

PROIECT NR. 15/2023

PLAN URBANISTIC ZONAL

**INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELELOR
ÎNSCRISE ÎN CF NR. 92951, 93900, 92954, 92957 ȘI
ÎNTOCMIRE RLU ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINȚE FAMILIALE**

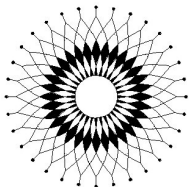
AMPLASAMENT: EXTRAVILAN AIUD, STRADA GHEORGHE DOJA, FN, JUDEȚUL ALBA

BENEFICIARI: DOMȘA SERGIU-BOGDAN ȘI DOMȘA CAMELIA-FLORINA
SZAKACS ROBERT ȘI SZAKACS ALINA-ROXANA
CEACANICA ELVIRA ȘI GEAMĂNU MARIANA
AIUD, S [REDACTED]

PROIECTANT GENERAL:

S.C. BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.
AIUD, STRADA AVRAM IANCU, NR. 20, JUDEȚUL ALBA
C.U.I.: 17474734, TEL.: 0788 – 661409

IANUARIE 2024



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

Denumire proiect: **Introducere în intravilan a parcelelor înscrise în CF nr. 92951, 93900, 92954, 92957 și întocmire RLU în vederea construirii de locuințe familiale**
Amplasament: **Extravilan Aiud, strada Gheorghe Doja, FN, județul Alba**
Beneficiar: **Domșa Sergiu-Bogdan și Domșa Camelia-Florina, Szakacs Robert și Szakacs Alina-Roxana, Ceacanica Elvira și Geamănu Mariana**
Număr proiect: **15/2023**
Faza: **P.U.Z.**

PROIECT NR. 15/2023

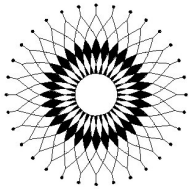
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELELOR ÎNSCRISE ÎN CF NR. 92951, 93900, 92954, 92957 ȘI ÎNTOCMIRE RLU ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE FAMILIALE EXTRAVILAN AIUD, STRADA GHEORGHE DOJA, FN, JUDEȚUL ALBA

FAZA: P.U.Z.

COLECTIV DE ELABORARE:

- **șef proiect:** arh. Budușan Marius
- **urbanism:** S.C. Birou Proiectare Budușan S.R.L.
Aiud, strada Avram Iancu, nr. 20, județul Alba
Tel.: 0788 – 661409, C.U.I.: 17474734, J1/459/2005
arh. Budușan Marius

IANUARIE 2024



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

Denumire proiect: **Introducere în intravilan a parcelelor înscrise în CF nr. 92951, 93900, 92954, 92957 și întocmire RLU în vederea construirii de locuințe familiale**
Amplasament: **Extravilan Aiud, strada Gheorghe Doja, FN, județul Alba**
Beneficiar: **Domșa Sergiu-Bogdan și Domșa Camelia-Florina, Szakacs Robert și Szakacs Alina-Roxana, Ceacanica Elvira și Geamănu Mariana**
Număr proiect: **15/2023**
Faza: **P.U.Z.**

BORDEROU DOCUMENTAȚIE

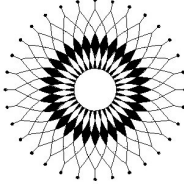
PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Listă de semnături
3. Borderou documentație
4. Certificat de urbanism
5. Acte de proprietate
6. Copie CI
7. Memoriu de prezentare
8. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
9. Anexa 1 – Consultarea populației
10. Anexa 2 – Documentație topografică
11. Anexa 3 – Studiu geotehnic
12. Anexa 4 – Avize și acorduri de principiu

PIESE DESENATE

		planșa
1.	Plan de încadrare în zonă	A1
2.	Plan de încadrare în PUG	A1.1
3.	Situația existentă	A2
4.	Reglementări urbanistice	A3
5.	Echiparea edilitară	A4
6.	Proprietatea asupra terenurilor	A5
7.	Propuneri de mobilare urbanistică	A6

