

# MEMORIU DE PREZENTARE

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU

ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL „DEMOLARE SI CONSTRUIRE SPITAL RECUPERARE”

## BENEFICIAR

POPA MIRELA FELICIA PENTRU “ASOCIAȚIA UN PAS ÎNAINTE ALEXANDRA”

## ADRESA AMPLASAMENT

Municipiul Aiud, Str. Transilvaniei nr.57B, Județul Alba,

## PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL

# Borderou general

## **A. PARTE SCRISĂ**

1. Memoriu General
2. Regulament Local de Urbanism

## **B. PARTE DESENATĂ**

1. Plan de încadrare în PUG
2. Plan de încadrare în zonă
3. Situația existentă
4. Reglementări urbanistice și unități teritoriale de referință
5. Posibilități de mobilare
6. Proprietatea asupra terenurilor
7. Rețele edilitare

# Cuprinsul memoriului de prezentare

## **1. Introducere**

- 1.1.Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2.Obiectul lucrării.
- 1.3.Surse documentare.

## **2. Stadiul actual al dezvoltării**

- 2.1.Evoluția zonei.
- 2.2.Încadrare în localitate.
- 2.3.Elemente ale cadrului natural.
- 2.4.Circulația.
- 2.5.Ocuparea terenurilor.
- 2.6.Echipare edilitară.
- 2.7.Probleme de mediu.
- 2.8.Opțiuni ale populației.

## **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

- 3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare.
- 3.2.Prevederi ale Planului Urbanistic General.
- 3.3.Valorificarea cadrului natural.
- 3.4.Modernizarea circulației.
- 3.5.Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.
- 3.6.Dezvoltarea echipării edilitare.
- 3.7.Protecția mediului.
- 3.8.Obiective de utilitate publică.
- 3.9.Cadru legal.

## **4. Concluzii, măsuri în continuare**

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



## **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

**DENUMIRE PROIECT:** ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL „DEMOLARE SI CONSTRUIRE SPITAL RECUPERARE”

**NR. PROIECT:** 13 /2024

**FAZA DE PROIECTARE:** FAZA PUZ

**SPECIALITATEA:** URBANISM

**AMPLASAMENT:** Municipiul Aiud, Str. Trensilvaniei nr.57B, Județul Alba,

**BENEFICIAR:** POPA MIRELA FELICIA pentru “ASOCIAȚIA UN PAS ÎNAINTE ALEXANDRA”  
adresa de contact: localitatea Aiud, str. Ostașilor, nr.55, județul Alba,

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

**ȘEF PROIECT:** arh. MARIUS BARBIERI

**URBANISM:** arh. MARIUS BARBIERI  
ing. Ramona Sînc

**DESENAT:** ing. Ramoan Sînc

## 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

### Solicitări ale temei program

În temeiul prevederilor legale din domeniul urbanismului, respectiv Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ce completează cadrul legal pentru desfășurarea actului de gestionare a teritoriului, cât și legea 50/1991, republicată, autorizarea lucrărilor de construcții se face în baza unor documentații de urbanism aprobate (PUG, PUZ, PUD).

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.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în intravilanul localității Aiud în partea de sud - est a localității, cu acces din strada Transilvaniei.

Conform extraselor C.F terenul este format din două parcele care corespund urmatoarelor cf-uri: parcela 1 aferentă Cf nr. 94332 în suprafață de 329mp, și parcela 2 aferentă Cf.nr. 93037 în suprafață de 143mp, având suprafața totală de 472mp fiind proprietatea privată a Municipiului Aiud, înțâbulare cu drept de concesiune în favoarea Asociației „UN PAS ÎNAINTE ALEXANDRA” pe o perioada de 49 de ani. Pe ambele parcele există la momentul actual construcții industriale (un depozit și o centrală termică) care ocupă terenul în proporție de 100%. Acestea se află într-o stare de avansată de degradare și se propune demolarea totală a acestora deoarece structura lor nu prezintă suficientă capacitate portantă pentru a susține noua clădire cu regimul P+4E. Totodată se vor unifica și cele două parcele rezultând o singură parcelă în suprafață totală de 472mp pe acest teren beneficiarul dorește construirea unui spital de recuperare care va avea suprafața construită de aproximativ 368mp și un regim de înălțime de P+4E și înălțimea de aproximativ 20m. Clădirea spitalului va adăposti la parter și cele 3 etaje următoarele încăperi: recepție, birouri vestiare cu dușuri, săli pentru tratamente, saloane, cabinet consultații săli de kinetoterapie, electroterapie, termoterapie, masaj, psihoterapie etc. Datorită faptului că terenul nu permite realizarea unei zone verzi ample în incintă s-a propus realizarea și celui de-al patrulea etaj, deoarece fiind amplasată într-un spațiu mic este necesar să aibă o zonă verde amplă astfel s-a găsit soluția realizării unei terase la etajul superior, unde va exista o zonă verde de plimbare, relaxare și oxigenare. De asemenea, toată clădirea, pe cei patru pereți exteriori va fi îmbrăcată în verde cu vegetație, amplasată în locașuri speciale pe pereți, pe terasă și în jurul construcției sădită în pământ. Toate detaliile tehnice respectiv descrierea spațiilor vor fi prezentate amănunțit la faza DTAC a proiectului.

