	<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.</p> <p>Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: PUZ – Zonă de locuințe semicolective Amplasament: Aiud, strada Simion Bărnuțiu, nr. 13, 15, 19, județul Alba Beneficiar: Paul Horațiu-Aurelian, Paul Ioan și Paul Elena Număr proiect: 22/2021 Faza: P.U.Z.</p>
--	--	---

MEMORIU DE PREZENTARE

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- *Denumire proiect:* P.U.Z. - ZONĂ DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE
- *Amplasament:* AIUD, STRADA SIMION BĂRNUȚIU, NR. 13, 15, 19, JUDEȚUL ALBA
- *Beneficiar:* PAUL HORAȚIU-AURELIAN, PAUL IOAN ȘI PAUL ELENA
- *Proiectant general:* S.C. BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.
- *Număr proiect:* 22/2021
- *Faza:* P.U.Z.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- **Solicitări ale temei program**

Prin tema de proiectare întocmită de beneficiar se solicită studierea posibilităților de modificare a regimului de construire al unor terenuri aflate în unitatea teritorială de referință TL 3 – Zonă de locuințe individuale cu gospodării de tip rural, în scopul dezvoltării pe amplasamentul studiat al unui ansamblu de locuințe semicolective.

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

Conform PUG și RLU aprobate ale municipiului Aiud, terenurile înscrise în CF nr. 95725, 95844, 95852, 95944 și 95945 Aiud au destinație de teren constructibil situat în intravilan, categoria de folosință, conform extraselor de carte funciară, fiind de curți-construcții, respectiv teren arabil.

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.

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

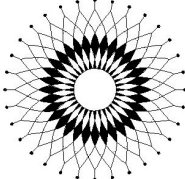
- documentație topografică aferentă zonei studiate.

CAP. 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- **Date privind evoluția zonei**

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Aiud, în imediata vecinătate a zonei centrale protejate a acestuia, într-o zonă de locuințe individuale cu gospodării de tip rural, dezvoltată la sfârșitul secolului al XIX-lea și începutul secolului trecut și asupra căreia nu s-au făcut, de-a lungul timpului, intervenții semnificative.

	<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: PUZ – Zonă de locuințe semicolective Amplasament: Aiud, strada Simion Bărnuțiu, nr. 13, 15, 19, județul Alba Beneficiar: Paul Horațiu-Aurelian, Paul Ioan și Paul Elena Număr proiect: 22/2021 Faza: P,U,Z.</p>
--	---	--

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

Cu toate că zona studiată se găsește atât de aproape față de centrul orașului, existând dotări de utilitate publică importante pe o rază de maxim 200 m față de amplasament, dezvoltarea acesteia s-a făcut cu dificultate, intervențiile realizate constând în schimbări punctuale de destinație ale construcțiilor existente, funcțiunile propuse fiind reprezentate de servicii și alimentație publică.

- **Potențial de dezvoltare**

Având în vedere tendințele de densificare a texturii urbane existente în zona centrală și ținând cont de propunerile privind alinierea la cornișă ale construcțiilor din zona centrală protejată a municipiului, reprezentate de extinderi pe verticală ale construcțiilor cu regim de înălțime parter, putem considera că o dezvoltare a zonei printr-o utilizare mai eficientă a terenului disponibil este nu numai un dezirat al politicilor de dezvoltare urbană, cât și o necesitate la nivel de reconfigurare a zonelor pericentrale.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

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

Amplasamentul studiat este localizat în intravilanul municipiului Aiud.

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

Terenul studiat este poziționat în imediata vecinătate a zonei centrale a orașului, cu acces facil la principalele artere de circulație rutieră din localitate. Sub aspect edilitar, zona studiată dispune de o echipare completă cu rețele edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telefonie, salubritate).

Apropierea zonei studiate față de principalele dotări de utilitate publică municipale reprezintă punctul forte al acestei zone care, inevitabil, va prelua liniile directe ale dezvoltării zonei centrale.