Întocmit,
arh. Budușan Marius

	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: Introducere în intravilan a parcelelor înscrise în CF nr. 92951, 93900, 92954, 92957 și întocmire RLU în vederea construirii de locuințe familiale</p> <p>Amplasament: Extravilan Aiud, strada Gheorghe Doja, FN, județul Alba</p> <p>Beneficiar: Domșa Sergiu-Bogdan și Domșa Camelia-Florina, Szakacs Robert și Szakacs Alina-Roxana, Ceacanica Elvira și Geamănu Mariana</p> <p>Număr proiect: 15/2023</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	---	---

MEMORIU DE PREZENTARE

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **DENUMIRE PROIECT: INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELELOR ÎNSCRISE ÎN CF NR. 92951, 93900, 92954, 92957 ȘI ÎNTOCMIRE RLU ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE FAMILIALE**
- **AMPLASAMENT: EXTRAVILAN AIUD, STRADA GHEORGHE DOJA, FN, JUDEȚUL ALBA**
- **BENEFICIAR: DOMȘA SERGIU-BOGDAN ȘI DOMȘA CAMELIA-FLORINA, SZAKACS ROBERT ȘI SZAKACS ALINA-ROXANA, CEACANICA ELVIRA ȘI GEAMĂNU MARIANA**
- **PROIECTANT GENERAL: S.C. BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.**
- **NUMĂR PROIECT: 15/2023**
- **FAZA: P.U.Z.**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- **Solicitări ale temei program**

Prin tema de proiectare întocmită de beneficiar se solicită introducerea în intravilan a unei zone aflate în unitatea teritorială de referință TAA – Zonă de terenuri agricole în extravilan, în unitatea teritorială L – Zonă aferentă locuințelor individuale cu regim de înălțime P + 1(M), în scopul construirii pe amplasament a trei locuințe individuale.

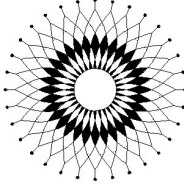
- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Conform PUG și RLU aprobate ale municipiului Aiud, terenurile înscrise în CF nr. 92951, 92954, 92957 și 93900 ale localității Aiud au destinație de teren agricol situat în extravilan, categoria de folosință, conform extraselor de carte funciară, fiind de fânață.

Nu sunt alte prevederi rezultate din hotărâri ale consiliului local sau județean pentru zona unde este situat imobilul.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**
 - Planul Urbanistic General al municipiului Aiud și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect, având nr. 4057 din 1996, aprobat prin HCL Aiud nr. 196 din 1999;
 - Planul Urbanistic Zonal nr. 28/2022, elaborat de către S.C. Capitel Proiect S.R.L., aprobat prin HCL Aiud nr. 10 din 19.01.2023.
- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**
 - documentație topografică aferentă zonei studiate.

	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: Introducere în intravilan a parcelelor înscrise în CF nr. 92951, 93900, 92954, 92957 și întocmire RLU în vederea construirii de locuințe familiale</p> <p>Amplasament: Extravilan Aiud, strada Gheorghe Doja, FN, județul Alba</p> <p>Beneficiar: Domșa Sergiu-Bogdan și Domșa Camelia-Florina, Szakacs Robert și Szakacs Alina-Roxana, Ceacanica Elvira și Geamănu Mariana</p> <p>Număr proiect: 15/2023</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	---	---

CAP. 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- **Date privind evoluția zonei**

Zona studiată este situată în extravilanul municipiului Aiud, având acces direct din strada Gheorghe Doja, categoria actuală de folosință fiind de fâneață. Nu se cunosc alte moduri de folosire ale acestui teren.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Dată fiind apropierea zonei studiate față de intravilanul existent al municipiului Aiud, aceasta reprezintă o zonă în care funcțiunea de locuire se extinde constant, această tendință fiind materializată în varianta actualizată a PUG al municipiului Aiud, aflată în curs de aprobare.

- **Potențial de dezvoltare**

Zona studiată prin prezentul proiect se prezintă ca o zonă în care perimetrul municipiului Aiud s-ar putea extinde, prin amenajarea unor noi zone rezidențiale, profitând de rețelele de utilități prezente în zonă.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei studiate față de intravilanul localității**

Terenul studiat este localizat în extravilanul municipiului Aiud, în vecinătatea perimetrului intravilan (zonă de locuințe și zonă turistică).