Amplasarea pe acest teren a spitalului este benefică pentru societate datorită faptului că în vecinătate și în legătură directă cu acesta se găsește actualul sediu al Asociației cu o serie de încăperi care fac ca în viitoarea construcție să nu se mai repete aceste spații: administrative, spații tehnice și cabinete de consultații, etc

Datorită faptului că terenul studiat conform PUG și RLU se află situat în **UTR. TL1**- zonă de locuințe colective mari cu regim de înălțime de P+3E și P+4E, este necesară schimbarea zonei funcționale cât și modificarea indicilor urbanistici care conform PUG sunt: POT – 80% și CUT -2 cu indici propusi prin PUZ- POT-80%, CUT-4 astfel încât să permită realizarea spitalului pe acest teren.

Prin PUZ se propune deci modificarea zonei funcționale a terenul din **UTR-TL1** în zonă mixtă – **UTR-M** aferentă funcțiunilor mixte. Zona mixtă cuprinsă în interiorul limitelor prezentului P.U.Z., este definită ca o zonă în care alături de locuire într-o proporție însemnata se găsesc dotări de folosință periodică, servicii care se adresează unei populații mai numeroase decât din zona de servire directă, birouri, restaurante, etc.

Accesul la imobil se va realiza prin intermediul străzii Transilvaniei care comunică cu o alee carosabilă care conduce direct la obiectiv, iar accesul efectiv în clădire se va realiza din partea nordică a amplasamentul direct din domeniul public. Deasemenea în interiorul incintei pe spațiul rămas în partea de vest se vor amenaja 3 locuri de parcare și va putea fi folosit și domeniul public pentru parcare așa cum reiasă din planșa de propunere de mobilare.

În planșa de reglementări urbanistice (A2) este evidențiată zona edificabilă (construibilă) precum și zonele de interdicție față de proprietăți vecine. Distanțele la care se vor amplasa construcțiile propuse și care prevăd zonele de interdicție de construire sunt următoarele:

- Clădirea în cauză va fi amplasată între două calcane care sunt situate pe partea de est și sud calcane ce aparțin clinici medicale existente care este tot proprietatea Asociației "Un pas Înainte Alexandra" iar la vest se învecinează cu domeniul public al mun. Aiud, la sud-est cu Cf.nr.92580 la nord-est cu Cf.nr.92580 și la nord-vest domeniul public al mun. Aiud.
- **Distanțele clădirii propuse față de clădirile vecine:**
- 0.0m față de clinica medicală existentă de la SE
- 5.21m față de locuința din S
- 11.53m față de locuința din S
- 6.17m față de locuința din S
- 25.67m față de blocul de locuințe de la NV
- 9.36m față de proprietate privată din V
- 11.61m față de garajele de la N
- 2.60m față de cabinete medicale de la N

#### **Indici tehnici propuși:**

- suprafața totală a terenului 472 mp.
- **Pentru zona mixtă - UTR-M** propunem următorii indici urbanistici:
- P.O.T. propus max = 80%
- C.U.T. propus max = 4
- regim maxim de înălțime P+4E, Hmax.coamă = 20m

#### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Terenul studiat este amplasat în perimetrul municipiului Aiud, conform PUG și RLU se află situat în **UTR. TL1**- zonă de locuințe colective mari cu regim de înălțime de P+3E și P+4E, POT – 80% și CUT -2

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

- Certificat de urbanism
- Extrase de carte funciară

#### **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z**

- Plan Urbanistic General Municipiul Aiud, aprobat prin H.C.L. nr. 282/25.10.2018
- Alte planuri urbanistice zonale și de detaliu din amplasamente vecine

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.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

#### **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografică a terenului studiat

## **Date statistice**

### **Situația existentă:**

- Suprafața zonei studiate: 472mp, intravilan, formată din două parcele, ambele parcele există la momentul actual construcții industriale (un depozit și o centrală termică) care ocupă terenul în proporție de 100%. Acestea se află într-o stare avansată de degradare și se propune demolarea totală a acestora
- Regimul juridic: proprietatea privată a Municipiului Aiud, întăbulare cu drept de concesiune în favoarea Asociației „UN PAS ÎNAINTE ALEXANDRA” pe o perioadă de 49 de ani.
- Regimul economic: nu sunt prevederi rezultate ale consiliului local sau județean pentru zona unde este situat imobilul.

