URBAN PROIECT ALBA S.R.L.
Adresa: str. Brandusei, nr. 1A, Alba Iulia, cod. 510216, jud. Alba, Romania
CUI: 38514041, EUID: ROONRC J1/1422/2017, e-mail: doinaharda@yahoo.com
Cont: RO20BTRLRONCRT0423892401 BT ALBA, tel/fax: 0258 835 636

PROIECT NR. 50/1/2025



ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL

Municipiul Aiud, strada Iuliu Maniu, nr. 48

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: **NEMEȘ CIPRIAN – VIRGIL**
Aiud, str. Axente Sever, bloc 39, scara C, etaj 2, ap. 10, Județul Alba,
Telefon: 0757 264 673

PROIECTANT GENERAL: **S.C. URBAN PROIECT ALBA S.R.L.**
Alba Iulia, str. Brândușei nr. 1A, Județul Alba
C.U.I. 38514041, Nr. O.N.R.C. J1/1422/2017,
Tel/fax: 0258 835 636, Mobil: 0744 502 100
e-mail: doinaharda@yahoo.com
reprezentată prin arh. Doina-Emilia HARDA,
administrator și șef proiect atestat RUR B, C, D, E, F6, G5.

Data: aprilie 2026

Cuprins

I. DISPOZIŢII GENERALE ... 3
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism RLU ... 3
2. Baza legală a elaborării ... 3
3. Domeniul de aplicare ... 4
II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA ... 4
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit. ... 4
5. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public ... 6
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii ... 6
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii. ... 8
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara ... 9
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții ... 9
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi ... 11
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ ... 12
11. Unități și subunități funcționale ... 12
IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE ... 13
1. Generalități – Caracterul zonei ... 14
2. Utilizare funcțională ... 14
Articolul 1. Utilizări permise. ... 14
Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări ... 14
Articolul 3. Utilizări interzise. ... 14
3. Condiții de amplasare si conformare a construcțiilor ... 15
Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) ... 15
Articolul 5. Amplasarea construcțiilor față de aliniament ... 15
Articolul 6. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor ... 15
Articolul 7. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă ... 15
Articolul 8. Circulații și accese ... 16
Articolul 9. Staționarea autovehiculelor ... 17
Articolul 10. Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor ... 17
Articolul 11. Aspectul exterior al construcțiilor ... 17
Articolul 12. Condiții de echipare edilitară ... 18
Articolul 13. Spații libere și plantate ... 18
Articolul 14. Împrejmuiri ... 19
4. Posibilități maxime de ocupare si utilizare a terenului. ... 19
Articolul 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) ... 19
Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) ... 20
V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA ... 20

I. DISPOZIŢII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism RLU

1.1. Regulamentul local de urbanism este un element de bază al planului urbanistic zonal - documentație de urbanism cu caracter de reglementare. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcțiilor şi amenajările aferente zonei de studiu ce face obiectul P.U.Z..
1.2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal şi explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z..
1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale şi se aprobă de către Consiliul Local împreună cu P.U.Z..
1.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor şi aprobărilor emise cu privire la P.U.Z..
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 şi, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o şi documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării

2.1. La baza elaborării regulamentului de față stau:
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul actualizată;
- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicată şi 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 şi conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism şi Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREŞTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.PA.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările şi completările ulterioare;
- Reglementările cuprinse în planurile urbanistice generale ale unităților administrativ-teritoriale din care face parte zona studiată, şi în regulamentele locale de urbanism aferente planurilor urbanistice generale aprobate, precum şi celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului;
- Legea nr. 177/2015 pentru modificarea si completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea in construcții;
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației.
- Codul Civil.

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

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului urbanistic Zonal constituie legea locală şi instrument de lucru pentru autoritățile locale şi pentru specialiștii în domeniul urbanismului şi construcțiilor pe teritoriul reglementat.

3.2. Prezentul regulament cuprinde reglementări obligatorii IS – DOTĂRI COMERȚ ȘI SERVICII

Pentru această zonă autorizarea se va face în baza prezentului regulament. Toate prevederile care urmează se aplică exclusiv zonei funcționale susmențională

Prevederile prezentului RLU vor fi aplicate la eliberarea certificatelor de urbanism în zona reglementată.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Astfel, autorizațiile de construire se vor emite cu respectarea prevederilor prezentului regulament, dar şi a PUZ- urilor anterior aprobate cu regulamentele aferente.

La emiterea Autorizațiilor de Construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității şi sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de teren, pentru protejarea şi conservarea patrimoniului construit sau arheologic, natural ori peisagistic protejat.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor PUZ - ului în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic şi tehnic al imobilelor.

3.3. Prezentul RLU preia prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

3.4. Prezentul RLU are caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea directă.

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

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Amplasamentul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul municipiului Aiud, fiind identificat prin C.F. nr. 82831 și având o suprafață totală de 366 mp. Ca urmare, reglementările privind protecția terenurilor agricole din extravilan nu sunt incidente în mod direct asupra terenului studiat.

Investiția propusă nu implică ocuparea unor terenuri agricole situate în extravilan și nu determină scoaterea din circuitul agricol a unor suprafețe aflate în afara limitei de intravilan aprobate a municipiului Aiud. Dezvoltarea propusă se realizează exclusiv în cadrul unui teren aflat în intravilan, contribuind la valorificarea eficientă a suprafețelor deja introduse în circuitul urban și la limitarea extinderii necontrolate a construcțiilor asupra terenurilor agricole din extravilan.

Prin promovarea investiției pe un teren situat în intravilan se respectă principiile dezvoltării durabile și ale utilizării raționale a teritoriului, urmărindu-se reducerea presiunii asupra terenurilor agricole productive și utilizarea prioritară a terenurilor destinate dezvoltării urbane.

Totodată, soluția urbanistică propusă contribuie la protejarea fondului agricol din extravilan prin concentrarea dezvoltării în zone deja urbanizate și echipate tehnico-edilitar, în concordanță cu obiectivele de dezvoltare teritorială și urbanistică ale municipiului Aiud.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

Conform evidențelor cadastrale și extrasului de Carte Funciară nr. 82831, terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul municipiului Aiud și este încadrat în categoriile de folosință teren]împrejmuit „curți-construcții".

