

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ZONĂ DE LOCUIT

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

DAN MIRCEA

ADRESA AMPLASAMENT

Localitatea Aiud, Strada Dumbrava, nr.17, jud Alba.

PROIECTANT DE SPECIALITATE

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

DATA
10.2023

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian, Nr. 17A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba

J01/567/11.05.2005
CUI: 17574610

Tel/fax: +40 258 811 500
Tel: +40 744 633 713
e-mail: capitel_proiect@yahoo.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU ZONĂ DE LOCUIT

NR. PROIECT: 31/2023

FAZA DE PROIECTARE: FAZA PUZ

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: LOCALITATEA AIUD, STR.DUMBRAVA, NR.17, JUD. ALBA

BENEFICIAR: DAN MIRCEA

adresa de contact: Localitatea [REDACTAT].

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

ȘEF PROIECT: arh. MARIUS BARBIERI

URBANISM: arh. MARIUS BARBIERI
ing.RAMONA SÎNC

DESENAT: ing.RAMONA SÎNC

BORDEROU GENERAL

VOLUMUL 1:

ACTE

- CERTIFICAT DE URBANISM
- AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU INTOCMIRE P.U.Z.
- EXTRASE DE CARTE FUNCIARA

STUDII

- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- MEMORIU TEHNIC - INCADRARE IN ZONA - PLAN - SUPORT TOPOGRAFIC
- STUDIU GEOTEHNIC

AVIZE

- MEDIU
- DIRECTIA DE SANATATE PUBLICĂ ALBA
- AVIZ ADMINISTRATOR ACCES DRUM
- APLE ROMANE
- SRI, MI, MAPN
- AVIZ OCPI
- AVIZ MADR

VOLUMUL 2:

A.PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- Denumire lucrare
- Beneficiar
- Proiectant general
- Colectiv de elaborare, subproiectantii, colaboratori
- Data elaborarii
- Nr. proiect
- Adresa obiectiv

1.2. OBIECTUL PUZ

- Solicitari ale temei program
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
- Date statistice
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evolutia zonei
- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii
- Potential de dezvoltare

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutiile de interes general, etc.

- **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

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

2.4. CIRCULATIA

- Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz
- Capacitati de transport, greutatea 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

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
- Relationari intre functiuni
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
- Aspecte calitative ale fondului construit
- Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine
- Asigurarea cu spatii verzi
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
- Principalele disfunctionalitati

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

- Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii
- 2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale
- 2.6.2. Alimentarea cu energie electrica
- Principalele disfunctionalitati

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Relatia cadrul natural - cadrul construit
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile
- echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

-
- Puncte de vedere ale populatiei
- Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei
- Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERILE ALE PUG

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Organizarea circulatiei si a transportului in comun
- Organizarea circulatiei feroviare
- Organizarea circulatiei navale
- Organizarea circulatiei aeriene
- Organizarea circulatiei pietonale

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

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- Alimentarea cu apa
- Canalizarea apelor uzate menajere
- Alimentarea cu energie electrica
- Telecomunicatii
- Incalzirea
- Alimentarea cu gaze naturale
- Salubritate

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea si preepurarea apelor uzate

- Depozitarea controlata a deseurilor
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana
- Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

PLANSA 0: INCADRARE IN TERITORIU SC. 1:5000

PLANSA 1: SITUATIEA EXISTENTĂ SC. 1:1000

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

PLANSA 3: POSIBILITATI DE MOBILARE SC. 1:500

PLANSA 4: ECHIPARE EDILITARA. 1:500

PLANSA 5: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRARE: ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU
ZONĂ DE LOCUIT

BENEFICIAR: DAN MIRCEA

adresa de contact: [REDACTED]

Elaborator proiect: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

Alba-Iulia, str.Traian nr.17A, jud. Alba

Administrator arh. Marius Barbieri, tel. 0744 633 713

AMPLASAMENT: LOCALITATEA AIUD, STR.DUMBRAVA, NR.17, JUD. ALBA

Nr. proiect: 31/ 2023

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborarii : 10/2023

1.2. Obiectul PUZ

Solicitari ale temei program

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

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru „ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ZONĂ DE LOCUIT” și amenajarea terenului în suprafață de 3458mp, teren neîmprejmuit, fără construcții.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat parțial în intravilanul/extravilanul Municipiului Aiud în partea de sud-est a localității, cu acces direct din strada Dumbrava.