### **Situația propusă:**

- Suprafața zonei reglementate: 472mp, și modificarea zonei funcționale a terenul din **UTR-TL1** în zonă mixtă – **UTR-M** aferentă funcțiunilor mixte
- Regimul economic: UTR M – zona MIXTA – se propune construirea unui spital de recuperare.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

#### **Date privind evoluția zonei**

În prezent, pe teren se află două construcții industriale, (un depozit și o centrală termică) care ocupă terenul în proporție de 100%. Acestea se află într-o stare avansată de degradare și se propune demolarea totală a acestora terenul fiind situat în intravilan, având, categoria de folosință conform extraselor CF de curți construcții. Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare acesteia.

#### **Potențial de dezvoltare**

Zona deține un potențial de dezvoltare atât datorită poziției sale în teritoriu cât și faptului că zona este ocupată în mare parte cu construcții, existând și alte tipuri de funcțiuni în zona: zona de locuit cu funcțiuni complementare, zona servicii, zona unități industriale etc. Propunerea de față vine să completeze funcțional și să reglementeze din punct de vedere urbanistic zona. Cadrul natural și poziția în teritoriu a noii dezvoltări sunt favorabile unei dezvoltări de tipul celei conturate prin prezentul proiect. Zona mixtă cuprinsă în interiorul limitelor prezentului P.U.Z., este definită ca o zonă în care alături de locuire într-o proporție însemnată se găsesc dotări de folosință periodică, servicii care se adresează unei populații mai numeroase decât din zona de servire directă, birouri, restaurante, etc.

### **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

#### **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în intravilan (conform certificatului de urbanism, a Planului Urbanistic General și extraselor de carte funciară), pe teritoriul administrativ al municipiului Aiud.

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

Relația terenului cu municipiul Aiud și localitățile înconjurătoare se va realiza prin intermediul străzii Transilvaniei care comunică cu o alee carosabilă care conduce direct la obiectiv, iar accesul efectiv în clădire se va realiza din partea nordică a amplasamentului direct din domeniul public.

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, în zonă există rețele necesare dezvoltării propunerilor (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu

gaz, telecomunicații, iluminat public), echiparea cu rețele edilitare urmând a se face conform studiilor

tehnice de specialitate avizate conform legii.

### 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 studiată este un platou cu o declivitate insesizabilă.

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 :  $P_{conv \text{ de baza}} = 300kPa$ ;

- 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. CIRCULATIA

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

Nu este cazul

*Capacități de transport greutăți, influența circulației, incomodari 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, predominant este transportul rutier.

Conform analizei documentațiilor faza PUD și PUZ aprobate pe zona respectivă și a situației constatate în teren, circulația în zona este compusă dintr-o rețea de strazi bine definite. Accesul la teren se face prin intermediul strazii Transilvaniei care face legătura cu obiectivul studiat.

### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

#### **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată**

Terenul propriu-zis pentru care se elaborează PUZ are categoria de folosință „curții construcții”, În prezent, pe teren se află două construcții industriale, (un depozit și o centrală termică)

**Suprafața totală a terenului pentru care s-a realizat PUZ – 472 mp.**

Categorie de folosință a terenurilor din zona: *teren pentru construcții.*

#### **Relationari între funcțiuni**

Zona este ocupată în mare parte cu construcții, existând și alte tipuri de funcțiuni în zona: zona de locuit cu funcțiuni complementare, zona servicii, zona unități industriale etc.

**Gradul de ocupare a zonei cu fond construit** fiind unul foarte ridicat terenul studiat situându-se într-o zonă de locuințe .

#### **Aspecte calitative ale fondului construit**



Construcțiile de locuințe din vecinătatea zonei studiate sunt relativ noi, se află într-o stare foarte buna, zona aflându-se într-o continuă dezvoltare.

### **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de localitatea Aiud.

### **Asigurarea cu spații verzi**

Datorită faptului ca terenul nu permite realizarea unei zone verzi ample în incintă s-a propus realizarea și celui de-al patrulea etaj, deoarece fiind amplasat într-un spațiu mic este necesar să aibă o zonă verde amplă astfel s-a găsit soluția realizării unei terase la etajul superior, unde va exista o zonă verde de plimbare, relaxare și oxigenare. De asemenea, toată clădirea, pe cei patru pereți exteriori va fi îmbrăcată în verde cu vegetație, amplasată în locașuri speciale pe pereți, pe terasă și în jurul construcției sădită în pământ.

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

Zona nu prezintă riscuri naturale.

