

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL”

Conform certificat de urbanism nr. 272 din 17.10.2025
JUDEȚUL ALBA, MUNICIPIUL AIUD

Municipiul Aiud
județul Alba

DATA
11.2025

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Proiect nr. 32 / 2025

DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND
„CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL”

FAZA DE PROIECTARE: Plan Urbanistic Zonal:
documentare, fundamentare, propuneri, reglementări

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: județul Alba, localitatea Aiud, strada Unirii, nr. FN

BENEFICIAR: LOTUS GEMA SRL prin CRIȘAN MARGARETA
adresa de contact: județul Alba, [REDACTED]

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



SEF PROIECT: arh. Marius Barbieri
Specialist cu drept de semnătură RUR



URBANISM: arh. Marius Barbieri
ing. Gabriela Dumitrache



DESENAT: ing. Gabriela Dumitrache

DATA ELABORĂRII: octombrie 2025

CUPRINS

I .DISPOZITII GENERALE

- 1. Rolul Regulamentului local de urbanism
- 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului
- 3. Domeniul de aplicare

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

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

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

5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

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

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1 Accese carosabile
- 7.2 Accese pietonale

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- 8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
- 8.2. Realizarea de rețele edilitare

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unitati si subunitati functionale.

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

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

I. DISPOZITII GENERALE

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

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

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

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

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

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

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

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

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

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

- o Planul Urbanistic General al Mun. Aiud si Regulamentul Local de Urbanism o Legea 350/2001 privind urbanismul si amenajarea teritoriului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- o H.G. 525/1996, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- o Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglementare tehnică GM-010-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Ghidul privind modalitățile de aplicare a Regulamentului General de Urbanism – reglementare tehnică GM-007-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrărilor de construcții, cu modificările si completarile ulterioare;
- o Legea nr. 177/2015 pentru modificarea si completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- o Legea nr.7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara cu modificarile si completarile ulterioare;
- o Legea nr.137/1995 privind protecția mediului;
- o Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.
- o Acte legislative specifice sau complementare domeniului urbanismului și amenajării teritoriului, dintre care se mentioneaza ca principale.

Articolul 3. Domeniul de aplicare

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

Prezentul Regulament se referă la terenul aflat în localitatea Aiud, județul Alba și care în prezent, încadrarea funcțională conform PUG AIUD, aprobat prin H.C.L. nr. 198/1999, cu termenul de valabilitate prelungit până la 31.12.2026, conform HCL nr. 270/23.11.2023 este: INTRAVILAN în zonă de locuințe colective notată cu UTR - TL1 (aferentă funcțiunilor de locuințe colective).

Suprafața totală a terenului care a general elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de **77 mp**, fără construcții.

Conform extraselor de carte funciară anexat la tema de proiectare (CF nr. 73431 Aiud, CF nr. 75659 Aiud), terenul are categoria de folosință:

1. CF nr. 73431 Aiud:

- “curți-construcții”, intravilan – S = 17 mp,

2. CF nr. 75659 Aiud, nr. top. 399/2/1/a/2/2/3/1/1:

- “altele”, intravilan – S = 60 mp,

proprietar **MUNICIPIUL AIUD DOMENIUL PRIVAT**, Întabulare, drept de **PROPRIETATE**, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1, cu drept de **CONCESIUNE** pe 49 de ani în favoarea **LOTUS GEMA S.R.L**, CIF: 1763833.

Accesul principal în zona studiată prin P.U.Z. se face din Strada Unirii de unde, prin intermediul unui trotuar se accede direct în incinta imobilului.

Prin P.U.Z. se menține aceeași zonă funcțională prevăzută în PUG și se propune construirea unui spațiu comercial aflat în zonă de locuințe colective notată cu **UTR-TL1a**.

Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- domeniul public de interes local, reprezentat de drumurile existente în zona;
- domeniul privat UTR-TL, reprezentat de terenul pe care se propune a fi amplasat spațiul comercial în regim de construire izolat cu regim de înălțime P+1.

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

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

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

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

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

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

4.7 Zone construite protejate

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

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1. Materiale si tehnici de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Construcția va fi realizată din materiale durabile, incombustibile. Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

5.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, crearea de goluri in zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor. Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat Pentru Calitatea in Constructii.