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Zona studiată beneficiază de o bună relaționare cu localitatea, sub aspectul poziției și accesibilității, fiind situată în imediata vecinătate a perimetrului intravilan existent și având acces direct la strada Gheorghe Doja. Zona studiată poate fi echipată cu ușurință cu următoarele rețele edilitare: apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, rețele aflate în imediata vecinătate.

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**

Terenul studiat se încadrează, din punct de vedere geomorfologic, în zona de versant nordic al reliefului colinar din zona parcului, ce coboară în pante ușoare spre strada Transilvaniei. Terenul studiat se prezintă în pantă ușoară, fără denivelări importante, stabil, fără urme sau forme de degradare prin alunecare.

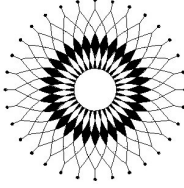
2.4. CIRCULAȚIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei studiate, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene (după caz)**

Sistemul de drumuri folosit pentru circulația rutieră în perimetrul studiat se rezumă la strada Gheorghe Doja, având un profil de aproximativ 8,00 m.

- **Capacități de transport, greutate în fluența 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**

În zona studiată, predominant este transportul rutier, având o capacitate de transport bună.

	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: Introducere în intravilan a parcelelor înscrise în CF nr. 92951, 93900, 92954, 92957 și întocmire RLU în vederea construirii de locuințe familiale</p> <p>Amplasament: Extravilan Aiud, strada Gheorghe Doja, FN, județul Alba</p> <p>Beneficiar: Domșa Sergiu-Bogdan și Domșa Camelia-Florina, Szakacs Robert și Szakacs Alina-Roxana, Ceacanica Elvira și Geamănu Mariana</p> <p>Număr proiect: 15/2023</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	---	---

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Funcțiunea zonei din care face parte terenul studiat este agricolă, terenurile aflându-se în proprietatea persoanelor fizice sau juridice.

- **Relaționări între funcțiuni**

Zona studiată se află într-o continuă dezvoltare, o parte semnificativă a terenurilor din zonă fiind deja introduse în intravilan, având ca destinație zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare. Având în vedere specificul activităților existente, se poate spune faptul că acestea sunt compatibile, fără să existe disfuncționalități semnificative între ele.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Zonele verzi existente sunt reprezentate de trotuarele neamenajate de pe strada Gheorghe Doja, precum și de zona împădurită aflată la nord și vest față de amplasamentul studiat.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

- **Principalele disfuncționalități**

Nu este cazul.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- **Alimentarea cu apă și canalizare**

În vecinătatea zonei studiate există, în prezent, rețea de alimentare cu apă și rețea de canalizare.

- **Alimentarea cu energie electrică**

În vecinătatea zonei studiate există, în prezent, rețea de alimentare cu energie electrică.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

În vecinătatea zonei studiate există, în prezent, rețea de alimentare cu gaze naturale.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu prezintă poluare, reprezentând un teren optim pentru dezvoltarea unei zone de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

- **Relația cadru natural – cadru construit**

În prezent, nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând, din acest punct de vedere, disfuncționalități majore. De asemenea, perimetrul zonei studiate nu se suprapune peste rezervații naturale.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

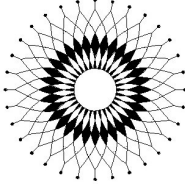
Nu este cazul.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoria echipării tehnico-edilitare ce prezintă riscuri în zonă**

Nu este cazul.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: Introducere în intravilan a parcelelor înscrise în CF nr. 92951, 93900, 92954, 92957 și întocmire RLU în vederea construirii de locuințe familiale</p> <p>Amplasament: Extravilan Aiud, strada Gheorghe Doja, FN, județul Alba</p> <p>Beneficiar: Domșa Sergiu-Bogdan și Domșa Camelia-Florina, Szakacs Robert și Szakacs Alina-Roxana, Ceacanica Elvira și Geamănu Mariana</p> <p>Număr proiect: 15/2023</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	---	---