### **Principalele disfuncționalități**

Ca principale disfuncționalități ale zonei se pot menționa:

Datorită poziționării terenului în zona centrală a orașului nu există disfuncționalități.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

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

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, în zonă există rețele necesare dezvoltării propunerilor (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telecomunicații, iluminat public), urmând a se realiza extinderea rețelelor până la amplasamentul studiat.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona unde este amplasat terenul în studiu este ocupată în prezent de construcții.

De asemenea, în zonă nu există nici o rezervație naturală sau arie naturală protejată care să fie afectată de propunerile făcute. Terenul nu se află în interiorul vre-unei zone de protecție sanitară și hidrogeologică a surselor de captare a apei potabile/minerale sau lacurilor terapeutice.

### **Relația cadrul natural - cadrul construit**

Nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

### **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, în zona nu există rețele edilitare majore ce prezintă riscuri.

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

Terenul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora .

## **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

- nu este cazul

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

### **Puncte de vedere ale populației**

Consultarea populației, efectuată prin expunerea planșelor pentru consultare publică și analiză în Consiliul local conf. HCL 28/2011 în curs de derulare.

## **3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

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

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidențiindu-se următoarele condiții geotehnice și hidrogeotehnice.

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 PUG**

Datorită faptului că terenul studiat conform PUG și RLU se află situat în **UTR. TL1**- zonă de locuințe colective mari cu regim de înălțime de P+3E și P+4E, este necesară schimbarea zonei funcționale cât și modificarea indicilor urbanistici care conform PUG sunt: POT – 80% și CUT -2 cu indici propuși prin PUZ- POT-80%, CUT-4 astfel încât să permită realizarea spitalului pe acest teren.

Prin PUZ se propune deci modificarea zonei funcționale a terenul din **UTR-TL1** în zonă mixtă – **UTR-M** aferentă funcțiunilor mixte. Zona mixtă cuprinsă în interiorul limitelor prezentului P.U.Z., este definită ca o zonă în care alături de locuire într-o proporție însemnată se găsesc dotări de folosință periodică, servicii care se adresează unei populații mai numeroase decât din zona de servire directă, birouri, restaurante, etc.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

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**

#### **Organizarea circulației și a transportului în comun**

Accesul la imobil se va realiza prin intermediul străzii Transilvaniei care comunică cu o alee carosabilă care conduce direct la obiectiv, iar accesul efectiv în clădire se va realiza din partea nordică a amplasamentului direct din domeniul public. De asemenea pe spațiul rămas în partea de vest se vor amenaja 3 locuri de parcare în incintă și va putea fi folosit și domeniul public pentru parcare așa cum reiese din planșa de propunere de mobilare.

#### **Organizarea circulației feroviare**

- nu este cazul

#### **Organizarea circulației navale**

- nu este cazul

#### **Organizarea circulației aeriene**

- nu este cazul.

### Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se va realiza pe trotuarele propuse spre amenajare.

### 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

#### REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pentru realizarea pe teren a obiectivelor propuse se propun următoarele reglementări:

**1. schimbarea zonei funcționale** din **UTR-TL1** zonă de locuințe în zonă mixtă – **UTR-M** - zonă mixtă aferentă funcțiilor mixte

**2. stabilirea limitelor edificabilului.**

- Zona edificabilă a amplasamentului este determinată, conform planșei 2- Reglementări urbanistice- zonificare astfel:
- 0.0m față de clinica medicală existentă de la SE
- 5.21m față de locuința din S
- 11.53m față de locuința din S
- 6.17m față de locuința din S
- 25.67m față de blocul de locuinte de la NV
- 9.36m față de proprietate privată din V
- 11.61m față de garajele de la N
- 2.60m față de cabinete medicale de la N

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

**4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:**

- suprafața totală a terenului 472mp.
- Se propune unificarea terenului

Pentru construcțiile ce se vor realiza propunem:

- **Pentru zona mixtă - UTR-M**
- P.O.T. propus max = 80%
- C.U.T. propus max = 4
- regim maxim de înălțime P+4E, Hmax.coamă =20m

#### Bilant Teritorial

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren curți construcții	472	-	-	-
Teren edificabil (construibil)	-	-	368	49.59
Interdicție de construire	-	-	104	22.03
<b>TOTAL</b>	<b>472</b>	<b>100</b>	<b>472</b>	<b>100</b>

#### Indicatori urbanistici

Procent de ocupare a terenului (POT) maxim: P.O.T. propus max = 80%

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: C.U.T. propus max = 4

Regim maxim de înălțime P+4E, Hmax.coamă =20m

Suprafața totală a edificabilului (zona în interiorul căreia se permite amplasarea construcțiilor) va respecta contururile desenate și suprafețele scrise pe planșa desenată de Reglementări Urbanistice.