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**

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul cercetat se încadrează în zona de terasă inferioară, bine individualizată pe malul stâng al pârâului Aiud, parazitată la partea superioară de formațiuni deluviale din zona de racord cu panta versanților ce flanchează malul stâng al văii Aiudului. Terenul studiat se prezintă plan, stabil, orizontal, fără denivelări importante, fără urme sau forme de degradare prin alunecare.

2.4. CIRCULAȚIA

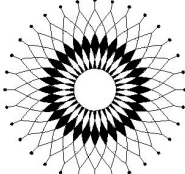
- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei studiate, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene (după caz)**

Circulația rutieră și pietonală se desfășoară pe strada Simion Bărnuțiu, prevăzută cu două sensuri de circulație, lățimea părții carosabile fiind de aproximativ 4,80 m în zona situată la nord față de parcelele studiate, respectiv de aproximativ 7,20 m în zona situată la vest față de amplasament.

- **Capacități de transport, greutăți 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. Fluența circulației este însă afectată în mod semnificativ de lipsa locurilor de parcare din zonă, în special pe sectoarele de drum cu orientare est-vest, unul dintre cele două sensuri de circulație de pe strada Simion Bărnuțiu fiind practic ocupat de automobile staționate mai mult sau mai puțin regulamentar.

Un punct critic al traseului străzii îl reprezintă intersecția cu aleea Simion Bărnuțiu, la nord față de imobilul de la nr. 15, loc în care lățimea carosabilului este de doar 4,80 m, iar trotuarul se îngustează până la o lățime de aproximativ 55 cm pe frontul nordic, în timp ce trotuarul de pe frontul sudic dispare complet.

	<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.</p> <p>Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: PUZ – Zonă de locuințe semicolective Amplasament: Aiud, strada Simion Bărnuțiu, nr. 13, 15, 19, județul Alba Beneficiar: Paul Horațiu-Aurelian, Paul Ioan și Paul Elena Număr proiect: 22/2021 Faza: P.U.Z.</p>
--	--	---

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

Funcțiunea predominantă a zonei din care face parte terenul studiat este de locuințe individuale cu gospodării de tip rural, terenurile aflându-se în proprietatea persoanelor fizice sau juridice. Alte funcțiuni existente în zona studiată sunt cele administrative, de servicii, comerț și cult, prezența acestora fiind punctuală.

- **Relaționări între funcțiuni**

Având în vedere specificul activităților existente, se poate spune faptul că acestea sunt compatibile, fără să existe disfuncționalități semnificative între ele. Lipsa locurilor de parcare se manifestă atât în cazul locuințelor, cât și în cazul celorlalte funcțiuni.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În zona studiată nu se găsesc spații verzi amenajate.

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

Având în vedere apropierea zonei studiate față de valea Aiudului, riscul apariției inundațiilor este prezent, deși parcelele care au generat prezenta documentație de urbanism pot fi inundate doar în cazuri excepționale. Documentația pentru protejarea întregii zone față de inundații se află în curs de elaborare, proiectarea și execuția fiind în sarcina Administrației Naționale "Apele Române".

- **Principalele disfuncționalități**

Disfuncționalitățile din zona studiată sunt reprezentate de îngustarea profilului transversal al străzii Simion Bărnuțiu în dreptul imobilului cu nr. 15, această îngustare cauzând dificultăți în asigurarea siguranței atât a traficului rutier în momentul virajului, cât și a traficului pietonal, care este întrerupt pe frontul sudic al străzii.

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.

- **Telefonie**

În vecinătatea zonei studiate există, în prezent, rețea de telefonie.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

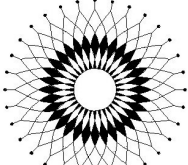
Zona studiată nu prezintă probleme de mediu, reprezentând un teren potrivit pentru dezvoltarea unei zone de locuire în sistem semicolectiv.