Prin prezenta documentație se propune schimbarea funcțiunii terenului din zonă de locuire individuală în zonă destinată activităților comerciale și de servicii, în vederea realizării unui spațiu comercial.

Investiția propusă nu afectează terenuri agricole din intravilan și nu generează fragmentarea unor suprafețe agricole cu valoare ridicată. Dezvoltarea se realizează pe un teren inclus în intravilan și aflat într-un proces de transformare funcțională determinat de extinderea activităților comerciale din zonă.

Prin reglementările urbanistice propuse se urmărește utilizarea eficientă a terenului, respectarea indicatorilor urbanistici stabiliți și menținerea unui echilibru între suprafețele construite, circulații și spații verzi amenajate. În acest sens, în cadrul incintei sunt prevăzute suprafețe plantate care contribuie la îmbunătățirea calității mediului și la integrarea investiției în contextul urban existent.

Schimbarea funcțiunii terenului este în concordanță cu tendințele de dezvoltare ale zonei și contribuie la valorificarea unei suprafețe situate în intravilan, fără a afecta interesele agricole majore ale localității și fără a produce efecte negative asupra mediului înconjurător.

4.3. Resursele subsolului

În perimetrul studiat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu sunt cunoscute resurse ale subsolului aflate în exploatare și nu au fost identificate zăcăminte de interes economic care să impună restricții speciale privind utilizarea terenului. Prin natura funcțiunilor propuse – comerț - servicii – nu sunt generate activități susceptibile să afecteze resursele subsolului, investiția având un impact redus asupra factorilor de mediu și fiind compatibilă cu utilizarea durabilă a terenului.

4.4. Resurse de apa si platforme meteorologice

În zona studiată nu există captări de apă potabilă, lucrări hidrotehnice, platforme meteorologice sau alte obiective de interes național care să impună restricții speciale privind utilizarea terenului.

Amplasamentul nu se află în perimetrul unor zone de protecție sanitară sau hidrogeologică instituite pentru surse de apă potabilă și nu afectează lucrări de gospodărire a apelor existente.

4.5. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

În perimetrul studiat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal și în zona sa imediată de influență nu au fost identificate arii naturale protejate de interes național, comunitar sau local, care să impună restricții speciale privind utilizarea terenului sau realizarea investiției propuse.

Dezvoltarea propusă nu afectează habitate naturale, specii protejate, coridoare ecologice sau alte componente ale patrimoniului natural. Funcțiunile propuse, respectiv locuire și servicii, au un impact redus asupra mediului și sunt compatibile cu caracterul zonei.

Investiția propusă nu generează modificări semnificative ale cadrului peisagistic existent și contribuie la valorificarea controlată a terenului aflat la limita zonelor deja construite și reglementate urbanistic.

4.6. Zone construite protejate

În perimetrul studiat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu sunt identificate zone construite protejate, monumente istorice, situri arheologice clasate sau ansambluri de arhitectură pentru care să fie instituite măsuri speciale de protecție conform legislației în vigoare.

5. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Investițiile propuse în cadrul zonei reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal vor respecta prevederile legislației în vigoare privind calitatea în construcții, siguranța utilizatorilor, protecția mediului și apărarea interesului public.

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Se vor respecta prevederile studiului geotehnic privind condițiile de fundare și măsurile necesare pentru asigurarea stabilității terenului și a construcțiilor. De asemenea, toate construcțiile vor fi proiectate în conformitate cu normele de proiectare antiseismică aplicabile zonei.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, în zonă nu sunt identificate riscuri tehnologice.

5.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, funcțiunile propuse în zona studiată nu generează riscuri tehnologice.

5.4. Asigurarea echipării edilitare

Se vor reface branșamentele existente conform condițiilor din avize.

5.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Prin zonificarea propusă se va asigura compatibilitatea funcțiunilor cu cele existente în vecinătate.

5.6. Procentul de ocupare a terenului

Va fi cel existent reglementat prin P.U.G de max. 40%

5.7. Lucrări de utilitate publică

Nu este cazul.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor în cadrul parcelei se va realiza cu respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate, a zonelor de protecție și siguranță instituite prin legislația specifică, precum și a condițiilor impuse prin avizele și acordurile obținute pentru investiție.

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Construcția propusă cu funcțiunea de spațiu comercial este amplasată pe direcția longitudinală a terenului, având fațada principală orientată către nord - zona de acces. Această soluție permite organizarea eficientă a fluxurilor de circulație, a zonelor de aprovizionare și a spațiilor destinate activităților comerciale.
Orientarea construcțiilor va ține seama de:

- condițiile de însorire și iluminare naturală;
- relația cu accesul principal și circulațiile din incintă;
- integrarea în configurația parcelei și în cadrul construit existent;
- asigurarea confortului utilizatorilor și eficienței energetice a clădirilor.

Pentru construcțiile cu funcțiuni comerciale, orientarea va fi determinată în principal de cerințele funcționale specifice activității desfășurate, cu respectarea condițiilor de securitate și exploatare.

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, precum și celelalte reglementări tehnice aplicabile referitoare la însorire, iluminare naturală și amplasarea construcțiilor în raport cu punctele cardinale.

6.2. Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va realiza cu respectarea prevederilor legislației în vigoare, a profilului stradal existent și a condițiilor impuse prin avizele emise de autoritățile competente.
Accesul la terenul reglementat prin prezentul P.U.Z. se realizează din strada Iuliu Maniu, drum public care asigură legătura amplasamentului cu rețeaua de circulație a municipiului Aiud.

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze siguranța circulației și să permită realizarea acceselor auto și pietonale în condiții corespunzătoare.

Amplasarea construcțiilor și a împrejmuirilor nu va afecta domeniul public și nu va împiedica desfășurarea circulației rutiere și pietonale. Toate elementele constructive vor fi realizate în interiorul limitei de proprietate. Accesele carosabile și pietonale vor fi amenajate conform normelor tehnice în vigoare și vor fi dimensionate în raport cu funcțiunea propusă, astfel încât să permită accesul autovehiculelor de intervenție și al vehiculelor utilizate pentru aprovizionare și deservire.

Orice intervenție asupra accesului la drumul public se va realiza cu acordul administratorului drumului și cu respectarea condițiilor stabilite prin avizele de specialitate obținute pentru investiție.