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

*Dezvoltarea echipării edilitare se va face în regim public, de către administrația publică.  
Branșarea la rețeaua centralizată se va face pe cheltuiala viitorilor beneficiari.*

### **Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apă a zonei studiate se va realiza din rețeaua de apă centralizată a localității aflată în proximitatea amplasamentului care se poate extinde până la amplasamentul studiat.

### **Canalizarea apelor uzate menajere**

Apele uzate vor fi colectate de către o rețea de canalizare realizată în incintă, iar de aici vor fi deversate în sistemul public de canalizare al localității care se află deasemenea pe strada Transilvaniei și se poate extinde la amplasament.

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 gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua existentă în zona sau combustibil solid.

### **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existentă în zona. Rețeaua de alimentare cu energie electrică se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate. Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de alimentare cu energie electrică, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor.

### **Telecomunicații**

Toate rețele de telecomunicații existente în vecinătate se vor extinde până la amplasamentul studiat.

### **Incalzirea**

Incalzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor funcționa pe combustibil solid lemn sau gaz.

### **Salubritate**

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a Municipiului pe baza de contract.

## **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

### **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Propunerea se încadrează funcțional în teritoriul studiat, având în vedere faptul că zona înconjurătoare este ocupată în mare parte cu construcții, existând și alte tipuri de funcțiuni în zona: zona de locuit cu funcțiuni complementare, zona servicii etc.

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

### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

- nu este cazul

### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligați să colecteze în puștele și să facă contractul cu o firmă de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticlă, etc.

### **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.**

În accepțiunea prezentului PUZ și Regulament se consideră spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre spații înierbate, peluza sau spații gradina (zona în care ploaia se scurge în pământ).

### **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Parcela va fi ocupată în procent de minim 20% cu spații verzi amenajate și fâșii verzi de protecție cu aliniament de arbori de talie mare dispuși perimetral.

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

- terenul studiat nu este amplasat în zona sit arheologic sau în zona de protecție a acestora.

### **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

Nu este cazul.

### **Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz**

Nu este cazul.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Ca obiective de utilitate publică se menționează suprafețele de teren necesare pentru modernizarea căilor de circulație pietonală și pentru autovehicule. Pe toate terenurile ocupate de sistemul de circulații auto și pietonale, se instituie prin PUZ interdicție definitivă de construire.

## **4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE**

**Prin actualul Plan Urbanistic Zonal va fi reglementată modificarea zonei funcționale în Zona mixtă notată cu M .**

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

Șef proiect,  
Arh. Marius Barbieri

Intocmit,  
Ing. Ramona Sînc

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

---

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU

ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL „DEMOLARE SI CONSTRUIRE SPITAL  
RECUPERARE”

## BENEFICIAR

---

POPA MIRELA FELICIA PENTRU “ASOCIAȚIA UN PAS ÎNAINTE  
ALEXANDRA”

## ADRESA AMPLASAMENT

---

Municipiul Aiud, Str. Transilvaniei nr.57B, Județul Alba,

## PROIECTANT DE SPECIALITATE

---

SC BARBIERI PROIECT SRL

DATA  
04.2024

## **DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

**DENUMIRE PROIECT:** ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL „DEMOLARE SI CONSTRUIRE SPITAL RECUPERARE”

**NR. PROIECT:** 13 /2024

**FAZA DE PROIECTARE:** FAZA PUZ

**SPECIALITATEA:** URBANISM

**AMPLASAMENT:** Municipiul Aiud, Str. Transilvaniei nr.57B, Județul Alba,

**BENEFICIAR:** POPA MIRELA FELICIA pentru “ASOCIAȚIA UN PAS ÎNAINTE ALEXANDRA”  
adresa de contact: localitatea Aiud, str. Ostașilor, nr.55, județul Alba,

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

**ȘEF PROIECT:** arh. MARIUS BARBIERI

**URBANISM:** arh. MARIUS BARBIERI  
ing. Ramona Sînc

**DESENAT:** ing. Ramoan Sînc

# **Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism**

## **I. Dispoziții generale**

Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Articolul 2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

Articolul 3. Domeniul de aplicare

## **II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

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

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

Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și parcajelor

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 10. Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor

Articolul 11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

## **III. Zonificarea funcțională**

Articolul 12. Unități și subunități funcționale

Articolul 13. Structura conținutului regulamentului

## **IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

### **V. Unități teritoriale de referință**



## **I .DISPOZITII GENERALE**

*Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este adoptat de către Consiliul Local în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 50/1991 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 282/25.102018*

### **Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism**

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN SCOPUL „DEMOLARE SI CONSTRUIRE SPITAL RECUPERARE”

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

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

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

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

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

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

### **Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului**

2.1. La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

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

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

### **Articolul 3. Domeniul de aplicare**

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren în limitele zonei de implementare PUZ aprobat prin lege.

