

# **VOLUMUL I**

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **CUPRINS**

#### **A. INTRODUCERE**

1. Date de recunoastere a documentatiei;
2. Obiectul P.U.Z.;
3. Surse documentare.

#### **B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

1. Evolutia zonei;
2. Incadrarea in localitate;
3. Elementele cadrului natural;
4. Circulatia;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echipare edilitara;
7. Probleme de mediu;
8. Optiuni ale populatiei.

#### **C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale P.U.G.;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulatiei;
5. Zonificarea funcționala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici;
6. Dezvoltarea echiparii edilitare;
7. Protectia mediului;
8. Obiective de utilitate publica.

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

#### **E. ANEXE**

#### **A. INTRODUCERE**

##### **1. Date de recunoastere a documentatiei**

1.1. Denumirea obiectivului de investitie:

**``IMOBIL DE LOCUIT CU SPATII COMERCIALE LA PARTER``**

1.2. Amplasamentul obiectivului si adresa:

**Str.Ioan Creanga, nr.84, mun. Aiud, jud. Alba**

1.3. Proiectant general al lucrarilor:

**S.C. ACS CONSTRUCT S.R.L.**

Cluj-Napoca, str. Lotrului, nr.18A, jud. Cluj

Coordonator R.U.R. : arh. Pavel Florin

1.4. Beneficiarul lucrarilor:

**LORINCZ MIHAI si sotia LORINCZ LUCRETIA**

Mun. Aiud, str.Luliu Maniu, nr. 23, jud. Alba

##### **2. Obiectul P.U.Z.**

2.1 Obiectul P.U.Z. consta in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata vizand propunerea de amplasare a unei constructii cu functiuni mixte – locuire si spatii comerciale - in corelatie cu zonele limitrofe existente.

2.2. Solicitari ale temei program.

La solicitarea beneficiarului se propune construirea unei cladiri de locuit cu spatii comerciale la parter.

In conformitate cu regulamentul de urbanism al PUG mun. Aiud, amplasamentul studiat face parte din :

**ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Astfel, prin P.U.Z. se stabilesc conditiile pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in conformitate cu legislatia in vigoare;

- reglementarea caracterului terenului studiat;
- reglementarea modului de realizare a acceselor – pietonale si auto-, in corelare cu situatia existenta si cu situatia propusa;
- modul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

### **3. Surse documentare**

#### 3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. municipiul Aiud;
- Certificat de Urbanism: 353/20.12.2018
- Aviz de oportunitate nr. 491/30.01.2019

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

- Documentatia topografica;
- Avize si acorduri.

#### 3.3. Alte surse de informatii utilizate

- date de analiza si optiuni culese de proiectant in teren si consultare cu autoritatile locale ale municipiului Aiud cu privire la elementele de tema;
- date cu privire la modul de folosinta a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de inaltime, etc.
- date statistice.

#### 3.4. Baza topografica

Suportul topografic este conform masuratorilor efectuate de PAVEL GHEORGHE (aut.RO-AB-F, nr.103/2010)).

#### 3.5. Metodologia utilizata

Metodologia de lucru aplicata la elaborarea prezentului P.U.Z. este in conformitate cu:

- "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

#### 3.6. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentatiei P.U.Z. se bazeaza pe solicitarile investitorului , respectand conditiile cuprinse in Certificatul de Urbanism nr. 353/20.12.2018, emis de Primaria Municipiului Aiud.

## **B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **1. Evolutia zonei**

#### 1.1. Date privind evolutia zonei

Municipiul Aiud este impartit in mai multe cartiere de locuit, unele deja structurate in cea ce priveste delimitarea si organizarea functionala, iar altele – si cazul zonei de amplasament studiate – in curs de structurare.

Astfel amplasamentul studiat in cadrul localitatii este caracterizat de de o dezvoltare neomogena cu constructii avind destinatia de locuinte individuale si terenuri aferente – curti si gradini – situate pe un parcelar neomogen si respectiv blocuri de locuinte colective si anexele acestora.

Caracterul preponderent al zonei este acela de zona de locuit in care se dezvolta conform cerintelor functionale tot mai pregnante spatii cu destinatia de comert, servicii.

Consideram ca din punctul de vedere al traficului, accesului, al locatiei si al potentialului de dezvoltare al zonei, construirea investitiei – prin functiunea mixta – este oportuna.

### **2. Incadrarea in localitate**

#### 2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul este situat in zona pericentrala a orasului.

In prezent amplasamentul este liber de constructii, parcela avind destinatia de curti constructii.

Vecinatatile amplasamentului:

- Nord –strada Ion Creanga
- Sud – bloc de locuinte str. Unirii, bl.2
- Vest – strada Unirii
- Est –proprietate privata Bunea Iustina

In conformitate cu CF nr. 92860 (anexat), proprietarii terenului studiat sunt LORINCZ MIHAI si sotia LORINCZ LUCRETIA.

Suprafata totala cuprinsa in studiu este de 851,00mp

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

Densitatea construita din zona este medie, desi densitatea populatiei este una in crestere.

Investitorul a ales aceasta locatie din mai multe considerente:

- Accesibilitate, si pozitionare intr-o zona in plina dezvoltare si restructurare;
- beneficiile unei zone in plina dezvoltare.

Edificarea de constructii cu functiuni mixte intr-o zona in plina dezvoltare.

### **3. Elemente ale cadrului natural**

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

Municipiul Aiud este situat in zona centrala a Transilvaniei pe valea Aiudului intr-o zona de deal.

Amplasamentul studiat este situat in partea Estica a municipiului, pe strada Ion Creanga, la intersectie cu str. Unirii, pe o suprafata de teren relativ plana, fara accidente naturale sau antropice.

Relieful este unul de deal, altitudinea medie fiind de 468m.

Dealurile înconjurătoare constituie o protecție împotriva marilor diferențe de temperatură, astfel regimul termic este normal, cu o temperatură medie anuală (conform Atlasului INMH.) de 7,9°C, media lunii celei mai calde, iulie, este de 18,1°C, iar a lunii cele mai reci, ianuarie, este de 5,6°C. Adâncimea de îngheț este de 1.10m (Stas 6054/77).

Din punct de vedere seismic, potrivit Normativului P100-1/2013, coeficientul de intensitate seismică are valoarea  $K_s=0,12$  pentru zona de calcul E, iar valoarea perioadei de colt  $T_c=0,7$ .

### **4. Circulatia**

4.1. Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.

Accesul principal in zona studiata se face prin intermediul strazii Ion Creanga. Accesul secundar in zona studiata se face prin intermediul strazii Unirii.

Reteaua stradala existenta este recent reabilitata si asigura accesibilitatea in zona, satisfacind cerintele functiunilor propuse.

Din aceste considerente se propune utilizarea retelei stradale existente.

4.2. Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

Zona de studiu se afla la intersectia celor doua strazi, intr-o zona adiacenta principalei zone comerciale a localitatii – piata centrala.

- se propune acces auto pe parcela din str. Ion Creanga;
- se propune acces pietonal la zona de locuit din str. Ion Creanga;
- se propune acces marfa la spatii depozitare din str. Ion Creanga;
- se propun accese la spatiile comerciale atat din str. Ion Creanga, cit si din str. Unirii.

### **5. Ocuparea terenurilor**

5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In conformitate cu regulamentul local de urbanism al PUG Aiud, amplasamentul studiat face parte din : ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

- Posibilitatile maxime de ocupare a terenului prevad urmatoarele:
  - POT<sub>max</sub> = 40%
- Regim de inaltime :
  - max 2nivele (P+1E) max. 7,00m

SE ADMIT LOCUINTE INDIVIDUALE, ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE LOCUINTELOR, PRECUM SI AMENAJAREA IN CLADIRI A UNOR SPATII PENTRU COMERT SI SERVICII NECESARE SATISFACERII CERINTELOR ZILNICE ALE LOCUITORILOR, AMPLASAREA UNOR ATELIERE MANUFACTURIERE NEPOLUANTE SI CU VOLUM MIC DE TRANSPORT.

## 5.2. Relationari intre functiuni

Functiunea dominanta a zonei este cea de locuire – zona rezidentiala.

## 5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In prezent zona studiata este constituita din :

- constructii
- terenuri, curti
- drumuri

## 5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

In zona studiata, fondul construit nu prezinta o valoare arhitecturala deosebita.

## 5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Exista dotari cu servicii aferente zonelor de locuit – spatii comerciale, servicii, invatamint, etc.

## 5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Spatiile verzi existente sunt constituite din : curtile aferente constructiilor existente si spatiu verde aferent circulatiilor – pastile si benzi verzi – precum si spatii verzi aferente terenurilor pe care sunt amplasate blocurile de apartamente.

## 5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

In zona nu sunt semnalate nici un fel de riscuri naturale.

## 5.8. Principalele disfunctionalitati

Se constata o stare deficitara cu privire la dotarea zonei cu spatii comerciale si servicii. De asemenea se constata o cerere tot mai mare de locuinte in zona centrala si pericentrala.

In aceasta zona, principala cale de acces este strada Ion Creanga avand o latime de cca11,00 m.

## 6. Echipare edilitara

6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale).

Zona de studiu are echipare edilitara completa, si anume: apa curenta, canalizare, electricitate, telefonie si internet, gaze naturale.

Asigurarea utilitatilor existente se va face prin folosirea sau modificarea bransamentelor existente pe amplasamentul studiat.

## 7. Probleme de mediu

### 7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Prin P.U.G. Aiud, zona studiata sa incadreaza in zona de locuinte, stabilind o relatie optima intre cadrul natural existent si cadrul construit existent.

Constructiile ce se propun prin proiect – functiuni mixte: locuire si comert - nu se constituie intr-o investitie care sa functioneze in faze tehnologice, astfel nu vor exista influente negative asupra relatiei dintre cadrul natural si cel construit existent.

### 7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezinta riscuri naturale si antropice.

### 7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

In aceasta zona, principala cale de acces este strada Ion Creanga avand o latime de cca11,00 m.

Astfel nu se pot evidentia riscuri nici din punct de vedere al cailor de comunicatie si nici din punct de vedere al echiparii edilitare.

### 7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studiata nu se gasesc valori de patrimoniu care sa necesite protectie din punct de vedere arheologic sau istoric.

### 7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

In zona studiata nu sunt semnalate bogatii care sa necesite realizare de zone balneare sau de tratament.

## 8. Optiuni ale populatiei

Dezvoltarea normala a zonei este dorita atat de locuitorii municipiului Aiud cat mai ales de proprietarii terenurilor din zona.

Proiectantul a incercat sa tina cont de solicitarile beneficiarilor in sa cu precadere de aplicarea legislatiei in vigoare, pentru aceasta s-au marcat pe planse zonele de locuit, zonele aferente circulatiilor si zonele de protectie precum si retelele existente si propuse in zona, pornind de la acest lucru amplasarea rezultata a tinut cont de cele aratate mai sus.

## **C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **1. Concluzii le studiilor de fundamentare**

In conformitate cu STAS 6054 - 77, adancimea de inghet in terenul natural este de 70 - 80 cm ; iar potrivit Normativului P 100 / 1 – 2006 acceleratia terenului pentru proiectare este  $a_g = 0,08$  g pentru intervalul mediu de recurenta (al magnitudinii) IMR = 100 ani. Perioada de control (colt)  $T_c$  a spectrului de raspuns este de  $T_c = 0,7$  sec.

Avand in vedere conditiile de fundare (stratificatia terenului, caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor, nivelul de aparitie si stabilizare a apei subterane si tipul structurii si trama modulara) se fac urmatoarele cosnideratii si recomandari : asa cum se prezinta actualmente, terenul poate fi utilizat ca teren de fundare.

### **2. Prevederi ale P.U.G.**

In conformitate cu regulamentul local de urbanism al PUG Aiud, amplasamentul studiat face parte din :  
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

Prin regulamentul PUG pentru zona de studiu se relementeaza urmatoarele:

- Regim de aliniere:
  - cladirile se vor alinia la constructiile existente;
- Distanțe obligatorii fata de proprietatile invecinate:
  - distanța minima obligatorie fata de una din limitele laterale ale parcelei este egala cu jumatatea din inaltimea la cornisa a cladirii dar nu mai puțin de 3,00m;
  - distanța minima obligatorie fata de cealalta limita laterala este conform Codului civil, adica de 2,00m daca exista ferestre pentru vedere orientate inspre proprietatea vecina, sau 60cm daca nu exista ferestre de vedere;
- Posibilitatile maxime de ocupare a terenului prevad urmatoarele:
  - POTmax = 40%
- Regim de inaltime :
  - max 2nivele (P+1E) max. 7,00m

SE ADMIT LOCUINTE INDIVIDUALE, ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE LOCUINTELOR, PRECUM SI AMENAJAREA IN CLADIRI A UNOR SPATII PENTRU COMERT SI SERVICII NECESARE SATISFACERII CERINTELOR ZILNICE ALE LOCUITORILOR, AMPLASAREA UNOR ATELIERE MANUFACTURIERE NEPOLUANTE SI CU VOLUM MIC DE TRANSPORT.

### **3. Valorificarea cadrului natural**

Prin proiect s-a urmarit amplsarea constructiei astfel incat sa se pastreze perimetral zone verzi care sa delimiteze si sa protejeze vecinatatile. Amenajarea incintei se va face astfel incat sa se poata asigura prin pante scurgerea apelor catre rigole, optimizand astfel circulatiile in incinta si utilizarea in mod judicios a zonelor pentru parcaje.

### **4. Modernizarea circulatiei**

Accesul auto pe parcela studiata se va face direct din strada Ion Creanga.

Autovehiculele destinate functiunii de locuit vor stationa numai in interiorul parcelei – s-au prevazut 4 locuri de parcare.

S-au prevazut suprafetele pavate, ce includ aleile carosabile si pietonale de incinta. Parcarile reprezinta cca. 7,00 % din suprafata terenului.

Accesele si aleile carosabile de incinta sunt astfel dimensionate si dispuse incat sa permita usor interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

S-au prevazut 2 locuri de parcare pentru clientii spatiilor comerciale de la parter, si respectiv un loc de parcare pentru masinile de aprovizionare. Aceste locuri de paracre destinate functiunii comerciale s-au propus sa se realizeze adiacent strazii Ion Creanga – pe latura nordica a amplasamentului.

Accesul pietonal pentru spatiile de locuit se realizeaza din str. Ion Creanga.

Pentru spatiile comerciale de la parter se propune realizarea unui numar de 5 accese direct din circulatia publica.

Pentru accesul persoanelor cu dizabilitati se va realiza o rampa cu gabaritul de 1,20m si panta de max 8% amplasata pe fatada vestica. Pentru accesul la spatiile situate inspre partea nordica s-a propus realizarea ccesului la nivelul trotuarului tot ca masura de de accesibilitate a persoanelor cu handicap locomotor.