- **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**

Zona studiată se găsește în afara zonelor de risc.

	<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: PUZ – Zonă de locuințe semicolective Amplasament: Aiud, strada Simion Bărnuțiu, nr. 13, 15, 19, județul Alba Beneficiar: Paul Horațiu-Aurelian, Paul Ioan și Paul Elena Număr proiect: 22/2021 Faza: P.U.Z.</p>
--	---	---

- **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.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- **Puncte de vedere ale populației**
Procedura de consultare a populației nu a întâmpinat probleme pe parcursul desfășurării ei.
- **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 TL3 – Zonă de locuințe individuale cu gospodării de tip rural.

- **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 semicolective, cu condiția asigurării infrastructurii în mod unitar și asigurarea unui număr suficient de locuri de parcare în incintă (minim 1 loc de parcare pentru o unitate locativă).

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 semicolective, având posibilitatea realizării unor accese corespunzătoare și fiind echipată cu toate rețelele de utilități prezente în localitatea Aiud.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

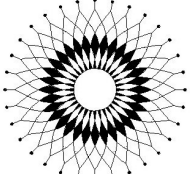
În Planul Urbanistic General al municipiului Aiud, zona studiată este încadrată în unitatea teritorială de referință TL3 – Zonă de locuințe individuale cu gospodării de tip rural.

Prin prezentul P.U.Z. se prevede ca zona în discuție să aibă destinația de zonă de locuințe semicolective.

- **Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor**
Nu este cazul.

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.

	<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: PUZ – Zonă de locuințe semicolective Amplasament: Aiud, strada Simion Bărnuțiu, nr. 13, 15, 19, județul Alba Beneficiar: Paul Horațiu-Aurelian, Paul Ioan și Paul Elena Număr proiect: 22/2021 Faza: P.U.Z.</p>
--	---	---

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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

Circulația majoră în zonă se va desfășura pe strada Simion Bărnuțiu, situată în partea de nord și de vest a terenului studiat. Accesul auto la ansamblul propus se va face în sens unic dinspre partea vestică, ieșirea fiind prevăzută în partea nordică a amplasamentului.

În incinta zonei care face obiectul Planului Urbanistic Zonal se prevăd spații verzi, platforme carosabile și parcaje.

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**

Accesul pietonal este prevăzut a fi realizat direct din stradă către locuințele propuse în corpul A, iar în acest scop parterul construcției a fost retras față de aliniament, astfel încât să permită asigurarea continuității trotuarului pe frontul sudic al străzii Simion Bărnuțiu, lățimea minimă a trotuarului propus fiind de 1,20 m.

Pentru corpul B, accesul pietonal în clădire se va face din incinta obiectivului, fiind asigurate trotuare cu lățimea de 1,00 m pe toată lungimea căii de circulație auto.

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

Prin prezentul P.U.Z. s-a stabilit o singură subunitate teritorială de referință, și anume TL3-s – Subzonă de locuințe semicolective.

Regimul de înălțime maxim propus este P + 2 pentru corpul A, respectiv P + 1 pentru corpul B.

Categoria terenului studiat va fi: **domeniul privat: curți-construcții**, pe care urmează a fi construite două corpuri independente de locuințe semicolective.

Prin aliniament se înțelege limita de proprietate dintre domeniul privat și domeniul public. Cele două corpuri de clădire propuse vor fi amplasate pe aliniament, cu mențiunea că, în cazul corpului A, parterul va fi retras astfel încât să asigure circulația pietonală descrisă la punctul 3.4.

Având în vedere forma neregulată a parcelelor studiate, perimetrul constructibil poate fi urmărit pe planșele privind situația propusă prin inventar de coordonate în format Stereo 70 pentru fiecare corp în parte.

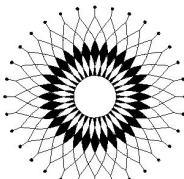
Deși imobilul situat administrativ pe strada Simion Bărnuțiu, nr. 17, nu face obiectul prezentei documentații din punct de vedere al reglementărilor urbanistice propuse, el a fost inclus în studiu pentru a ilustra o posibilă dezvoltare a zonei în etapa a III-a.

