarea mediului.

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). Obiectivul propus nu are potential, nu prezinta oportunitati pentru recuperare de terenuri degradate in sensul convertirii acestora catre spatii verzi.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Nu este cazul.

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.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal se va reglementa:

schimbarea zonificarii a terenului studiat din **zona locuinte individuale** in **zona comerciala si prestari servicii** in vederera amplasarii unei constructii comerciale cu regim de inaltime **P** (tip supermarket) precum si amenajarea incintei cu alei pietonale si auto, parcare si spatii verzi, etc. conf. Plansa nr. 2.1. - Mobilare.

- front la strada minim 30 m

POT max = 75%

CUT max = 0.8

Regim de inaltime maxim **P**

Numar parcare propuse va fi de = 5

Spatiu comercial propus va fi de tip minimarket, cu produse alimentare de uz current – magazine alimentar de cartier.

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



**Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN**



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PR. NR. 190/2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PUZ pentru CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL Aiud, str. Iuliu Maniu, nr. 32, jud. Alba

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. Dispozitii generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legala a elaborarii
4. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
6. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
9. Reguli cu privire la echiparea edilitara
10. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
11. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



I. DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita:

ELABORARE PUZ pentru CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL

Aiud, str. Iuliu Maniu, nr. 32, jud. Alba

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor constructiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si expliciteaza, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. si ale Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si 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 si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 actualizata si legea 50/91 actualizata.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

2.3. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).



Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat la strada Iuliu Maniu, parte din unitatea teritoriala de referinta **zona de locuinte individuale**.

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.: **zona spatii comerciale si servicii**.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

Articolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

3. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone de patrimoniu cultural, de interes national sau in zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este situat in zona inundabila.

Terenul este plat, fara risc de alunecari pe panta.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice



Nu este cazul.

Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementata in actualul PUZ este prevazuta ca zona pentru servicii comert.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil;

Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in zona de locuinte individuale, iar prin PUZ-ul actual se doreste modificarea zonificarii din zona de locuinte individuale in zona comerciala pentru construirea unui spatiu comercial cu regim de inaltime P (tip supermarket) care va deservii locuitorii din zona.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. **$POT = S_c/S_t \times 100$**

POT propus/mentinut = 75%

5.7 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa.

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Constructiile existente propuse pentru reamenajare sunt orientate conf. Plan situatie existenta pe directia est vest.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratie publice:

- a.) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
- b.) conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de servicii comert este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -

SA



Nu e cazul, in zona nu exista cale ferata.

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune demolarea constructiilor existente (C1: sc – 24.00 mp, P; C2: sc – 104.00 mp, P; C4: sc – 49.00 mp, P) si amplasarea unei constructii comerciale, cu regim de inaltime P (tip supermarket), Sc – 530.25 mp, precum si amenajarea incintei cu alei pietonale si auto, parcuri si spatii verzi.

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune demolarea constructiilor existente (C1: sc – 24.00 mp, P; C2: sc – 104.00 mp, P; C4: sc – 49.00 mp, P) si amplasarea unei constructii comerciale, cu regim de inaltime P (tip supermarket), Sc – 530.25 mp, precum si amenajarea incintei cu alei pietonale si auto, parcuri si spatii verzi.

Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirea propusa va fi amplasata, conf. Plansa Nr. 03 - Plan situatie propusa, astfel:

- 0.60 m fata de limita vestica, CORAMET SRL
- 0.60 m fata de limita sudica (spate), proprietate privata Calin Casandra
- 1.36 mp fata de limita estica, str. Protopop Iosif Pop
- la 0.00 m fata de limita nordica, str. Iuliu Maniu

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru accesul in incinta zonei s-au propus 2 accese, unul din strada Iuliu Maniu si unul din strada Protopop Iosif Pop. In sensul acesta au fost solicitate si obtinute avize de la administrator drum local.

7.1 Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.



Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii: la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de retele edilitare

Toate rețelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea rețelilor edilitare (apa, canalizare, energie electrica si gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a.) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

b.) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Articolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

Se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata minima construabila de:

Lot minim 700 mp, deschidere la strada de minim 30 m pentru servicii comert.

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, inaltimi prevazute in prezentul Regulament.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Regim maxim de inaltime = P

Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor propuse pentru reamenajare va fi de maxim 6.50 m, pentru regim de inaltime P.

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.



Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta cu:

- acoperis in una, doua sau patru ape.
- sunt permise acoperisurile tip terasa necirculabila

Finisaje exterioare:

Invelitorile vor fi realizate din materiale tip tabla cutata, panou tip sandwich de invelitoare, tabla fatluita, culori gri sau alta culoare specifica identitatii vizuale a firmei.

Sunt interzise acoperisuri din materiale traditionale nespecifice programului, materiale tip placi azbociment, onduline etc.

Fatadele vor fi finisate cu materiale specifice programului: panou tip sandwich gri sau combinatie gri (Ral 9006) + culoare, Gri + material de placaj in contract.

Sunt recomandate elemente vitrate pe suprafete mari.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejuriri si spatii verzi

10.1. Parcaje.

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numar parcarilor propuse - 5.

Suprafetele ocupate la sol de parcaje se iau in calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu exceptia parcajelor realizate cu dale inierbate.

10.2. Spatii plantate. Zonele verzi din fata si din spatele constructiilor vor putea fi plantate cu arbori si plante ornamentale. Copacii ornamentali vor trebui sa aiba coroana in intregime in incinta proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

10.3. Imprejmirile vor fi realizate de fiecare pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H max = 1.80 m, înălțime din care o parte soclul opac de hmax = 0.60 m** și o parte transparenta, dublata sau nu cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace, cu **H max = 2,20m.**

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

Prin Regulamentul de urbanism, investitorii vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc. În incinta spatiu comercial se va amenaja un spatiu pentru pastrarea pubelelor de gunoi.

Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.



III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 In cadrul **UTR TC2 – ZONA MIXTA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**, au fost stabilite urmatoarele zone:

Zona comerciala

TC2s - SUBZONA COMERCIALA cu amanuntul si cu ridicata de produse alimentare si nealimentare

Regim de inaltime P

TC2s – Cr Subzona circulatii pietonale si parcaje

TC2s – Zv Subzona spatii verzi

- zona cu loturi minime construibile de **700 mp**, pentru zona comerciala prestari servicii, front la strada minim **30 m** cu regim de inaltime maxim: **P**.

C Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

- zona cu circulatii auto si pietonale - strazi



IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

- 1- generalitati;
- 2- utilizare functionala;
- 3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

1- Generalitati

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare functionala

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

Stabilirea U.T.R.-urilor s-a facut in cadrul proiectului P.U.G. Aiud si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:

UTR TC2 – ZONA MIXTA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Zona comerciala

TC2s - SUBZONA COMERCIALA cu amanuntul si cu ridicata de produse alimentare si nealimentare

Regim de inaltime P

TC2s – Cr Subzona circulatii pietonale si parcaje

TC2s – Zv Subzona spatii verzi

C Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala



1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona mixta: locuire cu servicii.

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- spatii comerciale, prestari servicii, birouri, reprezentante firme, restaurante;
- anexe auxiliare ale functiunilor principale, generatoare, posturi transformare, platforme ecologice, statii incarcare masini electrice, semnalistice publicitare, totemuri etc.

2.2. Utilizari permise cu conditii

- Activitati prestari servicii fara riscuri tehnologice, fara impact poluator asupra mediului, fara a implica activitati de aprovizionare cu transport greu.

2.3. Utilizari interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul deactivitate;
- anexe pentru cresterea animalelor, pentru productie si subzistenta;
- depozitare de materiale reciclabile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare, a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice, cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de carburanti si spalatorie auto;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune demolarea constructiilor existente (C1: sc – 24.00 mp, P; C2: sc – 104.00 mp, P; C4: sc – 49.00 mp, P) si amplasarea unei constructii comerciale, cu regim de inaltime P (tip supermarket), Sc – 530.25 mp, precum si amenajarea incintei cu alei pietonale si auto, parcuri si spatii verzi.

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei

Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirea propusa va fi amplasata, conf. Plansa Nr. 03 - Plan situatie propusa, astfel:

- 0.60 m fata de limita vistica, CORAMET SRL
- 0.60 m fata de limita sudica (spate), proprietate privata Calin Casandra
- 1.36 mp fata de limita estica, str. Protopop Iosif Pop



- la 0.00 m fata de limita nordica, str. Iuliu Maniu

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar constructiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public SAU PRIVAT.

Pentru accesul in incinta zonei s-au propus 2 accese, unul din strada Iuliu Maniu si unul din str. Protopop Iosif Pop. In sensul acesta au fost solicitate si obtinute avize de la administrator drum local.

Accese carosabile

- Cele doua accese propuse vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;

- in interiorul incintei se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;

Se propun un numar de 5 parcari.

- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale in incinta si in cladira propusa;

- se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reseaua de strazi existente (str. Iuliu Maniu si str. Protopop Iosif Pop)

Prin PUZ actual nu **se impune reglementarea tramei stradale.**

Se mentine situatia existenta. Fronturile stradale existente sunt clar delimitate, cu specific local si nu este necesara si/sau posibila o relementare cu dezvoltare profi stradal.

Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi existente precum si realizarea a doua accese la terenul studiat, unul din strada Iuliu Maniu si unul din strada Protopop Iosif Pop.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014 actualizat), precum si prevederile Codului Civil;

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

Se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata minima construabila de:

Lot minim 700 mp, deschidere la strada de minim 30 m, pentru servicii comert.

Procentul de ocupare al terenului

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zona de construire locuinte, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PR. NR. 190/2023

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **75%** (POT max.).

CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterane si suprafata totala a terenului.

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **0.8** (CUT max.)

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

Zonele verzi din fata si din spatele constructiilor vor putea fi plantate cu arbori si plante ornamentale. Copacii ornamentali vor trebui sa aiba coroana in intregime in incinta proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H max = 1.80 m, înălțime din care o parte soclul opac de hmax = 0.60 m** și o parte transparenta, dublata sau nu cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace, cu **H max = 2,20m**.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului de fata.

▪ UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. TC2

TC2s - SUBZONA COMERCIALA cu amanuntul si cu ridicata de produse alimentare si nealimentare

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi reglementata:

schimbarea zonificarii a terenului studiat din **zona de locuinte individuale in zona comerciala si prestari servicii** in vederera amenajarii constructiilor si a structurii existente pe amplasament intr-un centru comercial cu regim de inaltime **P** (tip supermarket) precum si amenajarea incintei cu alei pietonale si auto, parcare si spatii verzi, etc.

- front la strada minim **30 m – suprafata minima lot 700,00 mp.**

POT max = 75%

CUT max = 0.8

Regim de inaltime maxim P.

H maxim = 6.50 m

Numar parcare propuse va fi de = 5

Obiectivul este amplasat in zona de risc C, grad IV, iar realizarea acestuia tine cont de reglementarile PUG Aiud.

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



Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN

