PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. PRIVIND „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ”

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

MIFF RĂZVAN OVIDIU

ADRESA AMPLASAMENT

LOCALITATEA AIUD, EXTRAVILAN, JUD ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL
Alba Iulia, Str.Traian, nr.17A, Jud. Alba

Societatea Comercială S.R.L. BARBIERI PROIECT J01/567/2005 17574610 Alba Iulia

DATA
04.2026

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian , nr.17 A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba
J01/567/2005
CUI 17574610

Tel/fax : (+40)258 811 500
Tel: (+40)744 633 713
E-MAIL: capitel_proiect@yahoo.com

barbieri
PROIECT

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ

NR. PROIECT: 14/2026

FAZA DE PROIECTARE: FAZA - PUZ

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: LOCALITATEA AIUD, EXTRAVILAN, JUD ALBA

BENEFICIAR: MIFF RĂZVAN OVIDIU
cu domiciliul în municipiul Aiud, str. Axente Sever, bl. 11, sc. E, ap. 9

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

Societatea Comerciala S.R.L. BARBIERI PROIECT J01/567/2005 17574610 Alba Iulia

COLECTIV DE ELABORARE:

ŞEF PROIECT: arh. MARIUS BARBIERI

URBANISM: arh. MARIUS BARBIERI
ing. GABRIELA DUMITRACHE

DESENAT: ing. GABRIELA DUMITRACHE

BORDEROU GENERAL

VOLUMUL 1:

ACTE

- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 306 din 28.11.2025
- AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU INTOCMIRE P.U.Z.
- EXTRASE DE CARTE FUNCIARA

STUDII

- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- MEMORIU TEHNIC
- STUDIU GEOTEHNIC

AVIZE

- MEDIU
- DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA ALBA
- AVIZ ADMINISTRATOR DRUM ACCES
- AVIZ SRI, MI, MAPN
- AVIZ OCPI
- AVIZ APELE ROMÂNE
- AVIZ MADR
- AVIZ CONSILIU JUDETEAN ALBA

VOLUMUL 2:

A.PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZITII GENERALE
2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBNITATILOT TERITORIALE

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

PLANSA 01: INCADRARE IN TERITORIU SC. 1:5000

PLANSA 01": INCADRARE IN PUG SC. 1:5000

PLANSA 1: SITUATIE EXISTENTA SC. 1:1000

PLANSA 2: REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE SC. 1:1000

PLANSA 4: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000

PLANSA 5: POSIBILITATI DE MOBILARE SC. 1:500

PLANSA 6: REGLEMENTARI EDILITARE SC. 1:1000



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea proiectului : PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) privind
„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ”

AMPLASAMENT: LOCALITATEA AIUD, EXTRAVILAN, JUD. ALBA

BENEFICIAR: MIFF RĂZVAN OVIDIU
cu domiciliul în municipiul Aiud, str. Axente Sever, bl. 11, sc. E, ap. 9

Elaborator proiect: S.C. “Barbieri Proiect ” S. R. L., cu sediul in Alba Iulia, str. Traian, nr.17A tel. 0258/811500, autorizaţia nr. 01 / 567 / 2005

Nr. proiect: 14/2026
Faza: Plan Urbanistic Zonal
Data elaborarii : Mai 2026

1.2. Obiectul lucrării

Solicitari ale temei program

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă şi în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarii lucrării.

Obiectul lucrării este elaborarea soluţiei urbanistice pentru „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ” si amenajarea terenului în suprafaţă de 581 mp.

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este stabilirea reglementărilor şi a indicilor urbanistici ai zonei studiate.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentaţiei tehnice, în baza căreia beneficiarii urmează să solicite eliberarea autorizaţiilor de construire.

Conform extrasului de carte funciară anexat la tema de proiectare, terenul are categoria de folosință:

1. **CF nr. 76186 Aiud**, în suprafață totală de **581 mp:**
   - “fâneață”, extravilan – S = 581 mp, proprietar:
- **MIFF RAZVAN-OVIDIU**, Întabulare, drept de **PROPRIETATE**, cu titlu donație, dobândit prin Contractul de donație imobiliară, cota actuală 1/1.

S-a elaborat si prezentat in C.T.A.T.U. Studiul de oportunitate pentru introducere **în intravilan a terenului** în vederea construirii de locuință devenind din punct de vedere functional **zonă de locuinte individuale** pentru care Primaria Municipiului Aiud a emis **Avizul de Oportunitate nr. 4 din 05.05.2026**.

Prin realizarea acestei documentaţii de urbanism se urmăreşte:

- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ţinând cont de condiţiile cadrului natural şi construit existent;
- se vor stabili regulile specifice de construire (zonificare funcţională, zone de restricţie);
- se vor delimita terenurile aflate în proprietate privată sau publică, respectiv eventualele treceri de terenuri din domeniul privat în domeniul public;

- stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii (P.O.T. maxim admis şi C.U.T. maxim admis prin regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z. înălțimea maximă a construcțiilor:
- realizarea de legături cu reţeaua de circulaţii publice a Municipiului Aiud (accesul carosabil și pietonal se face în zonă prin intermediul str.Gheorghe Doja.
- stabilirea orientărilor majore de reglementare cu indicarea priorităţilor, a permisivităţilor şi a restricţiilor care se impun.

Documentaţia P.U.Z. cuprinde propuneri cu privire la valorificarea raţională a cadrului natural şi reglementări privind terenul ce urmează a fi construit sau amenajat.

Conţinutul şi modul de prezentare vor fi conform legislaţiei în vigoare.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentaţiei tehnice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizaţiei de construire.

1.3. Surse documentare

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ" s-au studiat urmatoarele documentatii

- Plan Urbanistic General al Municipiului Aiud si Regulamentul Local de Urbanism, respectiv prevederile pentru TTA conform căruia terenul se află în zona terenuri agricole în extravilan.
- Studiul geotehnic
- Ridicarea topografica pentru zona studiata,
- Acte de proprietate.
- Certificat de Urbanism nr. 306 din 28.11.2025.
- Avizul de oportunitate nr. 4 din 05.05.2026.
- Avizele solicitate prin Certificat de Urbanism

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 pentru aprobarea.
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluţia zonei

Terenul studiat nu are la bază un studiu urbanistic PUG fiind situat în extravilan în zona de terenuri agricole. Prin P.U.Z. se solicită introducerea în intravilan a terenului pentru construirea locuinței, devenind din punct de vedere functional teren construibil stabilindu-se:

- **UTR - L1 – destinat construirii de locuințe individuale și funcțiuni complementare;**
- **UTR – Cr - destinat circulațiilor.**

Terenul este în suprafaţă totală de 581mp, fiind format dintr-o singură parcelă, conform extrasului C.F. nr. 76186 Aiud, anexat la documentaţie.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Având în vedere că terenul studiat se propune spre schimbarea funcțiunii existente, în zona de locuințe individuale nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare. În plus, funcțiunea propusă, și anume cea de construire locuințe completează activitățile deja existente în zonă .

Potențial de dezvoltare

Realizarea obiectivelor propuse va contribui la dezvoltarea zonei și la extinderea teritoriului

construibil. Astfel, funcțiunea propusă nu are consecințe negative asupra unității teritoriale de referință din care face parte și nici din punct de vedere economic și social.

Analiza situaţiei existente

Regimul juridic

- Teren situat în extravilanul municipiului Aiud – suprafața 581 mp.
- Dreptul de proprietate asupra imobilului: proprietate privată a persoanelor fizice, drept de proprietate cu titlu donație, dobândit prin Convenție, cotă actuală 1/1- MIFF RĂZVAN-OVIDIU;
- imobilul nu se află înscris pe lista monumentelor istorice sau ale naturii si nici în zona de protecţie a acestora
- Servituţi care grevează imobilul: nu sunt.

Regimul economic

- Folosinţă actuală: teren fâneaţă în suprafata de 581 mp.
- Destinaţia prin PUG şi RLU aprobate ale municipiului Aiud : UTR - TAA terenuri cu destinație agricolă în extravilan.
- Reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale.

Regimul tehnic

- POT=% CUT = Hmax – se vor stabili prin PUZ
- Regimul de aliniere a imobilului este la un drum de exploatare cu acces din strada Gheorghe Doja.
- regimul de aliniere a constructiilor fata de strada – se va stabili prin PUZ
- Retragerile fata de proprietatile vecine -conf.Regulament de urbanism PUG aprobat
- pentru a modifica reglmentarile PUG aprobat , documentatia de urbanism faza PUZ propusa spre AVIZARE/APROBARE se va elabora in baza unui studiu de oportunitate, cu respectarea conditiilor enumerate in acesta, conform prevederilor Legii 350/2001.
- rețele existente în zonă: energie electrica, apa.
- circulații, parcaje necesare: accesul se face din strada, parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

2.2. Încadrare în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în extravilan (conform Certificatului de Urbanism), în localitatea Aiud, județul Alba, teren în suprafață totală 581 mp, fără construcții.

Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperării, în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general.

Zona studiata din prezentul Plan Urbanistic Zonal se afla în extravilanul Municipiului Aiud la limita de intravilan a zonei de locuinţe și beneficiază de acces auto și pietonal din strada Gheorghe Doja prin intermediul drumului de exploatare. Astfel, aflandu-se la limita cu zona de locuinţe individuale amplasamentul studiat prezinta, din punct de vedere al pozitionării si accesibilitatii, toate calitatile pentru functiunea propusa.

Vecinătățile terenului studiat sunt:

- la nord: proprietate privată – drum privat (CF. nr. 93906);
- la sud: domeniul public – drum de exploatare;
- la vest: proprietate privată (CF. nr. 71714) - teren cu construcții;
- la est: proprietate privată (CF. nr. 75937) - teren cu construcții.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiata este un platou cu o declivitate insesizabila.
Conform normativului NP 074/2014 "*Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții",* amplasamentul studiat se incadreaza in categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic scazut - punctaj 9.
Conditiile geotehnice si geomecanice:
- adancimea maxima de inghet: 80-90 cm, conform normativului normativul NP 112- 2014, privind „*Proiectarea fundațiilor de suprafață*". Cota de fundare se recomandă a fi mai mare sau cel puțin egală cu -1.50 m.
- presiunea conventionala este de : Pconv de baza = 320 *kPa*;
- Conform reglementării tehnice *"Cod de proiectare seismică - Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri"* indicativ P 100-1/2013, amplasamentul se situeaza in zona seismica caracterizata de acceleratia terenului ag=0,15g si perioada de colt Tc=0.7sec.

La data execuţiei forajelor de studiu (februarie 2015), apa subterană a fost întâlnită la adâncimea de 3.80 m.
Date suplimnetare referitoare la caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise in Studiul Geotehnic anexat, intocmit de S.C. GEO GOLD TEAM S.R.L.

2.4. Circulaţia

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

Accesul principal în zona studiată prin P.U.Z. se face din strada Gheorghe Doja.

Prin prezentul P.U.Z. nu se modifică reglementările urbanistice anterioare referitoare la căile de circulație existente. Lucrările se vor executa doar în interiorul incintei studiate, fără să afecteze proprietățile din imediata vecinătate.

În incintă se vor amenaja alei pietonale, alei carosabile şi locuri de parcare.

Apele meteorice de pe suprafeţele circulabile exterioare vor fi colectate prin intermediul unei reţele de canalizare a apelor pluviale. Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare se va face către spațiile verzi.

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

In zonă, predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea retelei de strazi din zona studiata.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.

- Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil*
- Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *teren pentru constructii si arabil*

Relationari intre functiuni.

- Conform P.U.G., În zona predomină construcții de locuințe individuale.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

- zona nu este intens construită deoarece este în curs de dezvoltare.
- Suprafata mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, si implicit la potential de dezvoltare imobiliara.

Aspecte calitative ale fondului construit

- zona are un potențial dezvoltat în ceea ce privește teritoriul construibil, și este favorizat și de

existența căilor de acces în zonă și de existența rețelelor edilitare, majore.

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine.

- Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de centrul localității Aiud (distanță de aproximativ 3 km).

Asigurarea cu spatii verzi.