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- **Puncte de vedere ale populației**
Procedura de consultare a populației s-a încheiat, fără a fi înregistrate obiecțiuni sau propuneri din partea populației.
- **Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei**
Terenul care face obiectul prezentului P.U.Z. a fost studiat în cadrul documentației PUG cu nr. 4057 din 1996, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Aiud nr. 196 din 1999, terenul fiind încadrat în unitatea teritorială de referință TAA – Terenuri agricole din extravilan.
- **Punctul de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul în care urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.**
Pornind de la solicitarea beneficiarului, în urma analizei situației existente și a prevederilor P.U.G. existent, precum și a tendințelor naturale de dezvoltare manifestate în zonă, se estimează ca posibilă dezvoltarea în perimetrul studiat a unei zone de locuințe, cu condiția asigurării infrastructurii în mod unitar.

CAP. 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor de specialitate (documentație topografică, studiu geotehnic) realizate pentru amplasamentul studiat, terenul în discuție poate fi utilizat pentru amenajarea unei zone de locuințe individuale, având posibilitatea realizării unor accese corespunzătoare și putând fi ușor echipată cu utilități.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În Planul Urbanistic General al municipiului Aiud, zona studiată este încadrată în unitatea teritorială de referință TAA – Terenuri agricole din extravilan.

Prin prezentul P.U.Z. se prevede ca zona în discuție să aibă destinația de locuire, fiind încadrată în unitatea teritorială de referință **L – Zonă aferentă locuințelor individuale cu regim de înălțime P + 1(M)**.

De asemenea, se propune ca parcela înscrisă în CF nr. 92957 Aiud, precum și o suprafață de teren din extremitatea estică a parcelei, parte din terenul înscris în CF nr. 92951 Aiud, să fie utilizate pentru realizarea drumului privat, ele fiind încadrate în unitatea teritorială de referință **TSR – Zona căilor de comunicație rutieră și a amenajărilor aferente**.

- **Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor**
Dezvoltarea unei zone de locuințe individuale în acest sit corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Lucrările majore prevăzute în perimetrul studiat sunt construcțiile ce vor apărea odată cu aprobarea P.U.Z.

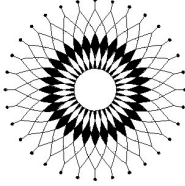
Echiparea edilitară a zonei se va face concomitent cu realizarea construcțiilor, având în vedere existența rețelelor de utilități pe strada Gheorghe Doja.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Reglementările urbanistice propuse urmăresc valorificarea cadrului natural prin asigurarea retragerilor față de limitele de proprietate ale parcelelor și limitarea înălțimii construcțiilor, astfel încât construcțiile rezultate să aibă un aer degajat, iar parcelele să fie prevăzute cu zone verzi și spații plantate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- **Organizarea circulației și a transportului în comun**
Circulația majoră în zonă se va desfășura pe strada Gheorghe Doja, situată în partea de est a terenului studiat. În incinta zonei care face obiectul Planului Urbanistic Zonal se prevăd spații verzi,

	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: Introducere în intravilan a parcelelor înscrise în CF nr. 92951, 93900, 92954, 92957 și întocmire RLU în vederea construirii de locuințe familiale</p> <p>Amplasament: Extravilan Aiud, strada Gheorghe Doja, FN, județul Alba</p> <p>Beneficiar: Domșa Sergiu-Bogdan și Domșa Camelia-Florina, Szakacs Robert și Szakacs Alina-Roxana, Ceacanica Elvira și Geamănu Mariana</p> <p>Număr proiect: 15/2023</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	---	---

platforme carosabile și parcaje. Accesul la parcelele studiate se face prin intermediul unui drum privat, având un profil transversal de 8 m (din care 6 m carosabil și trotuare de 1 m lățime pe ambele părți ale drumului), cu acces direct din strada Gheorghe Doja, care a fost studiat și aprobat prin documentația PUZ având nr. 28/2022, respectiv HCL Aiud nr. 10/2023.

Prin prezentul PUZ se propune realizarea drumului privat situat la sud față de parcelele în discuție, operațiune care presupune realizarea racordurilor cu rază de 6,00 m la strada Gheorghe Doja și parcelarea și schimbarea categoriei de folosință a parcelelor rezultate din fâneauță în drum. Suprafața de teren care urmează a fi cedată în vederea modernizării drumului este de 14,66 m².