Conform extrasului C.F. nr. 96407, terenul se află situat în intravilan suprafața de 562mp și în extravilan suprafața de 2896mp și este proprietatea privată a beneficiarilor Dan Mircea și soția Dan Maria Nicoleta în cotă de 1/1 părți având categoria actuală de folosință teren vie în suprafața totală de 3458mp. Prin actualul PUZ se propune parcelarea terenului în două loturi și anume: lot1 S=985mp (care se află parțial în intravilan suprafața de 561mp și 425m în extravilan)teren care va fi introdus în intravilan și va fi destinat construirii de unei locuințe individuale iar cel de-al doilea lot în suprafață de 2473mp care va rămâne în extravilan.

Accesul în incintă se realizează direct din strada Dumbrava.

Prin P.U.Z. se propune o zonă de locuințe individuale notată cu **UTR-L**, și introducerea terenului în suprafață de 425mp în intravilan.

S-a elaborat și prezentat în C.T.A.T.U. Studiul de oportunitate pentru „ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ZONĂ DE LOCUINȚE ” devenind din punct de vedere funcțional zonă de locuințe notată cu UTR-L (aferea funcțiilor de locuințe individuale) pentru care Primaria Municipiului Aiud a emis **Avizul de Oportunitate .**

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:

- schimbarea destinației terenului din zona teren arabil în teren constructibil

- stabilirea limitelor edificabilului;
- stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și conformare a construcțiilor;
- stabilirea indicatorilor urbanistici ai investiției propuse
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- prezentarea statutului juridic și circulația terenurilor;

1.3. Surse documentare

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal „ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ZONĂ DE LOCUIT ” s-au studiat următoarele documentații

- Plan Urbanistic General al Municipiului Aiud și Regulamentul Local de Urbanism, respectiv prevederile pentru zona de locuințe individuale
- Studiul geotehnic
- Ridicarea topografică pentru zona studiată,
- Acte de proprietate.
- Certificat de Urbanism
- Avizul de oportunitate
- Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul 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 și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 pentru aprobarea.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în extravilanul Municipiului Aiud în partea de sud-vest a localității, cu acces direct din strada Dumbrava.

Prin P.U.Z se propune o zonă pentru locuințe individuale notată cu **UTR-L**, și introducerea terenului în intravilan.

Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

Având în vedere că pe terenul studiat se propune spre schimbarea funcțiunii existente în zona de locuințe individuale nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare deoarece terenul se află la limita zonei de intravilan cu zona de locuințe individuale. În plus, funcțiunea propusă, și anume cea de construire locuințe, respectiv completează activitățile deja existente în zonă .

Potențial de dezvoltare

Realizarea obiectivelor propuse va contribui la dezvoltarea zonei și la extinderea teritoriului constructibil. Astfel, funcțiunea propusă nu are consecințe negative asupra unității teritoriale de referință din care face parte și nici din punct de vedere economic și social.

2.2. Încadrare în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat parțial în intravilanul/extravilanul (conform Certificatului de Urbanism), în localitatea Aiud, județul Alba, teren neîmprejmuit în suprafață totală de 3458, fără construcții.

Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării, în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general.

Relația terenului cu localitatea Aiud se realizează majoritar prin intermediul Drumului Național Dn1 care face legătura cu alte căi de comunicație rutieră și implicit cu terenul studiat prin



intermediul străzii Dumbrava.

Vecinătățile terenului studiat sunt:

- la nord – domeniu public– Strada Dumbrava
- la sud – proprietate privata –Dan Mircea
- la est – proprietate privata -retragere 3m respectiv 12.48m
- la vest – proprietate privata -retragere 1m

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Zona studiata este un platou cu o declivitate insesizabila.

Conform normativului NP 074/2014 “Normativ privind documentațiile geotehnice

pentru construcții”, amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic scăzut - punctaj 9.

Condițiile geotehnice și geomecanice:

- adâncimea maximă de îngheț: 80-90 cm, conform normativului normativul NP 112-2014, privind „Proiectarea fundațiilor de suprafață”. Cota de fundare se recomandă de la 1m până la 2m
- presiunea convențională este de : $P_{conv \text{ de baza}} = 290kPa$;
- Conform reglementării tehnice ”Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri” indicativ P 100-1/2013, amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată de accelerația terenului $a_g=0,15g$ și perioada de colt $T_c=0.7sec$.

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

2.4. Circulația

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

NU ESTE CAZUL

Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

Accesul în localitatea Aiud se realizează majoritar prin intermediul Drumului Național Dn1 care face legătura cu alte căi de comunicație rutieră și implicit cu str.Dumbrava care comunică direct cu terenul studiat.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată.

- pe teren nu există la momentul actual construcții.

Relationari între funcțiuni.

- funcțiunea ce se propune prin PUZ este cea de locuințe individuale.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

- zona nu este intens construită deoarece este în curs de dezvoltare.

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 situate pe strada Dumbrava.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine.

- Terenul studiat se afla în apropierea zonei de locuințe individuale, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a localității Aiud care se afla în vecinătatea zonei studiate.

Asigurarea cu spații verzi.

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

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

- nu există riscuri naturale în zona studiată și nici în zonele vecine care să afecteze teritoriul.

Principalele disfuncționalități

- în zona studiată nu sunt semnalate disfuncționalități majore.

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se inițiază de fapt o analiză preliminară pentru stabilirea capacității rețelelor existente în zonă și posibilitatea de a asigura necesarul de utilități ce va deservi obiectivul de investiție preconizat.

Zona studiată este echipată complet din punct de vedere edilitar, toate rețelele se afla pozate pe strada Dumbrava și se pot extinde până la amplasamentul studiat.

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Este una satisfăcătoare, deoarece în zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având folosința în trecut, în principal de teren vie Factorii de poluare a mediului natural sunt cei generați de traficul auto de pe caile rutiere învecinate.

Se vor respecta recomandările studiului geotehnic, care detaliaza natura terenului și evaluează condițiile geotehnice de fundare pentru construcții. Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiunea convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

NU ESTE CAZUL

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zona

NU ESTE CAZUL

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

NU ESTE CAZUL

2.8. Obiective ale populației

Puncte de vedere ale populației

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

Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Conform avizului de oportunitate

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

Solicitarea beneficiarului se încadrează în practica urbanistică și nu creează disfuncționalități pentru zonele învecinate

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Concluziile Studiului Geotehnic indică faptul că amplasamentul studiat este plat și nu prezintă probleme legate de stabilitatea generală sau locală, și nu necesită îmbunătățiri sau consolidări.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG și RLU aprobate al municipiului Aiud terenul studiat se află situat în intravilan în zona de locuințe individuale și în extravilan în zona terenurilor agricole.

3.3. Valorificarea cadrului natural

La poziționarea construcției se va ține seama de parametrii planimetrice ai amplasamentului, de zona de acces și de edificabilul stabilit.

Amplasamentul studiat nu prezintă elemente speciale; fondul plantațiilor existente nu este semnificativ sau care să atragă o atenție sporită din punct de vedere al protejării anumitor specii. În acest sens se propune amenajarea spațiilor verzi într-o manieră prin care acestea să fie integrate armonios în funcțiunea propusă, sporind astfel atractivitatea sitului și a investiției.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la imobil se realizează majoritar prin intermediul Drumului Național Dn1 care face legătura cu alte căi de comunicație rutieră și implicit cu terenul studiat prin intermediul strazii Dumbrava de unde se accede direct în incinta imobilului.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenul este format dintr-o singură parcelă în suprafață totală de 3458mp

1. schimbarea destinației terenului din teren cu destinație agricolă în extravilan – se propune trecerea acestuia în zona de locuințe individuale notată cu UTR – L (afereantă construcțiilor de locuințe individuale)

2. stabilirea limitelor edificabilului.

Zona edificabilă a amplasamentului este determinată, conform planșei 2- Reglementări urbanistice- zonificare astfel:

- la nord – domeniu public– Strada Dumbrava– retragere 5m
- la sud – proprietate privată –Dan Mircea- retragere 5m
- la est – proprietate privată – retragere 3m respectiv 12.48m
- la vest – proprietate privată -retragere 1m

3. stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitară;

4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- suprafața totală a terenului 3458 mp.
- se propune parcelarea terenului în două loturi
- lot1 s=958mp – pentru introducere în intravilan partial (425mp)
- lot 2 s= 2473mp – lot ce va rămâne în extravilan
- Pentru construcțiile ce se vor realiza propunem:

Pentru zona de locuințe UTR-L

- P.O.T. propus max = 40%
- C.U.T. propus max = 1.2
- regim maxim de înălțime P+1 (M), H.coamă=10m
- locuințe individuale cu regimul de înălțime maxim de P, P+1(M); niveluri în regim de construire izolat sau cuplat, înălțimea maximă admisă la coamă fiind de 10.00m de la cota terenului sistematizat;
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole;
- alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire:
 - funcțiuni culturale, de învățământ;
 - sănătate - dispensare, clinici etc.
 - spații pentru birouri;

Bilant teritorial propus

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren arabil	3458	100	-	-
Teren construibil edificabil	-	-	5233.22	15.13
Interdicție de construire	-	-	461.6	13.34
Teren ce va rămâne în extravilan			2473	0.81
TOTAL	3458	100	3458	100

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă

cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P118/1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje, etc.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă potabilă

Se va realiza în din rețeaua de apă existentă pe strada Dumbrava prin extinderea acesteia până la amplasament

Reteaua de canalizare :

Canalizare menajera

Se va realiza în rețeaua de canalizare centralizată a localității existentă pe strada Dumbrava prin extinderea acesteia până la imobilul studiat

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole și 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 a construcțiilor se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Soluția de racord subteran se va stabili pe baza unui proiect de bransament și racord întocmit de specialiști ai ENEL.

Asigurarea agentului termic:

Încălzirea obiectivelor propuse în cadrul investiției va necesita o sursă de energie.

Alimentarea energie termică se va realiza prin centrală termică care va folosi combustibil solid (lemn).

Gestionarea deșeurilor

Deșeurile vor fi colectate selectiv și exclusiv în punctele special amenajate. Se va încheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodică a deșeurilor. Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol și în subsol. Platforma parcarii și platformele betonate vor fi astfel alcatuite pentru evitarea poluării solului cu produse petroliere (cu geocompozite de drenaj).

În vederea ridicării și colectării deșeurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevăd Europubele.

Gospodăria de gunoi va fi prevăzută cu un container de rezervă, urmând ca ridicarea acestora să se facă periodic de către utilajele specifice ale firmelor de specialitate. Europubelele vor fi amplasate într-un Țarc închis cu panouri din tablă perforată, pe toate laturile și deasupra (capac). Astfel, se împiedică accesul animalelor nesupravegheate sau a persoanelor neautorizate.

3.7. Protecția mediului

Prezenta documentație de PUZ răspunde și din punct de vedere al protecției mediului deoarece păstrează aceeași zonă funcțională de locuire adaptată mediului urban. Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a tuturor activităților ce vor fi desfășurate în zonă. Sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalații și 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.

4. CONCLUZII

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

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-au stabilit obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările urbanistice care urmează a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor de pe amplasamentul studiat.

Planul urbanistic zonal va fi preluat

**Sef proiect,
arh. Marius Barbieri**

**Întocmit,
ing. Ramona Sînc**

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
ZONA DE LOCUIT

REGULAMENT LOCAL DE URBNAISM

BENEFICIAR

DAN MIRCEA

ADRESA AMPLASAMENT

LOCALITATEA AIUD, STRADA DUMBRAVA, NR.17, JUD ALBA.

PROIECTANT DE SPECIALITATE

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

DATA
10.2023

CUPRINS

I .DISPOZITII GENERALE

- Rolul Regulamentului local de urbanism
- Baza legala a elaborarii Regulamentului
- Domeniul de aplicare

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

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

- 4.1 Terenuri Agricole in extravilan
- 4.2 Terenuri Agricole din intravilan
- 4.3 Suprafete impadurite
- 4.4 Resursele subsolului
- 4.5 Resurse de apa si platforme meteorologice
- 4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
- 4.7 Zone construite protejate

5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

- 5.1 Expunerea la riscuri naturale
- 5.2 Expunerea la riscuri tehnologice
- 5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
- 5.4 Asigurarea echiparii edilitare
- 5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor
- 5.6 Procentul de ocupare a terenului
- 5.7 Lucrari de utilitate publica

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- 6.1 Orientarea fata de punctele cardinale
- 6.2 Amplasarea fata de drumurile publice
- 6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile
- 6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA
- 6.5 Amplasarea fata de aeroporturi
- 6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat
- 6.7. Amplasarea fata de aliniament.
!!Amplasarea fata de aliniament pentru anexe!!
- 6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.
!!Amplasarea anexelor!!

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1 Accese carosabile
- 7.2 Accese pietonale

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- 8.1 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente
- 8.2. Realizarea de retele edilitare
- 8.3 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

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

- 9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.
- 9.2. Înălțimea construcțiilor
- 9.3. Aspectul exterior al constructiilor

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmui si parcaje.

- 10.1. Parcaje.
- 10.2. Spatii verzi plantate.
- 10.3. Imprejmuirile

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unitati si subunitati functionale.

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

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de Urbanism (RLU) aferent PUZ, reprezintă o piesa de baza în aplicarea PUZ-ului, el întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul care face obiectul prezentei documentații.

Odata aprobat, împreună cu PUZ-ul, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale. Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul studiat, explicitând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor..

2. Baza legală a RLU

La baza elaborării Regulamentului local de Urbanism (RLU) au stat următoarele:

- o Planul Urbanistic General al Mun. Aiud și Regulamentul Local de Urbanism
- o Legea 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;
- o H.G. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- o Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglementare tehnică GM-010-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Ghidul privind modalitățile de aplicare a Regulamentului General de Urbanism – reglementare tehnică GM-007-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- o Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- o Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- o Acte legislative specifice sau complementare domeniului urbanismului și amenajării teritoriului, dintre care se menționează ca principale.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului regulament de urbanism se vor aplica asupra zonei studiate în suprafață de 3458 mp, situată în localitatea Aiud pe strada Dumbrava nr 17, parțial intravilan/extravilan, jud. Alba.

Conform extrasului C.F. nr. 96407, terenul se află situat în intravilan suprafața de 562mp și în extravilan suprafața de 2896mp și este proprietatea privată a beneficiarilor Dan Mircea și soția Dan Maria Nicoleta în cotă de 1/1 părți având categoria actuală de folosință teren vie în suprafața totală de 3458mp. Prin actualul PUZ se propune parcelarea terenului în două loturi și anume: lot 1 S=985mp (care se află parțial în intravilan suprafața de 561mp și 425m în extravilan) teren care va fi introdus în intravilan și va fi destinat construirii de unei locuințe individuale iar cel de-al doilea lot în suprafața de 2473mp care va rămâne în extravilan.

Prezenta documentație are ca scop "**schimbarea destinației**" terenului din zona teren vie în zonă pentru locuințe individuale notată cu **UTR-L**, și introducerea terenului în intravilan.

Domeniul de aplicare al RLU mai este utilizat în următoarele situații:

- de către proiectanți la întocmirea documentațiilor tehnice în fazele D.T.A.C., P.T și de execuție;
- de către autoritățile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizațiilor pentru construirea și funcționarea obiectivului de investiție preconizat;
- de către furnizorii de utilități în vederea asigurării infrastructurii edilitare necesare.

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

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Terenul studiat se află situat parțial în intravilanul/extravilanul localității Aiud, fiind înconjurat de terenuri cu aceeași destinație situate în extravilan.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

terenul este situat parțial în intravilan fiind situat în zona de locuințe.

4.4 Resursele subsolului

Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor cât și în funcționarea propriu-zisă.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

În zona studiată nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul

5. Reguli cu privire la sigurantă construcțiilor si apararea interesului public.

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se inițiază de fapt o analiză preliminară pentru stabilirea capacității rețelelor existente în zonă și posibilitatea de a asigura necesarul de utilități ce va deservi obiectivul de investiție preconizat.