- **Procent de ocupare a terenului**

Pentru zona studiată, procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 50 %.

- **Coeficient de utilizare a terenului**

Pentru zona studiată, coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1,40.

	<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: PUZ – Zonă de locuințe semicolective Amplasament: Aiud, strada Simion Bărnuțiu, nr. 13, 15, 19, județul Alba Beneficiar: Paul Horațiu-Aurelian, Paul Ioan și Paul Elena Număr proiect: 22/2021 Faza: P,U,Z.</p>
--	---	---

- **Bilanț teritorial**

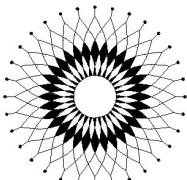
Zone funcționale	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
SUPRAFAȚA ZONEI REGLEMENTATE , din care:	1.568,00	100,00	-	-
TL3 – Zonă de locuințe individuale cu gospodării de tip rural , din care:	1.568,00	100,00	-	-
Curtii-construcții	1.198,00	76,40	-	-
Teren arabil	370,00	23,60	-	-
TL3-s – Subzonă de locuințe semicolective , din care:	-	-	1.568,00	100,00
Suprafața aferentă construcțiilor	-	-	676,80	43,16
Suprafața destinată spațiilor verzi	-	-	568,24	36,24
Suprafața destinată platformelor auto și pietonale	-	-	322,96	20,60

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere**
Alimentarea cu apă a obiectivului se va face prin bransament 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 a două centrale termice proprii, cu funcționare pe combustibil gazos, câte una pentru fiecare corp de clădire propus.
- **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**
Având în vedere caracterul investiției, se poate spune că, respectând modul de colectare a deșeurilor impus de autoritatea competentă pentru protecția mediului, riscul de poluare din activitatea propusă este nul.
- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**
Nu este cazul.
- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**
Nu este cazul.
- **Depozitarea controlată a deșeurilor**
Prin Regulamentul de Urbanism, proprietarii construcțiilor din zona studiată vor fi obligați să colecteze deșeurile menajere în europubele și să încheie un contract de salubritate cu societatea responsabilă de salubritate din municipiul Aiud.

	<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: PUZ – Zonă de locuințe semicolective Amplasament: Aiud, strada Simion Bărnuțiu, nr. 13, 15, 19, județul Alba Beneficiar: Paul Horațiu-Aurelian, Paul Ioan și Paul Elena Număr proiect: 22/2021 Faza: P.U.Z.</p>
--	---	---

- **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 interioare ale 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.

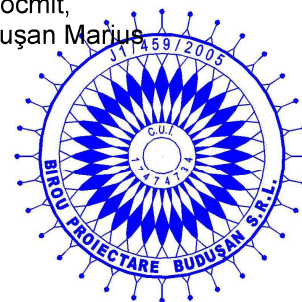
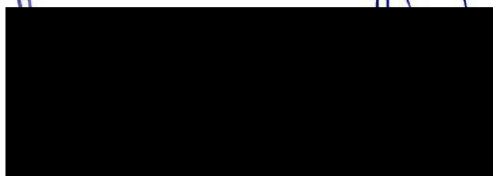
CAP. 4. CONCLUZII ȘI MĂSURI

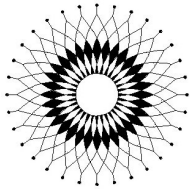
Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins, după aprobarea lui în Consiliul Local, în cadrul Planului Urbanistic General, la actualizarea acestuia.