5.3. Lucrari de organizare de santier

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public. Pentru perioada cat se foloseste trotuarul sau strada pentru lucrari de organizare de santier, constructorul va obtine autorizatie de la Primarie si va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

5.4. Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie:

– reparatii la imprejmuiiri, acoperisuri, terase, invelitori atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate; - reparatii si inlocuiri de tamplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tamplariei; - zugraveli si vopsitorii interioare; - zugraveli si vopsitorii exterioare daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor situate pe artera principala de circulatie; - reparatii si modificari la instalatiile interioare; - montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilitati; - reparatii si inlocuiri de pardoseli; - reparatii si inlocuiri la finisaje interioare si exterioare: tencuieli, placaje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectului elementelor constructive.

5.5. Cerințe privind izolarea fonica

In cazul în care, în acelasi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie fonica a diverselor activitati. Aceleasi masuri se vor lua in cazul separarii intre spatii cu alta destinatie si locuinte si intre locuinte. Masurile de protectie fonica vizeaza elementele de plenseu, de pereti de separatie intre functiuni sau locuinte diferite, cat si izolarea instalatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

5.6. Apararea interesului public

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

5.7. Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat. **POT = $\frac{Sc}{St} \times 100$**

Zona TL1 - Zonă aferentă locuințelor colective cu dotări complementare cu nivel de înălțime P+3, P+4

P.O.T. max = 40% (conform PUG)

P.O.T. propus = 85% (propus prin PUZ)

Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit de $1 \frac{1}{2}$ h la solstițiul de iarnă.

Igiena și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice va fi astfel:

- față de strada Unirii, retragerea va fi de minim 2.50m și 1.0 m față de limita de proprietate.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și de retrageri stabilite prin documentații de urbanism.

Amplasarea față de drumurile publice a construcției, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stăjenirea circulației pe drumul public.

6.3 Amplasarea față de cai navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

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

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

6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul, în zona nu există aeroporturi.

6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7 Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul planșei de *Reglementări Urbanistice* și a reglementărilor scrise privind zonele și subzonele funcționale precum și Unitățile Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul regulament. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente.

Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune:

- amplasarea construcției la o distanță de minimum 1,00 m față de limita proprietății la strada Unirii.

6.8 Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

Amplasarea construcției va respecta limitele parcelei, iar retragerea față de limita proprietății la strada Unirii este de 1.0m.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile

Accesul la obiectivul studiat se realizează din strada Unirii, prin intermediul trotuarului adiacent și a unei alei pietonale direct în spațiul comercial.

7.2 Accese pietonale

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

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

Astfel, accesul pietonal se va realiza direct din strada Unirii.

7.3 Parcaje

Parcajele se vor realiza în parcare publică amenajată aflată cât mai aproape de zona studiată.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

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

8.2 Realizarea de rețele edilitare

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

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

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

8.3 Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

- a) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- b) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate

publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

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

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

Lotul constructibil

Prin prezentul P.U.Z., terenul studiat în suprafață totală de 77 mp este format din două parcele, astfel:

- Lot 1 – S = 17 mp, conform C.F. nr. 73431 Aiud,
- Lot 2 – S = 60 mp, conform C.F. nr. 75659 Aiud, nr. top. 399/2/1/a/2/2/3/1/1.

Parcela este constructibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum public (strada Unirii);
- parcelele studiate se încadrează în dimensiunile loturilor constructibile, conform regulament general de urbanism.

9.2 Înălțimea construcțiilor

Înălțimea la coamă a clădirilor va fi de maxim 12.0m.

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

Regimul de maxim, conform PUG:

Zona TL1 - aferentă construcțiilor de locuințe colective mari cu regim de înălțime P+3, P+4 niveluri, situate în afara ariilor protejate

Rh max = P+3, P+4 (conform P.U.G.)

Rh propus = P+1 (propus prin PUZ)

9.3 Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

Parcaje

Datorită faptului că spațiul comercial este poziționat la limita aleii pietonale, astfel sunt poziționate și celelalte spații comerciale existente în zona, nu necesită locuri de parcare care să fie amenajate în incintă. Parcarea autoturismelor putând fi realizată la locurile de parcare publice ale municipiului Aiud.

Spații verzi și plantate

Spațiile libere din interiorul parcelei, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și de trotuare de garda vor fi înierbate. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Împrejmuirile

Nu este necesară realizarea de împrejmuiri.

Depozitarea și colectarea gunoiului

În fiecare gospodărie trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de către firmele colectoare.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale

- **UTR - TL1** – zonă aferentă construcțiilor de locuințe colective mari cu regim de înălțime P+3, P+4, conform documentației de urbanism (regulament preluat conform P.U.G), prin puz se pastreaza aceeași zonă funcțională notată cu **UTR - TL1a**

Articolul 12. Structura continutului regulamentului

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementările specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

- 1- generalități;
- 2- utilizare funcțională;
- 3- condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

1- Generalități

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

2- Utilizare funcțională

- 2.4. - Utilizări permise;
- 2.5. - Utilizări permise cu condiții.
- 2.6. - Utilizări interzise.

3- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- 3.7 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
- 3.8 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament
- 3.9 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- 3.10 - Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- 3.11 - Circulații și accese
- 3.12 - Staționarea autovehiculelor
- 3.13 - Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor
- 3.14 - Aspectul exterior al construcțiilor
- 3.15 - Condiții de echipare edilitară
- 3.16 - Spații libere și plantate
- 3.17 - Împrejmuiri

4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

- 4.18 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
- 4.19 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL”

Tema program stabilește necesitatea întocmirii reglementarilor privind regimul de construire, funcțiunile dominante și secundare, rețelele stradale și echiparea tehnico – edilitară pentru zona aflată în studiu.

Obiectul prezentei documentații de urbanism este reglementarea unei parcele de teren în intravilanul municipiului Aiud, (conform certificatului de urbanism, a Planului Urbanistic General și extrasului de carte funciară), în partea de sud al teritoriului administrativ al localității, în vederea construirii unui spațiu comercial.

Conform extraselor de carte funciară anexat la tema de proiectare (CF nr. 73431 Aiud, CF nr. 75659 Aiud), terenul are categoria de folosință:

1. CF nr. 73431 Aiud:

– “curți-construcții”, intravilan – S = 17 mp,

2. CF nr. 75659 Aiud, nr. top. 399/2/1/a/2/2/3/1/1:

– “altele”, intravilan – S = 60 mp,

proprietar **MUNICIPIUL AIUD DOMENIUL PRIVAT**, Întabulare, drept de **PROPRIETATE**, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1, cu drept de **CONCESIUNE** pe 49 de ani în favoarea **LOTUS GEMA S.R.L**, CIF: 1763833.

Tema-program impusă de beneficiar are ca obiectiv unificarea celor două parcele rezultând o suprafață totală de 77 mp, pe care se propune construirea unui spațiu comercial ce va funcționa ca magazin de mărfuri industriale.

În zonă, mai sunt obiective asemănătoare, astfel încât în caracterul arhitectural al zonei. Propunerea de față vine să completeze funcțional și să reglementeze din punct de vedere urbanistic zona. Cadrul natural și poziția în teritoriu a noii dezvoltări sunt favorabile unei dezvoltări de tipul celei conturate prin prezentul proiect.

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Funcțiunea dominantă a zonei: este zonă de locuințe colective notată în PUZ cu UTR - TL1a.

UTR – TL1a - Zona aferentă funcțiunilor locuințelor colective, precum și funcțiuni compatibile cu aceasta - funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii aferente funcțiunilor de locuințe colective

UTR – Cr Subzona circulației pietonale/carosabile

Generalități. Caracterul zonei

Caracterul zonei din punct de vedere urbanistic este neunitar, remarcându-se un regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4, P+M niveluri.

Funcțiunile zonei sunt variate de la construcții destinate locuințelor colective, la construcții destinate: comerțului, industriei ușoare, clădiri administrative, instituții publice etc.

Prin actualul PUZ se păstrează aceeași zonă funcțională notată cu TL1a cu nivel de înălțime propus P+1.