Pentru toate căile de circulație rutieră se impun următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
 - marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
 - întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă.
- **Organizarea circulației feroviare**
Nu este cazul.
 - **Organizarea circulației navale**
Nu este cazul.
 - **Organizarea circulației pietonale**
Incinta obiectivului propus va fi amenajată cu alei pietonale și auto.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este cea de zonă de locuințe individuale.

Regimul de înălțime maxim propus este de D+P+1(M).

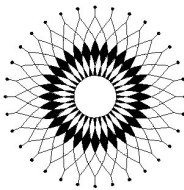
Categoria terenului studiat va fi: **domeniu privat: L – Zonă aferentă locuințelor individuale cu regim de înălțime P + 1(M)**, pe care urmează a fi amplasate trei locuințe unifamiliale.

Prin aliniament se înțelege limita de proprietate dintre domeniul privat și domeniul public. Având în vedere situația existentă, retragerea construcțiilor propuse se va face atât față de drumul de acces privat existent, cât și față de strada Gheorghe Doja, retragerea fiind de minim 5,00 m.

Față de limitele laterale, respectiv posterioară, ale parcelei, clădirile se vor amplasa la o distanță de minim 3,00 m față de limita de proprietate estică, respectiv de minim 1,00 m față de limita de proprietate vestică, respectiv de minim 3,00 m față de limita de proprietate nordică, în conformitate cu Codul Civil și normele sanitare privind însoțirea.

- **Aliniament la stradă**

Tip reglementare	Reglementare propusă pentru lot studiat / reglementat
Aliniament la strada Gheorghe Doja	Minim 5,00 m
Aliniament la drumul de acces privat	Minim 5,00 m
Aliniament lateral (spre est)	Minim 3,00 m
Aliniament lateral (spre vest)	Minim 1,00 m
Aliniament posterior (spre nord)	Minim 3,00 m
POT	40,00%
CUT	0,80

	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: Introducere în intravilan a parcelelor înscrise în CF nr. 92951, 93900, 92954, 92957 și întocmire RLU în vederea construirii de locuințe familiale</p> <p>Amplasament: Extravilan Aiud, strada Gheorghe Doja, FN, județul Alba</p> <p>Beneficiar: Domșa Sergiu-Bogdan și Domșa Camelia-Florina, Szakacs Robert și Szakacs Alina-Roxana, Ceacanica Elvira și Geamănu Mariana</p> <p>Număr proiect: 15/2023</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	---	---

- **Bilanț teritorial**

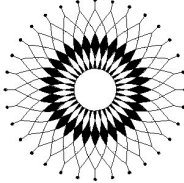
Zone funcționale	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
SUPRAFAȚA ZONEI REGLEMENTATE , din care:	3.635,00	100,00	3.635,00	100,00
TAA - Terenuri agricole situate în extravilan , din care:	3.635,00	100,00	0,00	0,00
Fâneață	3.635,00	100,00	0,00	0,00
TEREN INTRODUS ÎN INTRAVILAN , din care:	-	-	3.635,00	100,00
L – ZONĂ AFERENTĂ LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P + 1(M) , din care:	-	-	3.620,34	99,60
Zonă edificabilă	-	-	1.641,40	45,16
Spații verzi	-	-	1.505,34	41,41
Platforme carosabile	-	-	473,60	13,03
TSR – ZONA CĂILOR DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI A AMENAJĂRILOR AFERENTE , din care:	-	-	14,66	0,40
Teren propus pentru dezvoltare stradă	-	-	14,66	0,40

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere**
Alimentarea cu apă a obiectivului se va face prin branșament la rețeaua de apă a localității. Evacuarea apelor menajere se va realiza prin racord la rețeaua de canalizare existentă în zonă.
- **Alimentarea cu energie electrică**
Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua electrică de joasă tensiune existentă în zonă.
- **Încălzirea**
Încălzirea spațiilor nou create se va face în regim individual, prin intermediul centralelor termice proprii.
- **Salubritate**
Colectarea deșeurilor menajere se va face de către societatea responsabilă de salubritate din municipiul Aiud, pe bază de contract de salubritate.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**
Înlocuirea actualei categorii de folosință a terenului (agricol) cu funcțiunea de locuire conduce inevitabil la o creștere a factorilor de risc într-o posibilă poluare.
Totuși, ținând seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termică, centralele termice automatizate, sursele de energie neconvențională (solară, eoliană), cât și de dorința beneficiarilor de a-și proteja propria investiție, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.
- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**
Nu este cazul.
- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**
Nu este cazul.