Zona studiată este echipată complet din punct de vedere edilitar, toate rețelele se afla pozate pe strada Dumbrava si se pot extinde până la amplasamentul studiat.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Funcțiune propusă, și anume, cea de zonă pentru locuințe individuale este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă deoarece mai există funcțiuni cu această destinație.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominată a zonei.

Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei studiate sunt prevăzute în anexa 1 din Regulamentul general de urbanism - RGU .

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare al terenului propus prin PUZ este de 40%.

5.7 Lucrari de utilitate publica

Executarea lucrurilor de construire în zonele de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisă.

Lucrurile de utilitate publică sunt cele legate de realizarea noilor construcții și a infrastructurii necesare (bransamente rețele edilitare, circulații, parcaje, împrejurimi) etc.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, prezentate în Anexa nr. 3 la H.G. 525/1996. Pentru toate categoriile de construcții se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

Nu este cazul

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 este cazul

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

Cladirile vor fi amplasate față de aliniamentul cu strada Dumbrava la 5m retragere.

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Pentru amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va respecta planșa de Reglementări urbanistice – zonificare, astfel:

- construcțiile vor fi retrase față de limitele laterale și posterioare ale parcelei **pentru zona de locuințe**

- la nord – retragere 5m
- la sud – retragere 5m
- la est – retragere 3m respectiv 12.48m
- la vest – retragere 1m

6.9 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0m. Amplasarea clădirilor va ține cont de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și de Normativul NP118/1998 privind siguranța la foc a construcțiilor.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

7.1 Accese carosabile

- Conform art. 25 și 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile și pietonale, realizate din strada privată. În interiorul parcelei amplasamentului se vor organiza alei carosabile pentru a asigura accesul auto la obiectivul de investiție, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectare a deșeurilor.

7.2 Accese pietonale

- se vor realiza accese pietonale din strada Dumbrava.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canal, electricitate, plantații, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice sau private existente. Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admite în cazuri bine justificate și în mod excepțional, pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- rețelele edilitare sunt de utilitate publică, astfel toți beneficiarii pot beneficia de racordarea la acestea.

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

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

Se permit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare.

Lotul construibil

Prin prezentul P.U.Z terenul studiat este format din 2 loturi:

- lot1 - 985 mp.
- lot 2 -2473mp

Parcela este construibilă deoarece:

- se asigură accesul din drum public;
- lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 12 m;
- asigură echiparea tehnico- edilitară necesară.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Pentru zona de locuințe UTR-L

- regim maxim de înălțime P+1 (M), H.coamă =10m

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

10.1. Parcaje.

- Parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare și vor fi executate la nivelul cotei terenului amenajat, restul terenului fiind amenajat ca spații verzi și alei de acces pietonale și carosabile.

10.2. Spații verzi plantate.

Vor fi amenajate spații verzi în interiorul incintei cu spații verzi cu plante ornamentale de talie mică.

10.3. Împrejmuirile

Împrejmuirile se vor realiza pe laturile învecinate cu alte loturi. Împrejmuirea va fi opacă și va avea o înălțime de max. 2.00m.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Unități și subunități funcționale.

Prin prezentul P.U.Z. se propune crearea unui UTR și anume:

- **UTR - L – zona de locuințe individuale**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR TERITORIALE

UTILIZAREA FUNCTIONALA pentru UTR - L – zona de locuințe individuale

Articol 1 UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale cu regimul de înălțime maxim de P, P+1(M); niveluri în regim de construire izolat sau cuplat, înălțimea maximă admisă la coamă fiind de 10.00m de la cota terenului sistematizat;
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole;
- alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire:
 - funcțiuni culturale, de învățământ;
 - sănătate - dispensare, clinici etc.
 - spații comerciale și servicii, comerț cu de-amănuntul;

- loisir și sport;
- spații pentru birouri;

Articol 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- zona poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acesteia (alimentație publică, funcțiuni culturale, spații comerciale și servicii, spații pentru loisir și sport, spații pentru birouri, ateliere meșteșugărești, studiouri sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și praf sau alte funcțiuni nepoluante complementare funcțiunii de locuire).