Condiționări primare

Prin Avizul de Oportunitate se va specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G., ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Beneficiarul dorește construirea unui spațiu comercial cu regim de înălțime P. După finalizarea lucrărilor, imobilul va funcționa ca magazin de mărfuri industriale. Compartimentarea interioară va fi detaliată în faza DTAC a proiectului. Terenul în suprafață totală de 77 mp, are aliniament la drumul locale (strada Unirii).

2. Utilizare funcțională

Se va aplica lista utilizărilor/activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

2.1. Utilizari permise.

Sunt admise următoarele utilizări:

- Funcțiunea de locuire – locuințe individuale, colective în blocuri de locuințe
- Clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente.
- Construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare.
- Se conservă utilizarea actuală, numai în spațiile/construcțiile existente. Sunt admise lucrări de întreținere curentă a construcțiilor și amenajărilor.
- locuințe colective și dotări publice
- clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente
- construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare
- 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
- **Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii**
- profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform *Anexei 1* la prezentul
- Regulament - în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit
- existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiții:
- să fie amplasate prin PUZ de regenerare urbană, numai adiacent principalelor artere de trafic (pană
- la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes.
- atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc)
- să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.
- să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv
- rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.
- **Activități de tip terțiar ale locatarilor** desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să
- implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul

- regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 30 mp
- să implice maximum 3 persoane
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

2.2 Utilizări interzise

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic
- important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activități productive de orice natură;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din
- instituțiile publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor radioactive;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care
- împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate.

3. Condiții de amplasare și configurarea construcțiilor

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Terenul este format din două parcele, conform planșei de Reglementări urbanistice. Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul regulament.

Amplasarea construcției față de aliniament:

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

- Regimul de aliniere va respecta planșa de Reglementări Urbanistice
- Alinierea clădirilor va fi realizată la minim 2.50 metri retragere de la aliniament față de drumul local (strada Unirii) și 1.0 m față de limita de proprietate, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Spațiul comercial propus este amplasat pe limită pe partea de nord, vest și est.

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Circulații și accese

Circulația în zona se desfășoară pe strada Unirii și prin intermediul aleelor pietonale adiacente acestora de unde se accede direct la imobilul studiat.

3.3. Staționarea autovehiculelor

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

3.4. Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- Regimul de înălțime propus prin P.U.Z.: P+1
 - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, Hmax coamă -12.0m

3.5. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine
- funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- Pentru a determina un imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de vizibilitate.
- se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public.

Materiale

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

3.6. Condiții de echipare edilitară

toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice și se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica.

3.5. Spații libere și plantate

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de
- minimum 40%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.
- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații publice corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente.
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta altii in schimb in perimetrul operatiunii urbanistice;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;
- se va recurge la solutii de constructie ecologice.

3.6. Împrejmuiri

Nu este cazul.

4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

4.18 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. = 85%

4.19 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 1,7

UTR – Cr Subzona circulatii pietonale/carosabile CAPITOLUL I – Generalități

Funcțiunea dominantă

- Terenuri pentru cai de comunicație rutieră și construcții aferente

Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

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

Utilizare funcțională

Utilizări permise

- construcții și amenajari anexe funcțiunii de bază (trotuare, alei, parcaje, garaje, refugii, treceri de pietoni, platforme carosabile pentru transportul în comun etc.);
- zone verzi mediane, laterale fâșii verzi intermediare;

- zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive;
- elemente de consolidare a părții carosabile;
- amenajări de intersecții;
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și aeriene legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfa precum și serviciile anexe aferente;
- lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic.

Utilizări permise cu condiții

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

Interdicții temporare

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

Interdicții definitive (permanente)

Conform studiilor de specialitate cu următoarele precizări:

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

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

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

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

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

Pentru aspectul exterior se recomandă:

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

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

- UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ - este zonă de locuințe colective cu dotări complementare, notată în PUZ cu **UTR-TL1a**.

Prin actualul Plan Urbanistic Zonal va fi reglementată zona pentru construirea spațiului comercial, cu menținerea reglementărilor prevăzute conf PUG aprobat al municipiului Aiud.

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

Șef proiect,
arh. Marius Barbieri



Intocmit,
ing. Gabriela Dumitrache