Prezentul Regulament se referă la terenul aflat în localitatea Aiud, intravilan și care în prezent are , încadrarea funcțională conform PUG Aiud, aprobat prin HCL 198/1999: **UTR. TL1**- zonă de locuințe colective mari cu regim de înălțime de P+3E și P+4E,

Suprafața totală a terenului care a generat elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de **472 mp**,

Prin PUZ se propune modificarea zonei funcționale a terenul din **UTR-TL1** în zonă mixtă – **UTR-M** aferentă funcțiunilor mixte.

Zona mixtă cuprinsă în interiorul limitelor prezentului P.U.Z., este definită ca o zonă în care alături de locuire într-o proporție însemnată se găsesc dotări de folosință periodică , servicii care se adresează unei populații mai numeroase decât din zona de servire directă, birouri, restaurante, etc.

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

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

#### **4.1 Terenuri Agricole in extravilan**

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

#### **4.2 Terenuri Agricole din intravilan**

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

#### **4.3 Suprafete impadurite**

Nu este cazul.

#### **4.4 Resursele subsolului**

Nu este cazul.

#### **4.5 Resure de apa si platforme meteorologice**

Nu este cazul.

#### **4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

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

#### **4.7 Zone construite protejate**

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

### **Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public**

#### **5.1 Expunerea la riscuri naturale**

Nu este cazul, in zona studiată nu sunt riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea).

### **5.2 Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul, în zona studiată nu există zone expuse la riscuri tehnologice zona studiată se află în zona de locuințe conf, PUG aprobat.

Se interzice amplasarea în zona a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului.

### **5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Nu este cazul, zona reglementată în actualul PUZ este zona de locuințe colective ,

Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea, sunt interzise activitățile ce necesită un volum de transport de peste 50 mc. pe săptămână.

### **5.4 Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil;

Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privați.

### **5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.

Zona studiată în actualul PUZ: încadrarea funcțională conform PUG Aiud aprobat prin HCL 198/1999 este: **UTR. TL1**- zonă de locuințe colective mari cu regim de înălțime de P+3E și P+4E și se propune modificarea zonei funcționale a terenul din UTR-TL1 în zonă mixtă – UTR-M. aferentă funcțiunilor mixte.

### **5.6 Procentul de ocupare a terenului**

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat. **POT = Sc/St x100**

**POT propus = 80%**

### **5.7 Lucrări de utilitate publică**

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care nu au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieșiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite codul civil.

## **Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

### **6.1 Orientarea față de punctele cardinale**

Se va face conf. Indicativ G.M.-007 -2000 anexa 3, art.17.

Amplasarea construcțiilor trebuie făcută astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit de 1½ h la solstițiul de iarnă.

### **6.2 Amplasarea față de drumurile publice**

- Nu este cazul

### **6.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu este cazul.

### **6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația Companiei Naționale de Cai Ferate „CFR” -SA**

Nu este cazul, în zona nu există cai ferate sau terenuri care aparțin Companiei Naționale de Cai Ferate „CFR” -SA .

### **6.5 Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul, în zona nu există aeroporturi.

### **6.6 Retrageri față de fascia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

### **6.7. Amplasarea față de aliniament.**

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul planșei de *Reglementări Urbanistice*

### **6.9. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.**

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului Regulament Local de Urbanism;

## **Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **7.1 Accese carosabile**

Accesul la construcțiile din interiorul incintei se va realiza din drumul de circulație public, strada Transilvaniei prin intermediul unei aleei carosabile care comunică cu terenul studiat.

### **7.2 Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate, astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Accesul pietonal la amplasament și în interiorul acestuia se va face conform planșei ”Posibilități de mobilare”.

### **7.3 Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public, conform cerințelor prezentului Regulament.

În incinta proprietății, se vor amenaja 3 locuri de parcare deoarece terenul nu permite amenajarea mai multor locuri de parcare precum și pe domeniul public.

## **Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

### **8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil.

Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

### **8.2. Realizarea de rețele edilitare**

Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privați.

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

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

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

### **8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

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

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

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

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

**Parcelarea** este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I.

Terenul este format din două parcele care se propun spre unificare rezultând o singură parcelă în suprafață de 472mp, conform planșei de Reglementări urbanistice. Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul Regulament.