6.3. Amplasarea fata de cai navigabile existente și cursuri de apa potențial navigabile

Nu este cazul.

6.4. Amplasarea fata de căi ferate

Nu este cazul.

6.5. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

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

Se păstrează regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente – la strada Iuliu Maniu.

Se păstrează regimul de aliniere a construcțiilor față de stradă – la strada Iuliu Maniu.

6.8 Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:

Construcțiile anexă aferente funcțiunii principale vor fi amplasate cu respectarea retragerilor stabilite prin planșa de reglementări urbanistice și a prevederilor Codului Civil privind distanțele față de limitele de proprietate. Anexele gospodărești, tehnice sau funcționale necesare exploatării obiectivului (copertine, cabine tehnice, posturi de transformare, spații pentru depozitarea deșeurilor, construcții auxiliare și alte amenajări similare) se vor amplasa astfel încât să nu afecteze siguranța circulației, accesul la utilități și condițiile de utilizare a proprietăților învecinate. Se admite amplasarea construcțiilor anexă lipit de construcția principală sau independent de aceasta, cu respectarea condițiilor de securitate la incendiu, a normelor sanitare și a reglementărilor urbanistice aplicabile zonei.

6.9. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor reglementate prin prezentul PUZ se va realiza cu respectarea limitelor edificabile stabilite prin planșa de reglementări urbanistice, a prevederilor Codului Civil, a normelor de securitate la incendiu și a legislației specifice în vigoare.

Pentru construcțiile propuse se stabilesc următoarele retrageri minime obligatorii:

Retragerea minimă la nord = 0,00m.
Retragerea minimă la est = 0,60m.
Retragerea minimă la vest = 3,00m.
Retragerea minimă la sud = 2,00m.

În cazul amplasării mai multor construcții pe aceeași parcelă, distanța minimă dintre acestea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3,00 m.**

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă sunt asigurate accese carosabile corespunzătoare, în funcție de destinația și importanța obiectivelor propuse din drum public..

Accesul în incintă se va realiza din strada Iuliu Maniu, dimensionat corespunzător funcțiunii propuse, având lățimea de min.3,00 m, conform planului de reglementări urbanistice. Acesta va asigura accesul autoturismelor, al vehiculelor de aprovizionare și al autospecialelor de intervenție, precum și desfășurarea în condiții de siguranță a circulației în interiorul proprietății.

Circulația și staționare se vor realiza exclusiv în interiorul proprietății, asigurând funcționarea eficientă a obiectivului și menținerea fluenței circulației pe drumul public.

7.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă sunt asigurate accese pietonale corespunzătoare, în funcție de destinația și importanța obiectivelor propuse.

Accesul pietonal la amplasament este asigurat din strada Iuliu Maniu. Accesele pietonale vor fi realizate astfel încât să asigure condiții de siguranță și confort pentru utilizatori, fiind separate sau diferențiate corespunzător față de circulațiile carosabile, acolo unde configurația terenului o permite.

Aleile pietonale vor fi dimensionate și amenajate în conformitate cu normele tehnice în vigoare și vor permite accesul persoanelor cu mobilitate redusă, conform prevederilor privind accesibilizarea spațiilor și clădirilor.

Suprafețele pietonale vor fi realizate din materiale durabile și vor fi integrate în amenajările exterioare ale incintei, contribuind la organizarea funcțională și estetică a ansamblului.

Accesele pietonale și circulațiile interioare vor fi menținute în stare corespunzătoare de funcționare pe întreaga durată de exploatare a investiției.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.*1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în condițiile asigurării echipării tehnico-edilitare corespunzătoare funcțiunilor propuse și cu respectarea prevederilor legislației în vigoare.
Zona studiată beneficiază de existența în proximitate a rețelelor publice de:

- alimentare cu apă;
- canalizare menajeră;
- energie electrică;
- gaze naturale;
- telecomunicații.

Toate construcțiile propuse prin prezentul PUZ vor fi racordate la rețelele publice existente, pe baza avizelor și soluțiilor tehnice emise de operatorii de utilități.
Apele meteorice provenite de pe acoperișuri și suprafețele impermeabilizate vor fi colectate și evacuate controlat, conform soluțiilor tehnice stabilite prin proiectele de specialitate, evitându-se afectarea proprietăților învecinate și a infrastructurii existente.

Lucrările de refacerea branșamentelor necesare investiției vor fi suportate de beneficiar, conform condițiilor impuse prin avizele emise de deținătorii rețelelor edilitare.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Nu este cazul.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele edilitare existente în zona studiată fac parte din sistemele publice de utilități ale municipiului Aiud și se află în administrarea operatorilor autorizați, conform legislației specifice în vigoare.

Rețelele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații care deservesc zona sunt bunuri de interes public și sunt exploatate de către operatorii de servicii publice abilitați.

Branșamentele și racordurile realizate pentru deservirea proprietății vor face parte din instalațiile aferente investiției și vor fi exploatate în condițiile stabilite de legislația specifică fiecărui tip de utilitate.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea posibilității de racordare la rețelele publice existente și de respectarea zonelor de protecție și siguranță aferente acestora.

Se interzice amplasarea de construcții, împrejmuiri sau alte amenajări care pot împiedica accesul la rețelele edilitare publice sau care pot afecta funcționarea normală a acestora.

Toate lucrările privind extinderea, modernizarea sau protejarea rețelelor edilitare vor fi realizate cu respectarea normelor tehnice și a condițiilor impuse de operatorii și administratorii rețelelor respective.

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

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în două sau mai multe loturi distincte, destinate construirii și utilizării conform reglementărilor urbanistice aprobate.

Terenurile destinate construirii trebuie să îndeplinească condițiile necesare pentru amplasarea

construcțiilor, asigurarea acceselor, realizarea racordurilor la utilități și organizarea corespunzătoare a circulațiilor, parcajelor și spațiilor verzi.

Pentru zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se menține parcela existentă identificată prin C.F. nr. 82831, cu suprafața totală de **366 mp**, având o configurație care permite amplasarea construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunii propuse.

Forma și dimensiunile parcelei sunt adecvate dezvoltării unei funcțiuni comerciale, asigurând:

- acces direct la un drum public;
- posibilitatea amplasării construcțiilor cu respectarea retragerilor impuse;
- realizarea circulațiilor auto și pietonale în incintă;
- asigurarea suprafețelor minime de spații verzi;
- posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare existente.

Nu se propun operațiuni de parcelare sau reparcelare în cadrul prezentului P.U.Z. Terenul își păstrează configurația cadastrală existentă, iar construcțiile și amenajările propuse vor fi realizate în limitele proprietății.

Se admit dezmembrări ulterioare numai în condițiile în care parcelele rezultate respectă prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, asigură acces la drum public și permit amplasarea construcțiilor în conformitate cu indicatorii urbanistici aprobați.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de existența unei parcele construibile, care să respecte condițiile privind suprafața, forma, accesibilitatea și echiparea edilitară prevăzute prin prezentul regulament și prin legislația în vigoare.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor va fi determinată de funcțiunea acestora, de condițiile de amplasare în cadrul parcelei, de cerințele tehnologice specifice și de integrarea în cadrul construit existent.

Pentru zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se stabilesc următoarele condiții privind regimul de înălțime:

- regim maxim de înălțime admis: **P**
- înălțime maximă admisă: **Hmax = 7,00 m**, măsurată de la cota terenului sistematizat până la punctul cel mai înalt al construcției.

Construcția propusă cu funcțiunea de spațiu comercial va avea regim de înălțime **Parter**, iar eventualele dezvoltări ulterioare în cadrul UTR-ului reglementat vor respecta limitele maxime stabilite prin prezentul regulament.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor trebuie să exprime funcțiunea acestora și să contribuie la integrarea armonioasă în cadrul construit existent și în imaginea urbană a zonei. Arhitectura clădirilor va urmări criterii de funcționalitate, durabilitate și calitate estetică, specifice construcțiilor destinate activităților economice, comerciale și de depozitare.

Construcțiile noi vor avea un aspect arhitectural unitar, cu volume simple și clare, adaptate funcțiunii propuse și caracterului zonei. Se vor utiliza materiale de construcție și finisaje moderne, durabile și de calitate, care să asigure o imagine urbană corespunzătoare și o bună integrare în contextul existent.

Fațadele vizibile din spațiul public vor fi tratate arhitectural corespunzător, fiind interzisă utilizarea materialelor degradate, a finisajelor provizorii sau a elementelor care afectează aspectul general al construcțiilor și al zonei.

Acoperișurile vor fi realizate în soluții constructive adaptate funcțiunii clădirilor, fiind admise atât acoperișurile tip șarpantă, cât și cele tip terasă sau acoperișurile cu pante reduse, specifice construcțiilor comerciale.

Culorile utilizate la finisajele exterioare vor fi armonizate cromatic și vor evita contrastele excesive sau utilizarea unor culori stridente care pot afecta imaginea urbană a zonei. Se recomandă utilizarea unei game

cromatice neutre și a materialelor specifice construcțiilor cu funcțiuni comerciale.

Instalațiile tehnice, echipamentele de climatizare, ventilare sau alte echipamente similare vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze aspectul fațadelor și imaginea ansamblului construit.

Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile și vor avea un aspect corespunzător funcțiunii amplasamentului, contribuind la integrarea armonioasă a investiției în cadrul urban existent.

Aspectul exterior al construcțiilor va respecta prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism și va fi supus aprobării autorităților competente în cadrul procedurilor de autorizare a lucrărilor de construire.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi .

10.1. Spații plantate.

Pentru asigurarea unui cadru ambiental corespunzător și pentru îmbunătățirea calității mediului, în cadrul parcelei se vor amenaja și întreține spații verzi plantate, integrate în organizarea generală a incintei.
Suprafața minimă destinată spațiilor verzi va fi de **124 mp**, reprezentând **34% din suprafața totală a terenului**, conform bilanțului teritorial din prezentul P.U.Z.
Spațiile verzi vor fi amplasate astfel încât să contribuie la:

- integrarea peisagistică a construcțiilor în cadrul zonei;
- îmbunătățirea microclimatului local;
- reducerea efectelor generate de suprafețele mineralizate;
- creșterea gradului de permeabilitate a terenului;
- protecția și confortul utilizatorilor.

Amenajările peisagistice vor cuprinde gazon, arbori și arbuști ornamentali adaptați condițiilor climatice locale, precum și alte elemente vegetale care contribuie la îmbunătățirea aspectului general al incintei.

Se recomandă plantarea arborilor în zonele de limită ale proprietății, în apropierea parcajelor și a circulațiilor interioare, în vederea creării unui ecran vegetal și a reducerii impactului vizual al construcțiilor și amenajărilor specifice funcțiunii economice.

Spațiile verzi vor fi realizate concomitent cu investiția și vor fi menținute permanent în stare corespunzătoare de întreținere. Nu este permisă schimbarea destinației acestora sau ocuparea lor cu construcții, depozitări, platforme ori alte amenajări care reduc suprafața minimă de spații verzi stabilită prin prezentul regulament.

În cadrul parcajelor amenajate la sol se recomandă plantarea de arbori decorativi pentru umbrirea locurilor de parcare și îmbunătățirea calității ambientale a incintei.

Amenajarea și întreținerea spațiilor verzi reprezintă o obligație permanentă a proprietarului sau a administratorului imobilului.

10.2. Împrejmuirile

Împrejmuirile vor fi realizate astfel încât să asigure delimitarea proprietății, protecția bunurilor și desfășurarea în condiții de siguranță a activităților din incintă, fără a afecta aspectul urbanistic al zonei sau relațiile cu proprietățile învecinate.

Împrejmuirile orientate către domeniul public vor avea un aspect arhitectural corespunzător funcțiunii propuse și vor fi realizate din materiale durabile, rezistente și estetice. .

Împrejmuirile dintre proprietăți vor putea fi opace sau transparente și vor avea o înălțime maximă de 2,50 m**,** cu respectarea prevederilor Codului Civil și a drepturilor proprietarilor vecini.

Porțile de acces auto și pietonal vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze circulația pe domeniul public și să permită accesul în condiții de siguranță al vehiculelor și pietonilor. Deschiderea acestora se va realiza către interiorul proprietății.

Nu sunt admise împrejmuiri realizate din materiale degradate, improvizate sau care afectează imaginea

urbană a zonei. De asemenea, se interzice utilizarea elementelor care pot pune în pericol siguranța circulației sau a persoanelor.

Împrejmuirile vor respecta condițiile impuse de deținătorii de utilități și, după caz, restricțiile aferente zonelor de protecție și siguranță ale infrastructurilor existente, inclusiv cele aferente infrastructurii feroviare.

Aspectul, materialele și modul de realizare a împrejmuirilor vor fi corelate cu arhitectura construcțiilor și cu caracterul funcțional al zonei, contribuind la integrarea armonioasă a investiției în cadrul urban existent.

10.3. Depozitarea și colectarea gunoiului.

Colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere și a deșeurilor asimilabile acestora se vor realiza în conformitate cu legislația în vigoare privind gestionarea deșeurilor și cu regulamentele serviciului public de salubrizare al municipiului Aiud.

Pentru fiecare parcelă se vor amenaja spații destinate colectării temporare a deșeurilor, amplasate astfel încât să fie ușor accesibile utilizatorilor și operatorului de salubritate, fără a afecta circulațiile, spațiile verzi sau aspectul general al incintei.

Platformele pentru colectarea deșeurilor vor respecta următoarele condiții:

- vor fi amplasate în interiorul proprietății;
- vor fi dimensionate corespunzător necesarului rezultat din funcțiunile propuse;
- vor fi realizate din materiale durabile și ușor de întreținut;
- vor fi prevăzute cu posibilități de colectare selectivă a deșeurilor;
- vor fi protejate vizual prin elemente de mascare, garduri decorative sau vegetație.

Se va asigura colectarea separată a deșeurilor reciclabile (hârtie/carton, plastic-metal, sticlă) și a deșeurilor reziduale, conform sistemului de colectare implementat la nivelul municipiului.

Deșeurile rezultate în timpul executării lucrărilor de construire vor fi colectate separat și evacuate prin intermediul operatorilor autorizați, cu respectarea prevederilor legale privind protecția mediului.

Se interzic:

- depozitarea necontrolată a deșeurilor pe teren;
- abandonarea deșeurilor pe spațiile verzi, circulații sau terenurile învecinate;
- depozitarea deșeurilor periculoase în spațiile destinate deșeurilor menajere;
- arderea deșeurilor pe amplasament.

Gestionarea deșeurilor se va realiza astfel încât să nu producă disconfort populației, să nu afecteze sănătatea publică și să nu genereze impact negativ asupra mediului înconjurător.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Teritoriul reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este încadrat într-o unitate teritorială de referință nou constituită, destinată activităților comerciale și de servicii, rezultată din schimbarea funcțiunii terenului existent în zonă de locuire individuală.

UTR – IS – Zonă destinată activităților comerciale și de servicii

Reglementările aferente acestei unități teritoriale de referință urmăresc dezvoltarea controlată a activităților comerciale, integrarea armonioasă a investiției în cadrul urban existent și utilizarea eficientă a terenului situat în intravilanul municipiului Aiud.

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

Fiecare dintre subzonele şi unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

1. Generalități - Caracterul zonei
Condiționări primare
Reglementari pentru spațiul public
2. Utilizare funcțională
Articolul 1 - Utilizări admise
Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări
Articolul 3 - Utilizări interzise
3. Condiții de amplasare si conformare a construcțiilor
Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
Articolul 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament
Articolul 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
Articolul 7 - Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă
Articolul 8 - Circulații și accese
Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor
Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor
Articolul 11 - Aspectul exterior al construcțiilor
Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară
Articolul 13 - Spații libere și plantate
Articolul 14 - Împrejmuiri
4. Posibilități maxime de ocupare si utilizare a terenului.
Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) .

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

Unitatea Teritorială de Referință **UTR-IS** reprezintă zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, constituită dintr-o singură parcelă cu suprafața de **366 mp** destinată activităților comerciale și de servicii, rezultată din schimbarea funcțiunii terenului din zonă de locuire individuală.

UTR-IS este amplasată în imediata apropiere a unei zone comerciale – PIAȚA AGROALIMENTARĂ reglementate prin PUG, fiind inclus într-un areal cu potențial de extindere a funcțiunilor comerciale și cuprinde următoarele subzone funcționale:.

- IS instituții şi servicii – comerț
- C căi de comunicație
- SP spații plantate

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă a zonei este reprezentată de activități comerciale și servicii compatibile cu caracterul funcțional al arealului.

Funcțiuni complementare

În cadrul UTR-IS-sunt admise următoarele funcțiuni complementare:

- Sunt admise funcțiuni care nu produc disconfort vecinătăților și care respectă normele privind protecția mediului, sănătatea populației și securitatea la incendiu, precum:
- servicii profesionale și administrative;
- depozitare și logistică cu volum redus, fără impact asupra circulației și mediului.

1. Generalități – Caracterul zonei

Condiționări primare

Zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este situată în intravilanul municipiului Aiud, pe strada Iuliu Maniu nr. 48 și se caracterizează printr-un profil funcțional aflat în proces de transformare și consolidare a activităților comerciale, obiectivul principal fiind piața agroalimentară. Amplasamentul este poziționat la contactul dintre zone cu funcțiuni rezidențiale și zone cu funcțiuni comerciale și de interes public, beneficiind de acces direct la infrastructura rutieră existentă.

Caracterul actual al arealului este unul mixt, rezultat din coexistența locuirii individuale cu activități comerciale și dotări de interes public. Evoluția urbanistică a zonei evidențiază tendința de extindere a funcțiunilor comerciale și a serviciilor, determinată de amplasarea favorabilă și de accesibilitatea terenurilor din această parte a municipiului.

Reglementari pentru spațiul public

Prin prezentul P.U.Z. se propune constituirea unei unități teritoriale de referință cu funcțiuni comerciale și de servicii, compatibile cu specificul zonei și cu dezvoltările existente în vecinătate. Funcțiunea dominantă este reprezentată de activități comerciale, servicii desfășurate în construcții cu impact redus asupra mediului și asupra proprietăților învecinate.

Caracterul propus al zonei va fi acela al unei zone destinate serviciilor nepoluante, comerțului și serviciilor, organizată pe baza unor principii de funcționalitate, accesibilitate și integrare urbanistică. Se va realiza un cadru construit coerent, cu amenajări corespunzătoare pentru circulații și spații verzi, care să contribuie la valorificarea eficientă a terenurilor situate în intravilan.

Prin reglementările stabilite se va asigură compatibilitatea noilor dezvoltări cu funcțiunile existente și se vor crea premisele unei dezvoltări urbane controlate, în concordanță cu direcțiile de dezvoltare ale localității.

2. Utilizare funcțională

Articolul 1. Utilizări permise.

- activități comerciale;
- servicii pentru populație și agenți economici;
- spații de prezentare și expunere produse;
- platforme, alei carosabile și pietonale;
- spații verzi amenajate.

Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

- spații de depozitare și logistică de mică capacitate fără impact asupra circulației și mediului;
- birouri administrative;
- construcții și instalații tehnico-edilitare;

Articolul 3. Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- activități industriale poluante;
- depozitarea de substanțe periculoase;
- activități care generează zgomot, vibrații, emisii sau noxe peste limitele admise de legislația în vigoare;
- ferme zootehnice și activități agro-industriale incompatibile cu funcțiunile zonei;
- depozitări neorganizate de materiale, deșeuri sau echipamente în aer liber.

3. Condiții de amplasare si conformare a construcțiilor

Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în două sau mai multe loturi distincte, destinate construirii și utilizării conform reglementărilor urbanistice aprobate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai pe parcele care îndeplinesc condițiile necesare pentru amplasarea construcțiilor, asigurarea acceselor, realizarea echipării edilitare și organizarea corespunzătoare a circulațiilor și spațiilor verzi.

Pentru zona reglementată prin prezentul P.U.Z. se menține parcela existentă identificată prin C.F. nr. 82831, având suprafața de 366 mp, cu acces direct din strada Iuliu Maniu.

Parcela are o formă neregulată, alungită, favorabilă amplasării construcțiilor și organizării funcționale a incintei, permițând realizarea construcției propuse, a circulațiilor interioare și a spațiilor verzi necesare funcționării obiectivului.

Articolul 5. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

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

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

- păstrarea regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente – la strada Iuliu Maniu.
- păstrarea regimul de aliniere a construcțiilor față de stradă – la strada Iuliu Maniu.

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

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale si posterioare reglementate prin prezentul PUZ se va realiza cu respectarea limitelor edificabile stabilite prin planșa de reglementări urbanistice, a prevederilor Codului Civil, a normelor de securitate la incendiu și a legislației specifice în vigoare.

Pentru construcțiile propuse se stabilesc următoarele retrageri minime obligatorii:

Se vor respecta următoarele retrageri şi distanțe minime obligatorii:

- Retragerea minimă la nord = 0,00m.
- Retragerea minimă la est = 0,60m.
- Retragerea minimă la vest = 3,00m.
- Retragerea minimă la sud = 2,00m.

Articolul 7. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se va realiza astfel încât să fie asigurate condiții

corespunzătoare de iluminare naturală, însorire, ventilare, acces, exploatare și intervenție în caz de incendiu.

Distanța minimă dintre două construcții amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu **jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte**, dar nu mai puțin de **3,00 m**, cu respectarea prevederilor normativelor privind securitatea la incendiu și a condițiilor de însorire prevăzute de legislația în vigoare.

În cazul în care pe aceeași parcelă sunt amplasate construcția principală și anexe gospodărești, distanțele dintre acestea vor fi stabilite astfel încât să permită:

- accesul și întreținerea construcțiilor;
- evacuarea apelor pluviale fără afectarea construcțiilor vecine;
- accesul autospecialelor de intervenție, unde este cazul;
- respectarea normelor de securitate la incendiu.

Se admite alipirea construcțiilor auxiliare (garaje, magazii, spații tehnice) de construcția principală sau între ele, cu respectarea normelor tehnice și a cerințelor privind siguranța în exploatare.

Pentru funcțiunile propuse prin prezentul PUZ, amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor va respecta limitele edificabile stabilite prin planșa de reglementări urbanistice și va urmări realizarea unui ansamblu coerent din punct de vedere funcțional și arhitectural.

Nu se admit amplasări care împiedică accesul la construcții, afectează iluminarea naturală a încăperilor sau creează condiții de disconfort pentru utilizatori și proprietățile învecinate.

Articolul 8. Circulații și accese

Prin **acces carosabil** se înțelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintre-o cale rutieră deschisă circulației rutiere (în cazuri speciale poate fi şi o alee ocazional carosabilă).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă sunt asigurate accese carosabile corespunzătoare, în funcție de destinația și importanța obiectivelor propuse din drum public. Accesul în incintă se va realiza din strada Iuliu Maniu, dimensionat corespunzător funcțiunii propuse, având lățimea de min.3,00 m, conform planului de reglementări urbanistice. Acesta va asigura accesul autoturismelor, al vehiculelor de aprovizionare și al autospecialelor de intervenție, precum și desfășurarea în condiții de siguranță a circulației în interiorul proprietății.

Circulația și staționare se vor realiza exclusiv în interiorul proprietății, asigurând funcționarea eficientă a obiectivului și menținerea fluenței circulației pe drumul public.

În ceea ce privește transportul public, amplasamentul beneficiază de acces la rețeaua de transport în comun a municipiului Aiud, prin traseele și stațiile existente în zona adiacentă. Acestea asigură legătura cu principalele zone ale localității și facilitează accesul angajaților și al utilizatorilor la obiectivul propus.

Având în vedere traficul estimat, funcțiunea propusă nu generează un impact semnificativ asupra circulației existente și nu impune realizarea unor lucrări majore de modernizare a infrastructurii rutiere publice. Rețeaua de circulații existentă are capacitatea de a prelua fluxurile suplimentare generate de investiție.

Prin organizarea propusă se asigură desfășurarea fluentă și sigură a circulației auto și pietonale, integrarea funcțională a amplasamentului în rețeaua de transport a municipiului și respectarea cerințelor privind accesibilitatea și siguranța circulației.

Prin **accese pietonale** se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii, actelor între vii şi/sau obiceiului locului.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă sunt asigurate accese pietonale corespunzătoare, în funcție de destinația și importanța obiectivelor propuse.

Accesul pietonal la amplasament este asigurat din strada Iuliu Maniu. Accesele pietonale vor fi realizate astfel încât să asigure condiții de siguranță și confort pentru utilizatori, fiind separate sau diferențiate corespunzător față de circulațiile carosabile, acolo unde configurația terenului o permite.

Aleile pietonale vor fi dimensionate și amenajate în conformitate cu normele tehnice în vigoare și vor permite accesul persoanelor cu mobilitate redusă, conform prevederilor privind accesibilizarea spațiilor și clădirilor.

Suprafețele pietonale vor fi realizate din materiale durabile și vor fi integrate în amenajările exterioare ale incintei, contribuind la organizarea funcțională și estetică a ansamblului.

Accesele pietonale și circulațiile interioare vor fi menținute în stare corespunzătoare de funcționare pe întreaga durată de exploatare a investiției.

Articolul 9. Staționarea autovehiculelor

Se admite Parcarea/Staționarea autovehiculelor numai în interiorul parcelei proprietate, staționarea vehiculelor vizitatorilor este permisă în interiorul parcelelor sau în mod excepțional, în afara circulațiilor publice, în parcările special amenajate.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării obiectivelor se va asigura exclusiv în interiorul parcelei, pe suprafețe special amenajate, dimensionate și realizate în conformitate cu funcțiunea deservită și cu prevederile legislației și normativelor în vigoare.

Pentru construcțiile cu funcțiuni comerciale, de servicii, numărul locurilor de parcare se va stabili în funcție de destinația, capacitatea și suprafața construită desfășurată a obiectivului, conform normativelor aplicabile la data autorizării construcțiilor.

Parcajele vor fi amplasate astfel încât:

- să asigure accesul facil al utilizatorilor și al personalului;
- să nu afecteze circulația rutieră și pietonală din domeniul public;
- să permită desfășurarea în siguranță a manevrelor de acces și ieșire;
- să fie corelate cu organizarea circulațiilor interioare și a spațiilor verzi.

Nu este permisă utilizarea domeniului public pentru parcarea permanentă a autovehiculelor aferente activității desfășurate pe amplasament. De asemenea, nu este permisă ocuparea spațiilor verzi, a circulațiilor pietonale sau a zonelor destinate accesului autospecialelor de intervenție.

Suprafețele destinate parcajelor vor fi realizate din materiale corespunzătoare și vor fi întreținute astfel încât să asigure exploatarea în condiții de siguranță și protecția mediului.

Articolul 10. Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza cu respectarea regimului de înălțime stabilit prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, astfel încât să se asigure integrarea armonioasă a noilor construcții în cadrul zonei și să nu fie afectate condițiile de însorire, iluminare naturală și confort ale proprietăților învecinate.

Înălțimea construcțiilor va fi determinată de funcțiunea acestora, de condițiile de amplasare în cadrul parcelei și de integrarea în cadrul construit existent.

Pentru zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se stabilesc următoarele condiții privind regimul de înălțime:

- regim maxim de înălțime admis: **P**;
- înălțime maximă admisă: **Hmax = 7,00 m**, măsurată de la cota terenului sistematizat până la punctul cel mai înalt al construcției.

Construcția propusă cu funcțiunea de spațiu comercial va avea regim de înălțime **Parter**, iar eventualele dezvoltări ulterioare în cadrul UTR-ului reglementat vor respecta limitele maxime stabilite prin prezentul regulament.

Articolul 11. Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor trebuie să exprime funcțiunea acestora și să contribuie la integrarea armonioasă în cadrul construit existent și în imaginea urbană a zonei. Arhitectura clădirilor va urmări criterii de funcționalitate, durabilitate și calitate estetică, specifice construcțiilor destinate activităților comerciale și de

servicii.

Construcțiile noi vor avea un aspect arhitectural unitar, cu volume simple și clare, adaptate funcțiunii propuse și caracterului zonei. Se vor utiliza materiale de construcție și finisaje moderne, durabile și de calitate, care să asigure o imagine urbană corespunzătoare și o bună integrare în contextul existent.

Fațadele vizibile din spațiul public vor fi tratate arhitectural corespunzător, fiind interzisă utilizarea materialelor degradate, a finisajelor provizorii sau a elementelor care afectează aspectul general al construcțiilor și al zonei.

Acoperișurile vor fi realizate în soluții constructive adaptate funcțiunii clădirilor, fiind admise atât acoperișurile tip șarpantă, cât și cele tip terasă sau acoperișurile cu pante reduse, specifice construcțiilor comerciale.

Culorile utilizate la finisajele exterioare vor fi armonizate cromatic și vor evita contrastele excesive sau utilizarea unor culori stridente care pot afecta imaginea urbană a zonei. Se recomandă utilizarea unei game cromatice neutre și a materialelor specifice construcțiilor cu funcțiuni economice.

Instalațiile tehnice, echipamentele de climatizare, ventilare sau alte echipamente similare vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze aspectul fațadelor și imaginea ansamblului construit.

Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile și vor avea un aspect corespunzător funcțiunii amplasamentului, contribuind la integrarea armonioasă a investiției în cadrul urban existent.

Aspectul exterior al construcțiilor va respecta prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism și va fi supus aprobării autorităților competente în cadrul procedurilor de autorizare a lucrărilor de construire.

Articolul 12. Condiții de echipare edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în condițiile asigurării echipării tehnico-edilitare corespunzătoare funcțiunilor propuse și cu respectarea prevederilor legislației în vigoare.

Zona studiată beneficiază de existența în proximitate a rețelelor publice de:

- alimentare cu apă;
- canalizare menajeră;
- energie electrică;
- gaze naturale;
- telecomunicații.

Toate construcțiile propuse prin prezentul PUZ vor fi racordate la rețelele publice existente, pe baza avizelor și soluțiilor tehnice emise de operatorii de utilități.

Toate branșamentele și racordurile noi la rețelele edilitare vor fi realizate pe baza avizelor și soluțiilor tehnice emise de operatorii de utilități, preponderent în sistem subteran, cu respectarea normelor tehnice și fără afectarea circulațiilor publice.

Apele meteorice provenite de pe acoperișuri și suprafețele impermeabilizate vor fi colectate și evacuate controlat, conform soluțiilor tehnice stabilite prin proiectele de specialitate, evitându-se afectarea proprietăților învecinate și a infrastructurii existente.

Lucrările de realizarea branșamentelor necesare investiției vor fi suportate de beneficiar, conform condițiilor impuse prin avizele emise de deținătorii rețelelor edilitare.

Articolul 13. Spații libere și plantate

Pentru asigurarea unui cadru ambiental corespunzător și pentru îmbunătățirea calității mediului, în cadrul parcelei se vor amenaja și întreține spații verzi plantate, integrate în organizarea generală a incintei.

Suprafața minimă destinată spațiilor verzi va fi de **124 mp**, reprezentând **34% din suprafața totală a terenului**, conform bilanțului teritorial din prezentul P.U.Z.

Spațiile verzi vor fi amplasate astfel încât să contribuie la:

- integrarea peisagistică a construcțiilor în cadrul zonei;
- îmbunătățirea microclimatului local;
- reducerea efectelor generate de suprafețele mineralizate;
- creșterea gradului de permeabilitate a terenului;
- protecția și confortul utilizatorilor.

Amenajările peisagistice vor cuprinde gazon, arbori și arbuști ornamentali adaptați condițiilor climatice locale, precum și alte elemente vegetale care contribuie la îmbunătățirea aspectului general al incintei.

Se recomandă plantarea arborilor în zonele de limită ale proprietății, în apropierea parcajelor și a circulațiilor interioare, în vederea creării unui ecran vegetal și a reducerii impactului vizual al construcțiilor și amenajărilor specifice funcțiunii economice.

Spațiile verzi vor fi realizate concomitent cu investiția și vor fi menținute permanent în stare corespunzătoare de întreținere. Nu este permisă schimbarea destinației acestora sau ocuparea lor cu construcții, depozitări, platforme ori alte amenajări care reduc suprafața minimă de spații verzi stabilită prin prezentul regulament.

În cadrul parcajelor amenajate la sol se recomandă plantarea de arbori decorativi pentru umbrirea locurilor de parcare și îmbunătățirea calității ambientale a incintei.

Amenajarea și întreținerea spațiilor verzi reprezintă o obligație permanentă a proprietarului sau a administratorului imobilului.

Articolul 14. Împrejmuiri

Împrejmuirile vor fi realizate astfel încât să asigure delimitarea proprietății, protecția bunurilor și desfășurarea în condiții de siguranță a activităților din incintă, fără a afecta aspectul urbanistic al zonei sau relațiile cu proprietățile învecinate.

Împrejmuirile orientate către domeniul public vor avea un aspect arhitectural corespunzător funcțiunii propuse și vor fi realizate din materiale durabile, rezistente și estetice. .

Împrejmuirile dintre proprietăți vor putea fi opace sau transparente și vor avea o înălțime maximă de 2,50 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil și a drepturilor proprietarilor vecini.

Porțile de acces auto și pietonal vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze circulația pe domeniul public și să permită accesul în condiții de siguranță al vehiculelor și pietonilor. Deschiderea acestora se va realiza către interiorul proprietății.

Nu sunt admise împrejmuiri realizate din materiale degradate, improvizate sau care afectează imaginea urbană a zonei. De asemenea, se interzice utilizarea elementelor care pot pune în pericol siguranța circulației sau a persoanelor.

Împrejmuirile vor respecta condițiile impuse de deținătorii de utilități și, după caz, restricțiile aferente zonelor de protecție și siguranță ale infrastructurilor existente, inclusiv cele aferente infrastructurii feroviare.

Aspectul, materialele și modul de realizare a împrejmuirilor vor fi corelate cu arhitectura construcțiilor și cu caracterul funcțional al zonei, contribuind la integrarea armonioasă a investiției în cadrul urban existent.

4. Posibilități maxime de ocupare si utilizare a terenului.

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

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită la sol a tuturor construcțiilor și suprafața totală a parcelei.

Pentru **UTR-IS –** Zonă destinată activităților comerciale și serviciilor compatibile cu funcțiunile existente în zonă, se stabilesc următoarele valori maxime:

- **POT (edificabil) maxim propus = 40%;**
- POT (edificabil + circulații) maxim propus = 70%;

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

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată construită totală a tuturor clădirilor și suprafața parcelei pe care acestea sunt amplasate.

Pentru **UTR-IS –** Zonă destinată activităților comerciale și serviciilor compatibile cu funcțiunile existente în zonă, se stabilesc următoarele valori maxime:

C.U.T. maxim admis = 0,40

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

UTR-urile, reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică şi funcțională. Ele se conturează prin străzi şi limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG.

În cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare şi se detaliază pe unități şi subunități funcționale.

Pentru unitățile şi subunitățile cu caracteristici similare se poate formula şi aplica același set de prescripții.

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se instituie o singură unitate teritorială de referință, delimitată conform planșei „Reglementări urbanistice” și Regulamentului Local de Urbanism aferent:

UTR - IS - Zonă destinată activităților comerciale și serviciilor compatibile cu funcțiunile existente în zonă.

Unitatea Teritorială de Referință **UTR-IS** reprezintă zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, constituită pentru terenul situat în municipiul Aiud, strada Iuliu Maniu nr. 48, identificat prin C.F. nr. 82831 Aiud, cu suprafața de 330 mp.

Zona este destinată activităților comerciale și de servicii, compatibile cu funcțiunile existente în vecinătate și cu direcțiile de dezvoltare ale arealului. Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Aiud, în proximitatea unei zone comerciale existente – piața agroalimentară și beneficiază de acces direct la rețeaua de circulații publice.

Funcțiunea dominantă a zonei este reprezentată de:

- activități comerciale;
- servicii nepoluante;

În consecință, se propune aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal și a reglementărilor urbanistice aferente, ca bază pentru realizarea investiției „ PENTRU SCHIMBARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ DE LOCUIRE ÎN ZONĂ INDUSTRIALĂ PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI DEPOZIT”, în municipiul Aiud, județul Alba.

UTR - IS - Zonă destinată activităților comerciale și serviciilor compatibile cu funcțiunile existente în zonă, în regim de construire izolat care va fi preluat la reactualizarea PUG-ului.

Întocmit,
Arh. Doina - Emilia HARDA