## 5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prin propunerea avansata se doreste stabilirea moduli de utilizare a terenului studiat prin adoptarea unui nou Regulament Local de Urbanism. Astfel:

- DESTINATIE FUNCTIONALA:

ZONA MIXTA – LOCUINTE LA NIVELELE SUPERIOARE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER

- REGIM DE INALTIME MAXIM:

P+2E

- POSIBILITATILE MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI:

POT max = 60 %; CUT max = 1,8

-INALTIME MAXIMA CONSTRUCTII :

H MAXIM +12 m DE LA COTA +0.00

- ALINIERE LA FRONTURI SI RETRAGERI FATA DE LIMITELE PARCELEI :

AMPLASARE LA FRONTUL STRAZII ION CREANGA;

RETRAGERE IN ALINIAMENT CU BLOC DE LOCUINTE BL.2. STR. UNIRII;

AMPLASARE CU CALCAN PE LIMITA LATERALA DINSPRE SUD;

RETRAGERE MINIM JUMATATE DIN INALTIMEA LA CORNISA A CLADIRII DAR NU MAI PUTIN DE 4,50m FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE DINSPRE EST.

## BILANT TERITORIAL

	DENUMIRE	SUPRFATA			
		EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)	PROPUS(mp)	PROPUS (%)
1.	SUPRAF.REGLEMENTATA	851,00	-	851,00	-
2.	CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00	439,00	51,58
3.	CIRCULATII AUTO	0,00	0,00	110,45	12,97
4.	CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	173,90	20,45
5.	ZONA VERDE	851,00	100,00	127,65	15,00
6.	<b>TOTAL</b>	<b>851,00</b>	<b>100,00</b>	<b>851,00</b>	<b>100,00</b>

## 6. Dezvoltarea echiparii edilitare

6.1. Alimentarea cu apa se va face prin bransamentul existent pe amplasament, sau prin modificarea acestuia.

6.2. Canalizarea se va asigura prin bransamentul existent pe amplasament, sau prin modificarea acestuia.

Colectarea apelor pluviale in exteriorul cladirii se va face cu un sistem de canalizare pluviala de incinta si racord la retea publica.

6.3. Alimentare cu energie electrica se va face prin bransamentul existent

6.4. Telecomunicatii. Se propune prelungirea retelei de telefonie existenta in strada Ion Creanga.

6.5. Alimentare cu caldura. Instalatia de incalzire va fi de tip central pe combustibil gazos.

6.6. Alimentare cu gaze naturale se va face prin modificarea bransamentului existent.

6.7. Gospodarie comuna.

In conformitate cu contractul de salubritate.

## 7. Protectia mediului

7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Datorita faptului ca imobilul propus – locuinte si spatii comerciale - nu necesita faze tehnologice, neavand functiune productiva calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante.

7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

In zona nu au fost evidentiate riscuri naturale.

7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Imobilul propus va fi racordat la sistemul public de canalizare a apelor uzate , care sunt de tip menajer, iar apele pluviale sunt colectate prin sistem de canalizare de incinta si racordate la sistemul public din zona..

#### 7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

Conform contractului de salubritate incheiat cu firma de salubritate, resturile rezultate din activitatea de santier pe toata durata de functionare a acestuia, vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajata.

Deseurile rezultate pe perioada utilizarii sunt de tip menajer si in acest scop se va incheia un contract cu o firma de salubritate. Colectarea va fi de tip selectiv.

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

Intreaga suprafata de teren va fi amenajata corespunzator, atat ca functiuni aferente circulatiei auto si pietonale cat si ca spatii verzi amenajate, astfel neexistand terenuri degradate.

#### 7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune amenajarea spatiilor verzi din interiorul parcelei perimetral acesteia si in zonele neamenajate si neconstruite. Acestea se vor gazona si se vor planta arbusti ornamentali.

#### 7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este necesara instituirea unor zone protejate, in zona neexistand valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

#### 7.8. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Deseurile rezultate din santierul de executie e constructiei se vor transporta la rampe special amenajate in acest scop. Terenul nu a fost folosit ca spatiu de depozitare, prin urmare nu sunt necesare astfel de lucrari.

#### 7.9. Valorificarea potentialului turistic si balnear

Zona in sine nu detine valori cu potential care sa poata fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.