	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: Introducere în intravilan a parcelelor înscrise în CF nr. 92951, 93900, 92954, 92957 și întocmire RLU în vederea construirii de locuințe familiale</p> <p>Amplasament: Extravilan Aiud, strada Gheorghe Doja, FN, județul Alba</p> <p>Beneficiar: Domșa Sergiu-Bogdan și Domșa Camelia-Florina, Szakacs Robert și Szakacs Alina-Roxana, Ceacanica Elvira și Geamănu Mariana</p> <p>Număr proiect: 15/2023</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	---	---

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Prin Regulamentul de Urbanism, proprietarii construcției din zona studiată vor fi obligați să colecteze deșeurile menajere în europubele și să încheie un contract de salubritate cu societatea de salubritate din municipiul Aiud.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.**

În accepțiunea prezentului P.U.Z. și Regulament de Urbanism, spațiul verde este considerat spațiul care nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre spații înierbate, peluze sau grădini (zone în care ploaia se scurge în pământ).

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Se vor organiza spații verzi pe zonele laterale și la aliniamentul lotului studiat.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

- **Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană**

Nu este cazul.

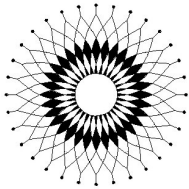
- **Valorificarea potențialului turistic și balnear (după caz)**

Nu este cazul.

CAP. 4. CONCLUZII ȘI MĂSURI

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins, după aprobarea lui în Consiliul Local, în cadrul Planului Urbanistic General la actualizarea acestuia.

Întocmit,
arh. Budușan Marius



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

Denumire proiect: **Introducere în intravilan a parcelelor înscrise în CF nr. 92951, 93900, 92954, 92957 și întocmire RLU în vederea construirii de locuințe familiale**
Amplasament: **Extravilan Aiud, strada Gheorghe Doja, FN, județul Alba**
Beneficiar: **Domșa Sergiu-Bogdan și Domșa Camelia-Florina, Szakacs Robert și Szakacs Alina-Roxana, Ceacanica Elvira și Geamănu Mariana**
Număr proiect: **15/2023**
Faza: **P.U.Z.**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELELOR ÎNSCRISE ÎN CF NR. 92951, 93900, 92954, 92957 ȘI ÎNTOCMIRE RLU ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE FAMILIALE EXTRAVILAN AIUD, STRADA GHEORGHE DOJA, FN, JUDEȚUL ALBA

CAP. I. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei studiate, situate în Aiud, strada Gheorghe Doja, FN, județul Alba.

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

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

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

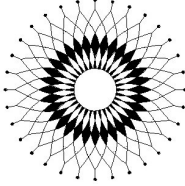
1.5. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare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

Articolul 2. Baza legală a elaborării Regulamentului

2.1. La baza elaborării Regulamentului de față stau:

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

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

	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: Introducere în intravilan a parcelelor înscrise în CF nr. 92951, 93900, 92954, 92957 și întocmire RLU în vederea construirii de locuințe familiale</p> <p>Amplasament: Extravilan Aiud, strada Gheorghe Doja, FN, județul Alba</p> <p>Beneficiar: Domșa Sergiu-Bogdan și Domșa Camelia-Florina, Szakacs Robert și Szakacs Alina-Roxana, Ceacanica Elvira și Geamănu Mariana</p> <p>Număr proiect: 15/2023</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	---	---

Articolul 3. Domeniul de aplicare

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

3.2. Prezentul Regulament Local de Urbanism se referă la terenurile situate în Aiud, strada Gheorghe Doja, FN, județul Alba, parte din unitatea teritorială de referință TAA – Terenuri agricole din extravilan, terenuri ai căror proprietari sunt Domșa Sergiu-Bogdan și Domșa Camelia-Florina, Szakacs Robert și Szakacs Alina-Roxana, Ceacanica Elvira și Geamănu Mariana.