### **9.1. Înălțimea construcțiilor**

Înălțimea construcției va fi de max P+4E, Hmax- 20m

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

### **9.2. Aspectul exterior al construcțiilor**

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

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

## **Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejmuiri si spatii verzi**

### **Spații verzi și plantate**

În cadrul acestei lucrări spațiul verde va fi asigurat la ultimul etaj al clădirii respectiv etajul 4, unde se va amenaja o terasă cu spațiu verde, datorită faptului ca terenul nu permite realizarea unei zone verzi ample în incintă s-a propus realizarea și celui de-al patrulea etaj , deoarece fiind amplasată într-un spațiu mic este necesar să aibă o zonă verde amplă astfel s-a găsit soluția realizării unei terase la etajul superior, unde va exista o zonă verde de plimbare, relaxare și oxigenare. De asemenea, toată clădirea, pe cei patru pereți exteriori va fi îmbracată în verde cu vegetatie, amplasată în locașuri speciale pe pereți, pe terasă și în jurul construcției sădită în pământ. Toate detaliile tehnice respectiv descrierea spațiilor vor fi prezentate amănunțit la faza DTAC a proiectului.

### **Imprejmuirile**

Imprejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

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

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi cu plasa de sîrma și gard viu sau opace, cu **H max = 1.80m.**

Aceste reglementări se vor respecta în cazul în care terenul permite realizarea împrejmuiri, în cazul de față clădirea va fi amplasată exact pe limită și astfel nu necesită împrejmuire.

#### ***10.4. Depozitarea și colectarea gunoiului***

Trebuie să existe un spațiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de către firmele colectoare.

## **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. cuprinde :

- conform PUG Aiud, aprobat prin HCL 198/1999: zona locuințe colective mari
- prin PUZ se propune - zona mixtă.

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

# Continutul Regulamentului

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

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

## **1- Generalitati**

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

## **2- Utilizare functionala**

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

## **3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

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

## **1. Generalitati**

### **1.1 Tipurile de zone functionale:**

#### **UTR M – Zonă mixtă cu funcțiuni complementare**

<b>M - Zona mixtă, în regim de înălțime P+4E</b>
--

#### **Generalități**

Zona este constituita din gruparea diferitelor functiuni publice (instituti, servicii sau/si echipamente) si de interes general (servicii pentru intreprinderi, comerț, alimentatie publicaă, servicii sociale, colective și personale, hoteluri, recreare si sport in spatii acoperite, microproducție – ateliere de confectionare sau reparare diferite obiecte (bijuterii, ceasuri, reparatii antichitati, imbracaminte, incaltaminte etc.), case de moda, inregistrari pe suport electronic - etc.) si locuinte (cel puțin 30% din ADC).

## **2. Utilizare funcțională**

### **2.1. Utilizări permise**

Sunt admise următoarele utilizări:

- sănătate - spitale, dispensare, clinici etc.;
- servicii de toate categoriile: profesionale (birouri, oficii), sociale (asociații diverse);
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- funcțiuni culturale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- mici activități productive nepoluante și cu volum mic de transport;
- recreere: cinematografe, săli de jocuri, cluburi;
- parcaje, garaje, reparații și întreținere auto-moto.

### **2.2. Utilizări permise cu condiții**

- anexe ale funcțiunii principale;
- respectarea condițiilor privind monumentele și rezervațiile de arhitectură;
- autorizarea executării lucrărilor de construcții ce au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea și punerea în valoare a monumentelor istorice se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii în condițiile stabilite prin Ordinul Ministrului Culturii;
- Atelierele de întreținere auto-moto, parcajele, garajele și spălătoriile chimice să nu fie dispuse la distanță mai mică de 15m de fațadele locuințelor sau clădirilor publice, să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens, să nu polueze chimic și fonic, să nu producă sau să comercializeze mărfuri de dimensiuni mari și să nu utilizeze pentru producție sau depozitare terenul vizibil din circulația publică;
- se recomandă ca unitățile de alimentație publică în care se consumă alcool să fie amplasate la o distanță de minim 200m de școli, grădinițe și biserici.

### **2.3. Utilizări interzise:**

- activitati generatoare de poluare de orice fel, a solului, subsolului, apelor si aerului;
- - activitati industriale;



- - activitati generatoare de risc tehnologic ( incendii, explozii );
- - activitati ce necesita un volum de transport de peste 50 mc/ saptamana.

## **Secțiunea 2 Conditii de amplasare si configurarea constructiilor**

### **Articolul 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Parcela este construibilă deoarece are acces dintr-un drum public

### **Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

- Regimul de aliniere va respecta planșa de Reglementări Urbanistice -Zonificare

### **Articolul 6 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelei va respecta planșa de Reglementări Urbanistice -Zonificare

### **Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3.00m pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în spatele lotului în situații de urgență. Clădirile vor fi astfel amplasate încât să permită iluminatul natural, conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

### **Articolul 8 Circulații și accese**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri latime dintr-o circulație publică:

### **Articolul 9 Staționarea autovehiculelor**

- staționarea autovehiculelor se admite în interiorul parcelei cât și pe locurile de parcare situate pe domeniul public

### **Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor**

- regimul de înălțime maxim admis este **P+4E**
- înălțimea maximă 20m
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire în siruit sau cuplat;

### **Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor**

- 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).
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate .
- Se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Arhitectura noilor clădiri va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană;

- aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește;
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional – locuire și va fi apropiat de cel predominant în zonă..
- Volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scăării construcțiilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput din domeniul public, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- Acoperișurile sarpanta, cu pante egale sau inegale și constante ce se vor încadra între 15 și 60 de grade, funcție de contextul local.
- Se pot realiza construcții cu acoperire tip terasă, fără șarpantă

#### **Materiale •**

- Materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor, evitarea materialelor care pot compromite aspectul arhitectural contemporan al construcțiilor; Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

#### **Articolul 12 Condiții de echipare edilitară**

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice și se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat și a ventilatiilor turbo de la centrala termica,;

#### **Articolul 13 Spații libere și plantate**

In cadrul acestei lucrări spațiul verde va fi asigurat la ultimul etaj al clădirii respectiv etajul 4, unde se va amenaja o terasa cu spațiu verde, datorită faptului ca terenul nu permite realizarea unei zone verzi ample în incintă s-a propus realizarea și celui de-al patrulea etaj , deoarece fiind amplasată într-un spatiu mic este necesar să aibă o zona verde amplă astfel s-a găsit soluția realizării unei terase la etajul superior, unde va exista o zonă verde de plimbare, relaxare și oxigenare. De asemenea, toată clădirea, pe cei patru pereti exteriori va fi îmbracată în verde cu vegetatie, amplasată în locașuri speciale pe pereți, pe terasă și în jurul construcției sădită în pământ. Toate detaliile tehnice respectiv descrierea spațiilor vor fi prezentate amănunțit la faza DTAC a proiectului.

#### **Articolul 14 Împrejmuiri**

Împrejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

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

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi cu plasa de sîrma și gard viu sau opace, cu **H max = 1.80m.**

Aceste reglementări se vor respecta în cazul in care terenul permite realizarea împrejmuiri, în cazul de față clădirea va fi amplasată exact pe limită și astfel nu necesită împrejmuire.

### **Sectiunea 3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.**

#### **Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)**

Pentru locuintele unifamiliale si semicolective (izolate, cuplate )

- **POT max propus = 80%**

#### **Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)**

- **CUT maxim propus = 4**

### **L3A – Cr Subzona circulatii pietonale/carosabile**

#### **CAPITOLUL I – Generalități**

##### **Funcțiunea dominantă**

- Terenuri pentru cai de comunicație rutieraă și construcții aferente

##### **Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:**

- Rețele tehnico – edilitare;
- Plantații de protecție decorative;
- Activități de salubritate și gospodarie comunalaă.

##### **Utilizare funcțională**

###### **Utilizări permise**

- construcții și amenajari anexe funcțiunii de bazaă (trotuare, alei, parcaje, garaje, refugii, treceri de pietoni, platforme carosabile pentru transportul în comun etc.);
- zone verzi mediane, laterale fâșii verzi intermediare;
- zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive;
- elemente de consolidare a părții carosabile;
- amenajari de intersecții;
- construcții și amenajari pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și aeriene legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfa precum și serviciile anexe aferente;
- lucrari de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic;

###### **Utilizări permise cu condiții**

• Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare;

###### **Interdicții temporare**

Lucrări în siturile arheologice nou decoperate până la data emiterii Certificatului de descarcare arheologică.

### **Interdicții definitive (permanente)**

Conform studiilor de specialitate cu următoarele precizari:

- Cuplarea cladirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- Amplasarea în incinta unităților de transport și garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu sau explozie;
- panouri publicitare în zona de protecție a drumurilor publice.

### **Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Pentru caile de comunicație rutiere se va consulta Planșa – Reglementari urbanistice din P.U.Z..

Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derularii în siguranță a traficului prin:

- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- executarea de construcții, împrejurări sau plantații care să provoace înzapezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

### **Pentru aspectul exterior se recomandă:**

- noile cladiri sau amenajarea celor existente să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect, caracterul zonei în care se amplasează;
- organizarea incintelor să țină seama de imaginea prezentată către drumurile publice.
- Spațiile de parcare se vor dimensiona conform prevederilor R.G.U. – Art.33 și Anexa nr. 5 și Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane Indicativ P 132-93.

## **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de fata.

- UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. M  
CARACTER PREDOMINANT – ZONA LOCUINTE COLECTIV MARI

**Prin actualul Plan Urbanistic Zonal va fi reglementata modificarea zonei funcționale în Zona mixtă notată cu M .**

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

**Șef proiect,  
Arh. Marius Barbieri**

**Intocmit,  
Ing. Ramona Sînc**