#### 7.10. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Pentru accesibilizarea spatiilor comerciale, precum si pentru aigurarea fluxurilor – acces marfa – se propune realizarea a 2 locuri de parcare pentru clientii spatiilor comerciale de la parter, si respectiv un loc de parcare pentru masinile de aprovizionare. Aceste locuri de parcare destinate functiunii comerciale s-au propus sa se realizeze adiacent strazii Ion Creanga – pe latura nordica a amplasamentului.

### **8. Obiective de utilitate publica**

Se vor asigura urmatoarele servituti de utilitate publica:

- se asigura pe fiecare parcela un acces auto de max.4,00m, si un acces pietonal;
- parcare autovehiculelor destinate locuirii se permite doar in interiorul parcelelor – 4 locuri parcare;
- pentru aigurarea fluxurilor – acces marfa – se propune realizarea a 2 locuri de parcare pentru clientii spatiilor comerciale de la parter, si respectiv un loc de parcare pentru masinile de aprovizionare. echiparea edilitara se va realiza de catre proprietarii parcelelor din zona studiata.
- zona are echipare edilitara completa;

### **D. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

- Prezenta documentatie in faza P.U.Z. a fost intocmita la cererea beneficiarului in conditiile Certificatului de Urbanism: 353/20.12.2018, prin care se solicita intocmirea documentatiei P.U.Z. in conformitate cu reglementarile aferente R.L.U. al P.U.G municipiul Aiud.

In conformitate cu regulamentul local de urbanism al PUG Aiud, amplasamentul studiat face parte din :  
**ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Prin regulamentul PUG pentru zona de studiu se relementeaza urmatoarele:

- Regim de aliniere:
  - cladirile se vor alinia la constructiile existente;
- Distanta obligatorii fata de proprietatile invecinate:
  - distanta minima obligatorie fata de una din limitele laterale ale parcelei este egala cu jumatatea din inaltimea la cornisa a cladirii dar nu mai putin de 3,00m;
  - distanta minima obligatorie fata de cealalta limita laterala este conform Codului civil, adica de 2,00m daca exista ferestre pentru vedere orientate inspre proprietatea vecina, sau 60cm daca nu exista ferestre de vedere;

- Posibilitatile maxime de ocupare a terenului prevad urmatoarele:
  - POTmax = 40%
- Regim de inaltime :
  - max 2nivele (P+1E) max. 7,00m

SE ADMIT LOCUINTE INDIVIDUALE, ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE LOCUINTELOR, PRECUM SI AMENAJAREA IN CLADIRI A UNOR SPATII PENTRU COMERT SI SERVICII NECESARE SATISFACERII CERINTELOR ZILNICE ALE LOCUITORILOR, AMPLASAREA UNOR ATELIERE MANUFACTURIERE NEPOLUANTE SI CU VOLUM MIC DE TRANSPORT.

Prin propunerea avansata se doreste stabilirea moduli de utilizare a terenului studiat prin adoptarea unui nou Regulament Local de Urbanism. Astfel:

- DESTINATIE FUNCTIONALA:
  - ZONA MIXTA – LOCUINTE LA NIVELELE SUPERIOARE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER
- REGIM DE INALTIME MAXIM:
  - P+2E
- POSIBILITATILE MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI:
  - POT max = 60 %; CUT max = 1,8
- INALTIME MAXIMA CONSTRUCTII :
  - H MAXIM +12 m DE LA COTA +0.00
- ALINIERE LA FRONTURI SI RETRAGERI FATA DE LIMITELE PARCELEI :
  - AMPLASARE LA FRONTUL STRAZII ION CREANGA;
  - RETRAGERE IN ALINIAMENT CU BLOC DE LOCUINTE BL.2. STR. UNIRII;
  - AMPLASARE CU CALCAN PE LIMITA LATERALA DINSPRE SUD;
  - RETRAGERE MINIM JUMATATE DIN INALTIMEA LA CORNISA A CLADIRII DAR NU MAI PUTIN DE 4,50m FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE DINSPRE EST.