Colaborator urbanism,
arh. Mirea Iulian Ilie



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: **PUZ – Zonă de locuințe semicolective**
Amplasament: **Aiud, strada Simion Bărnuțiu, nr. 13, 15, 19, județul Alba**
Beneficiar: **Paul Horațiu-Aurelian, Paul Ioan și Paul Elena**
Număr proiect: **22/2021**
Faza: **P.U.Z.**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ZONĂ DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE AIUD, STRADA SIMION BĂRNUȚIU, NR. 13, 15, 19, 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 municipiul Aiud, strada Simion Bărnuțiu, nr. 13, 15, 19, 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:

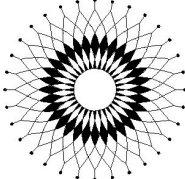
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal, elaborat de Institutul Național de Cercetare și Dezvoltare 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.).

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 terenul situat în municipiul Aiud, strada Simion Bărnuțiu, nr. 13, 15, 19, județul Alba, parte din unitatea teritorială de referință TL 3 – Zonă de locuințe individuale cu gospodării de tip rural, teren ai cărui proprietari sunt Paul Horațiu-Aurelian, Paul Ioan și Paul Elena.

	<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.</p> <p>Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: PUZ – Zonă de locuințe semicolective Amplasament: Aiud, strada Simion Bărnuțiu, nr. 13, 15, 19, județul Alba Beneficiar: Paul Horațiu-Aurelian, Paul Ioan și Paul Elena Număr proiect: 22/2021 Faza: P.U.Z.</p>
--	--	---

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 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.

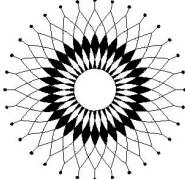
5.5. Cerințe privind izolarea fonică:

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 ieșituri ale construcțiilor pe domeniul public mai mult decât permite Codul 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.</p> <p>Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: PUZ – Zonă de locuințe semicolective Amplasament: Aiud, strada Simion Bărnuțiu, nr. 13, 15, 19, județul Alba Beneficiar: Paul Horațiu-Aurelian, Paul Ioan și Paul Elena Număr proiect: 22/2021 Faza: P.U.Z.</p>
--	--	---

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.

Cele două corpuri de clădire propuse vor fi amplasate pe aliniament, cu mențiunea că, în cazul corpului A, parterul va fi retras astfel încât să permită asigurarea continuității trotuarului pe frontul sudic al străzii Simion Bărnuțiu, lățimea minimă a trotuarului propus fiind de 1,20 m.

Având în vedere forma neregulată a parcelelor studiate, perimetrul constructibil poate fi urmărit pe planșele privind situația propusă prin inventar de coordonate în format Stereo 70 pentru fiecare corp în parte.

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 streășină. 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, cu excepția cazurilor în care vecinul direct afectat și-a dat acordul, în formă autenticată, cu privire la această situație.

6.4. Înălțimea construcțiilor:

Regimul de înălțime maxim propus este P + 2 pentru corpul A, respectiv P + 1 pentru corpul B.

Construcțiile vor avea o înălțime maximă la streășină de 10,00 m, măsurată de pe terenul sistematizat.

Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 12,00 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

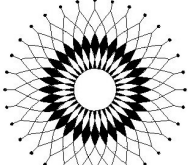
8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:

- 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.

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

9.1. Se definește **lotul constructibil** pentru construcții cu destinația de locuințe semicolective ca având **suprafața minimă de 1.500,00 m²**. Se definește **frontul la stradă** pentru loturile constructibile pentru construcții cu destinația de locuințe ca având **lățimea minimă de 10,00 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 întăbulează ca atare în cartea funciară. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității locale.

	<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: PUZ – Zonă de locuințe semicolective Amplasament: Aiud, strada Simion Bărnuțiu, nr. 13, 15, 19, județul Alba Beneficiar: Paul Horațiu-Aurelian, Paul Ioan și Paul Elena Număr proiect: 22/2021 Faza: P.U.Z.</p>
--	---	---

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 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 construit 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.

Nu se propun împrejmuiri la stradă. 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 se face numai dacă se asigură parcare autovehiculelor pe terenul propriu, numărul locurilor de parcare fiind de minim 1 loc de parcare pentru o unitate locativă.