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

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

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

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

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

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

Construcțiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

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

5.2. Siguranța și stabilitatea construcțiilor:

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

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

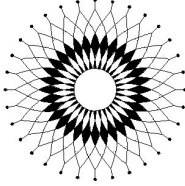
5.3. Lucrări de organizare de șantier:

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

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

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

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

	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: Introducere în intravilan a parcelelor înscrise în CF nr. 92951, 93900, 92954, 92957 și întocmire RLU în vederea construirii de locuințe familiale</p> <p>Amplasament: Extravilan Aiud, strada Gheorghe Doja, FN, județul Alba</p> <p>Beneficiar: Domșa Sergiu-Bogdan și Domșa Camelia-Florina, Szakacs Robert și Szakacs Alina-Roxana, Ceacanica Elvira și Geamănu Mariana</p> <p>Număr proiect: 15/2023</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	---	---

5.5. Cerințe privind izolarea fonică:

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

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

5.6. Apărarea interesului public:

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

Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Construcțiile vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor destinate locuirii să se respecte regula însoririi minime de 1/2h la solstițiul de iarnă.

6.2. Amplasarea față de aliniament:

Definiția termenilor folosiți, în sensul prezentului regulament:

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

Având în vedere situația existentă, retragerea construcțiilor propuse se va face atât față de drumul de acces privat existent, cât și față de strada Gheorghe Doja, retragerea fiind de minim 5,00 m.

Față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, clădirile se vor amplasa astfel:

- față de limita nordică – la o distanță de minim 3,00 m;
- față de limita estică – la o distanță de minim 3,00 m;
- față de limita vestică – la o distanță de minim 1,00 m.

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

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

6.3. Vederea directă:

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

6.4. Înălțimea construcțiilor:

Regimul de înălțime maxim permis este D + P + 1(M).

Construcțiile vor avea o înălțime maximă la streșină de 7,00 m, măsurată de pe terenul sistematizat.

Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 10,00 m.

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

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

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

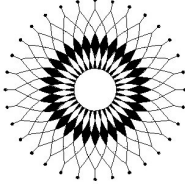
7.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces direct sau prin servitute la drumurile publice.

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

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:

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

	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: Introducere în intravilan a parcelelor înscrise în CF nr. 92951, 93900, 92954, 92957 și întocmire RLU în vederea construirii de locuințe familiale</p> <p>Amplasament: Extravilan Aiud, strada Gheorghe Doja, FN, județul Alba</p> <p>Beneficiar: Domșa Sergiu-Bogdan și Domșa Camelia-Florina, Szakacs Robert și Szakacs Alina-Roxana, Ceacanica Elvira și Geamănu Mariana</p> <p>Număr proiect: 15/2023</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	---	---

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

9.1. Se definește **lotul constructibil** pentru construcții cu destinația de locuințe ca având **suprafața minimă de 600,00 m²**. Se definește **frontul la stradă** pentru loturile constructibile pentru construcții cu destinația de locuințe ca având **lățimea minimă de 15,00 m**.

9.2. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către A.N.C.P.I. și de către Primăria Municipiului Aiud și se întăbuiează ca atare în cartea funciară. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității locale.

9.3. Condiții de parcelare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.3. Parcaje, garaje:

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

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

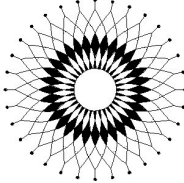
10.4. Spații plantate:

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

10.5. Depozitarea și colectarea gunoierului:

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

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

	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: Introducere în intravilan a parcelelor înscrise în CF nr. 92951, 93900, 92954, 92957 și întocmire RLU în vederea construirii de locuințe familiale</p> <p>Amplasament: Extravilan Aiud, strada Gheorghe Doja, FN, județul Alba</p> <p>Beneficiar: Domșa Sergiu-Bogdan și Domșa Camelia-Florina, Szakacs Robert și Szakacs Alina-Roxana, Ceacanica Elvira și Geamănu Mariana</p> <p>Număr proiect: 15/2023</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	---	---

CAP. III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unități și subunități funcționale

11.1. Prin prezentul P.U.Z. s-a stabilit o singură unitate teritorială de referință, și anume **L – Zonă aferentă locuințelor individuale cu regim de înălțime P + 1(M)**.