## **E. ANEXE**

Certificat de Urbanism: 353/20.12.2018  
Aviz de oportunitate nr. 491/30.01.2019  
Extras CF nr. 92860 (copii)  
Avize si acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism

CLUJ-NAPOCA  
12.06.2019

Intocmit,  
arh. CLAUDIU SUCIU

Verificat coordonator RUR,  
arh. PAVEL FLORIN





## **VOLUMUL II**

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

#### **CUPRINS**

##### **A. DISPOZITII GENERALE**

1. Rolul R.L.U.;
2. Baza legala a elaborarii regulamentului local de urbanism;
3. Domeniul de aplicare.

##### **B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii patrimoniului natural si construit;
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public;
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara;
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi.

##### **C. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

1. Unitati si subunitati functionale.

##### **D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

- Sectiunea 1. caracterul zonei  
Sectiunea 2. utilizare functionala  
Sectiunea 3. conditii de amplasare, echipare si configurare a cladilor  
Sectiunea 4. posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

#### **A. DISPOZITII GENERALE**

##### **1. Rolul R.L.U.**

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.G. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect .

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Eventualele derogari se vor propune de catre Consiliul Local si vor fi avizate in Comisia Judeteana de Urbanism dupa care se vor putea opera modificarile respective la conditiile de amplasare, conformare si echipare a constructiilor precum si la indicii de ocupare a terenului.

##### **2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism**

La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism stau in principal:

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (\*\*republicata\*\*)(\*actualizata\*) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii (actualizata pana la data de 18 mai 2008\*);
- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G. , pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;
- H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- alte acte , legi si normative in vigoare la data elaborarii prezentului R.L.U.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii, necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

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

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru zona studiata care face parte din inravanul municipiului alUD.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

La solicitarea beneficiarului se propune construirea unei **cladiri de locuit cu spatii comerciale la parter**.

Astfel, prin P.U.Z. se stabilesc conditiile pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in conformitate cu legislatia in vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- reglementarea modului de realizare a acceselor – pietonale si auto-, in corelare cu situatia existenta si cu situatia propusa;
- modul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

Suprafata studiata prin proiect este de 851,00mp

## **B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

Zona studiata este ferita de surse de poluare, nu prezinta disfunctionalitati majore ale factorilor de mediu.

Zona verde este constituita din fasiile adiacente drumurilor existente, si din curtile amenajate ale constructiilor existente.

Toti proprietarii loturilor din zona studiata beneficiaza de servicii pentru colectarea si depozitarea deseurilor in urma contractelor cu firme de salubritate.

Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

Deasemenea, autorizatiile de construire vor contine obligativitatea proprietarului autorizatiei de a incheia contract cu firmele de salubritate acreditate.

### **2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei aferente.

Deasemenea, autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia efectuarii unui studiu geotehnic individual pentru fiecare lot sau cladire, proiect pentru sistematizare verticala.

### **3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil si a reglementarilor urbanistice in vigoare.

### **4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces, auto si pietonal, la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

### **5. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele edilitare existente in zona.

### **6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- sa aiba front la strada;
- front la strada mai mare sau egal cu 20m;
- adincimea sa fie mai mare sau cel putin egala cu frontul la strada;
- suprafata sa fie mai mare sau egala cu 500mp;

- sa aiba forma regulata.

## **7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi**

Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse.

## **C. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **1. Unitati si subunitati functionale**

Suprafata studiata prin prezentul P.U.Z. cuprinde urmatoarele zone functionale:

ZONA MIXTA – LOCUINTE LA NIVELELE SUPERIOARE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER

## **D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

### **SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

ZONA MIXTA – LOCUINTE LA NIVELELE SUPERIOARE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER

#### **A. CONDITIONARI PRIMARE**

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referință. In cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional.

Prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) emis cu consultarea / avizul CTATU, se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțiile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

#### **B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII**

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

#### **C. REGELMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC**

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

### **SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **1. UTILIZARI ADMISE**

- **LOCUINȚE COLECTIVE** - cu maximum patru unități locative pe nivel
- **SPATII COMERCIALE** – se prevad doar la parterul constructiilor si doar daca se realizeaza accesul direct din circulatiile publice

**``IMOBIL DE LOCUIT CU SPATII COMERCIALE LA PARTER``**

#### **2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- **INSTALAȚII EXTERIOARE** (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

- **SERVICII CU ACCES PUBLIC** prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

să se adreseze preponderent locuitorilor zonei

suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp

să implice maximum 5 persoane

activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe

parcelele vecine

- **SERVICII PROFESIONALE SAU MANUFACTURIERE**, se desfășoară numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp

să implice maximum 5 persoane

activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

- **FUNȚIUNI DE TURISM**, cu următoarele condiții:

să nu includă alimentație publică;

să se obțină acordul vecinilor

### **3. UTILIZARI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor să fie specifică funcțiilor pe care le adaposteste.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni.

#### **1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

să aibă front la stradă

lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 20 m

adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală cu frontul la stradă

suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp

să aibă formă regulată

#### **PARCELA STUDIATA:**

- St = 851,00mp

- FRONT STR. ION CREANGA: 29,91m

- FRONT STR. UNIRII: 26,98m

#### **2.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- **AMPLASARE LA FRONTUL STRAZII ION CREANGA**

- **RETRAGERE ÎN ALINIAMENT CU BLOC DE LOCUINTE BL.2. STR. UNIRII**

Etajele construcțiilor proiectate se pot realiza în consola dar proiecția acestora să cadă exclusiv pe proprietatea pe care se realizează acestea.

#### **3.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR/1**

- **AMPLASARE CU CALCAN PE LIMITA LATERALA DINSPRE SUD;**

- **RETRAGERE MINIM JUMĂTATE DIN ÎNĂLȚIMEA LA CORNISA A CLĂDIRII DAR NU MAI PUTIN DE 4,50m FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE DINSPRE EST.**

#### **4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

#### **5.CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor

permeabile.

- SE PROPUNE ACCES AUTO PE PARCELA DIN STR. ION CREANGA;
- SE PROPUNE ACCES PIETONAL LA ZONA DE LOCUIT DIN STR. ION CREANGA;
- SE PROPUNE ACCES MARFA LA SPATII DEPOZITARE DIN STR. ION CREANGA;
- SE PROPUN ACCESE LA SPATIILE COMERCIALE ATIT DIN STR. ION CREANGA, CIT SI DIN STR. UNIRII.

#### **6.STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje:

- **LOCUIŢE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE SAU COLECTIVE:**

minimum patru locuri de parcare

- **SERVICII CU ACCES PUBLIC (SERVICII DE PROXIMITATE):**

minimum două locuri de parcare

#### **7. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

- **REGIM DE INALTIME MAXIM: P+2E**

REGIM DE INALTIME CONSTRUCTIE PROPUSA: P+E

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară ,în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor în punctul cel mai înalt, nu va depăși 14 m (de la cota 0,00)

#### **8.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului.

#### **9. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR**

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere.

#### **10.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

#### **11. IMPREJMUIRI**

Spre spațiul public aliniamentul în dreptul curților – adiacent str.Ion Creanga - va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Pentru laturile aferente spațiilor comerciale unde accesul în clădire se realizează direct din spațiul public – trotuare str.Ion Creanga și Unirii– nu se realizează împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

#### **SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **1.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**- POSIBILITATILE MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI:**

**POT max = 60 %**

Această reglementare se va aplica și în cazul etajarii sa extinderii clădirilor existente, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

##### **2.COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**- POSIBILITATILE MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI:**

**CUT max = 1,8**

Această reglementare se va aplica și în cazul etajarii sa extinderii clădirilor existente, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Cluj Napoca,

12.06.2019

Intocmit, arh. Suciu Claudiu G.

Coordonator RUR, arh. Pavel Florin