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.

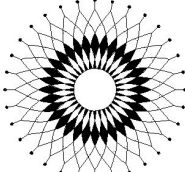
Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu afecteze sursele locale de apă și să fie situat la o distanță de cel puțin 15,00 m față de ferestrele locuințelor.

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 **TL3-s – Subzonă de locuințe semicolective**.

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.

	<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.</p> <p>Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: PUZ – Zonă de locuințe semicolective Amplasament: Aiud, strada Simion Bărnuțiu, nr. 13, 15, 19, județul Alba Beneficiar: Paul Horațiu-Aurelian, Paul Ioan și Paul Elena Număr proiect: 22/2021 Faza: P.U.Z.</p>
--	--	---

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 împrejurimi

1. GENERALITĂȚI

1.1. Tipurile de zone funcționale

Conform planșei nr. 3 – Reglementări urbanistice, prin prezentul P.U.Z. s-a stabilit o singură unitate teritorială de referință, și anume **TL3-s – Subzonă de locuințe semicolective**.

1.2. Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuințe semicolective, 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.

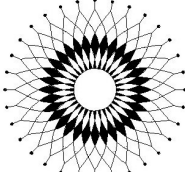
2.2. Utilizări permise cu condiții

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

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).

	<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: PUZ – Zonă de locuințe semicolective Amplasament: Aiud, strada Simion Bărnuțiu, nr. 13, 15, 19, județul Alba Beneficiar: Paul Horațiu-Aurelian, Paul Ioan și Paul Elena Număr proiect: 22/2021 Faza: P.U.Z.</p>
--	---	---

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.

Cele două corpuri de clădire propuse vor fi amplasate pe aliniament, cu mențiunea că, în cazul corpului A, parterul va fi retras astfel încât să permită asigurarea continuității trotuarului pe frontul sudic al străzii Simion Bărnuțiu, lățimea minimă a trotuarului propus fiind de 1,20 m.

Având în vedere forma neregulată a parcelelor studiate, perimetrul constructibil poate fi urmărit pe planșele privind situația propusă prin inventar de coordonate în format Stereo 70 pentru fiecare corp în parte.

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, cu excepția cazurilor în care vecinul direct afectat și-a dat acordul, în formă autenticată, cu privire la această situație.

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 parcarele autovehiculelor pe drumurile publice;
- toate accesele propuse vor fi directe.

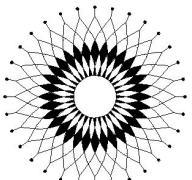
3.3. Reglementări pentru căi de comunicație rutieră

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.

Accesul pietonal este prevăzut a fi realizat direct din stradă către locuințele propuse în corpul A, iar în acest scop parterul construcției a fost retras față de aliniament, astfel încât să permită asigurarea continuității trotuarului pe frontul sudic al străzii Simion Bărnuțiu, lățimea minimă a trotuarului propus fiind de 1,20 m.

Pentru corpul B, accesul pietonal în clădire se va face din incinta obiectivului, fiind asigurate trotuare cu lățimea de 1,00 m pe toată lungimea căii de circulație auto.

	<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: PUZ – Zonă de locuințe semicolective Amplasament: Aiud, strada Simion Bărnuțiu, nr. 13, 15, 19, județul Alba Beneficiar: Paul Horațiu-Aurelian, Paul Ioan și Paul Elena Număr proiect: 22/2021 Faza: P.U.Z.</p>
--	---	---

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 supraterane 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 **50%**.

Coeficientul de Utilizare a Terenului nu va depăși valoarea de **1,40**.

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.

Nu se propun împrejuriri la stradă. Împrejmuirile dintre proprietăți pot fi opace sau transparente, dublate de un gard viu cu înălțimea maximă de 2,10 m.

Colaborator urbanism,
 arh. Mirea Iulian Ilie



Întocmit,
 arh. Budușan Marius