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

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

Conținutul Regulamentului

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

1. Generalități

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

2. Utilizare funcțională

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

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

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

1. GENERALITĂȚI

1.1. Tipurile de zone funcționale

Conform planșei nr. A3 – Reglementări urbanistice, prin prezentul P.U.Z. s-au stabilit două unități teritoriale de referință, și anume **L – Zonă aferentă locuințelor individuale cu regim de înălțime P + 1(M)**, respectiv **TSR – Zona căilor de comunicație rutieră și a amenajărilor aferente**.

1.2. Funcțiunea dominantă a zonei

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

1.3. Funcțiuni complementare admise zonei

Funcțiunea complementară admisă în zonă este cea de servicii.

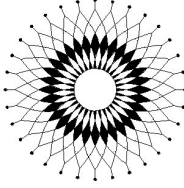
2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări permise

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

2.2. Utilizări permise cu condiții

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

	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: Introducere în intravilan a parcelelor înscrise în CF nr. 92951, 93900, 92954, 92957 și întocmire RLU în vederea construirii de locuințe familiale</p> <p>Amplasament: Extravilan Aiud, strada Gheorghe Doja, FN, județul Alba</p> <p>Beneficiar: Domșa Sergiu-Bogdan și Domșa Camelia-Florina, Szakacs Robert și Szakacs Alina-Roxana, Ceacanica Elvira și Geamănu Mariana</p> <p>Număr proiect: 15/2023</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	---	---

2.3. Utilizări interzise

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

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

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

În sensul prezentului regulament:

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

Având în vedere situația existentă, retragerea construcțiilor propuse se va face atât față de drumul de acces privat existent, cât și față de strada Gheorghe Doja, retragerea fiind de minim 5,00 m.

Față de limitele laterale, respectiv posterioară, ale parcelei, clădirile se vor amplasa la o distanță de minim 3,00 m față de limita de proprietate estică, respectiv de minim 1,00 m față de limita de proprietate vestică, respectiv de minim 3,00 m față de limita de proprietate nordică, în conformitate cu Codul Civil și normele sanitare privind însorirea.

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

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

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

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

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

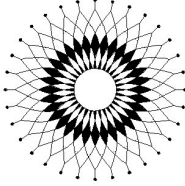
Accese carosabile:

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

3.3. Reglementări pentru căi de comunicație rutieră

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

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

	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: Introducere în intravilan a parcelelor înscrise în CF nr. 92951, 93900, 92954, 92957 și întocmire RLU în vederea construirii de locuințe familiale</p> <p>Amplasament: Extravilan Aiud, strada Gheorghe Doja, FN, județul Alba</p> <p>Beneficiar: Domșa Sergiu-Bogdan și Domșa Camelia-Florina, Szakacs Robert și Szakacs Alina-Roxana, Ceacănica Elvira și Geamănu Mariana</p> <p>Număr proiect: 15/2023</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	---	---

Accesul existent către parcelele cuprinse în P.U.Z. se face din strada Gheorghe Doja, prin intermediul unui drum privat cu profil transversal de 8,00 m, din care 6,00 m carosabil și trotuare pe o parte și pe cealaltă a drumului. Acest drum a fost reglementat în documentația PUZ nr. 28/2022, elaborat de către S.C. Capitel Proiect S.R.L., aprobat prin HCL Aiud nr. 10 din 19.01.2023.

Prin prezentul proiect, strada Gheorghe Doja este propusă pentru regularizare la un profil transversal de minim 8,00 m, din care 6,00 m carosabil și trotuare pe o parte și pe cealaltă a drumului, precum și o rigolă betonată pe frontul vestic al străzii, pentru captarea și evacuarea apelor pluviale.

3.4. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:

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

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

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

Se definesc următorii termeni:

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

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

Coeficientul de Utilizare a Terenului nu va depăși valoarea de **0,80**.

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

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

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

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

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

Întocmit,
arh. Budușan Marius,