Articol 3 UTILIZARI INTERZISE:

- activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
 - depozitare, în afara celei aferente activității comerciale;
 - depozitare en-gros;
 - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - construcții provizorii de orice natura;
 - se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100,0m de echipamente publice și de biserici;
 - sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articol 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Autorizarea executării construcțiilor în baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- dimensiuni minime conform tabel
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- păstrarea traseelor și prospectului circulațiilor conform PUZ .

Articol 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate față de aliniamentul cu căile de circulație propuse cu minim 3m, conform planșei de Reglementări Urbanistice anexate la documentație.

Articol 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR IN INTERIORUL PARCELELOR

Pentru locuința izolată:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii:

- Distanța dintre fatada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 0.60 m (pentru întreținere și intervenție) sau H/2, dar nu mai puțin de 3.00 m față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată.
- Jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00 m față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei.

Pentru locuința cuplată:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea

vecina și picătura streasini:

- Jumătate din înălțimea la cornisa a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00 m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei.

În cazul clădirilor cuplate acestea vor fi amplasate pe limita de proprietate, în zona de cuplare cu rost de tasare obligatoriu de minim 3 cm între structurile celor două clădiri.

Amplasarea locuințelor izolate unele față de altele pe aceeași parcelă se va face astfel:

- A doua locuință de pe parcelă se va amplasa față de prima locuință de pe parcelă proprie la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornisa a construcției existente, dar nu mai puțin de 3.00 m.

În cazul în care distanța dintre fațada vitrată a unei locuințe (spații cu destinație de locuire) și fațada celeilalte clădiri nu este egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte dintre cele două clădiri conf Ordin M.S. 119, anexa 1 art.3, se va elabora studiu de însorire) și va obține acceptul vecinului afectat.

Articol 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătatea din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3.00m;

Articol 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Conform art. 25 și 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile și pietonale, realizate din DN.1, conform planșei nr. 2 de Reglementări Urbanistice-zonificare. În interiorul parcelei amplasamentului se va organiza un sistem intern de circulație carosabilă/pietonală pentru a asigura accesul auto la obiectivele de investiție incluzând toate zonele propuse prin PUZ, cât și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectare a deșeurilor.

Accese pietonale

- Se vor realiza trotuare în incintă.

Articol 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehicolelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Articol 10 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural – conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Articol 11 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Amplasamentul se află situat în proximitatea rețelelor edilitare majore, prin urmare, investiția propusă va avea asigurată alimentarea cu apă, energie electrică, canalizare și gaz prin branșamente la rețelele publice de distribuție existente în zonă.

Articol 12 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 15% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de spațiu liber în jurul construcției.

Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2.0 m față de linia despărțitoare a două proprietăți. Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune.

Articol 13 ÎMPREJMUIRI

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,50 m.

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme arhitecturii contemporane (se recomandă utilizarea materialelor simple – piatră, zidărie, lemn, și a metalului)
- Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.
- Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejmuiri transparente dublate de gard viu
- Nu este permisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton turnat și / sau colorat, din bare sau structuri de inox, din policarbonat sau alte elemente de plastic, sau din tablă colorată sau ondulată;
- Nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu. Nu este permisă realizarea / placarea soclului împrejmuirilor cu faianță, marmură, piatră lăcuită / vopsită, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.

Articol 14 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T. propus prin PUZ = 40%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

Articol 15 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- C.U.T. propus prin PUZ = 1.2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

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. L
CARACTER PREDOMINANT – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE
CONSTRUIRE IZOLAT sau CUPLAT

Conform Planului Urbanistic General al Mun.Aiud, amplasamentul studiat este situat partial in extravilan avand funcțiune agricolă.

Prin intermediul prezentului P.U.Z. amplasamentul studiat a fost încadrat în zona funcțională UTR- L- zona locuințelor individuale, cu reglementarile specifice conform cap. III si IV din prezentul Regulament Local de Urbanism, si va fi preluat în cadrul PUG-ului la reactualizarea acestuia

Sef proiect,
arh. Marius Barbieri

Întocmit,
ing. Ramona Sînc