- Spațiile verzi se vor amenaja în fața construcței în zona unde vor fi amenajate și parcajele care vor fi flancate cu zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

- nu există riscuri naturale în zona studiată și nici în zonele vecine care să afecteze teritoriul.

Principalele disfunctionalități

- Principalele disfuncționalități sunt în domeniul căilor de comunicație rutieră care ar trebuie modernizare în schimb, există retele edilitare în zona studiată.

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

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

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, din datele disponibile administrației în acest moment, în zonă există rețele edilitare, rețeaua de apă și canalizare fiind la prezente strada Gheorghe Doja cu posibilitate de extindere până la amplasament.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural - cadrul construit

Este una satisfăcătoare, deoarece în zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având folosința în trecut, în principal de teren arabil. Factorii de poluare a mediului natural sunt cei generați de traficul auto de pe caile rutiere invecinate.

Se vor respecta recomandarile studiului geotehnic, care detaliaza natura terenului si evidentiaza conditiile geotehnice de fundare pentru constructii. Concluziile si recomandarile studiului geotehnic vor genera solutii pentru determinarea adancimii de fundare in functie de presiunea conventionala si de ceilalti coeficienti rezultati din buletinele anexate studiului.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

NU ESTE CAZUL

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona

NU ESTE CAZUL

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studiată nu exista valori de patrimoniu care necesita protectie

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

NU ESTE CAZUL

2.8. Obțiuni ale populatiei

Puncte de vedere ale populației

Documentația va fi suspusă consultării populației conform prevederilor ordinului 2701/2010 unde populația poate să-și exprime eventualele observații/comentarii cu privire la realizarea

proiectului propus.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică la scara 1:1000 a determinat cunoasterea precisă a planimetriei, indicând un teren perfect plat.

Concluziile Studiului Geotehnic indică faptul ca amplasamentul studiat este plat si nu prezinta probleme legate de stabilitatea generala sau locala, si nu necesita îmbunătățiri sau consolidari.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG şi RLU terenul studiat se află situat în extravilanul municipiului Aiud pe strada Gheorghe Doja, fn, jud Alba, fiind situat în UTR = TAF- terenuri cu destinație agricolă în extravilan.

3.3. Valorificarea cadrului natural

La poziționarea constructiei se va ține seama de paramatrii planimetrici ai amplasamentului, de zona de acces si de edificabilul stabilit.

Amplasamentul studiat nu prezinta elemente speciale; fondul plantatiilor existente nu este semnificativ sau care sa atraga o atentie sporita din punct de vedere al protejarii anumitor specii. In acest sens se propune amenajarea spatiilor verzi intr-o maniera prin care acestea sa fie integrate armonios în functiunea propusa, sporind astfel atractivitatea sitului si a investitiei.

3.4. Modernizarea circulaţiei

Accesul pe amplasament se realizeaza din strada Gheorghe Doja, ce face legatura alte căi de circulaţie din zonă.

Pe tronsonul amplasamentului studiat, drumul de exploatare nu este modernizată şi nici asfaltată având un profil carosabil necorespunzător traficului, astfel propunem modernizare cu o lăţime carosabilă de 7.5 m (ce corespunde la 2 fire de circulatie de 3,00 m fiecare) şi este încadrată de un trotuar de 1.5m lăţime de o parte a străzii.

Parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzator normativelor si regulamentelor in vigoare si vor fi executate la nivelul cotei terenului amenajat, restul terenului fiind amenajat ca spatii verzi si alei de acces pietonale si carosabile.

În incintă se vor amenaja alei pietonale, alei carosabile şi locuri de parcare.

Apele meteorice de pe suprafeţele circulabile exterioare vor fi colectate prin intermediul unei reţele de canalizare a apelor pluviale. Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare se va face către spațiile verzi.

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul

Organizarea circulatiei pietonale

Circulația pietonală se propune a se desfășura pe trotuare amenajate la marginea părtii carosabile pe întreaga rețea stradală din prezentul P.U.Z.

3.5. Zonificarea funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici

Pentru realizarea pe amplasamentul studiat a locuinței si a amenajarilor aferente se propun

urmatoarele:
1. schimbarea destinatiei terenului din **UTR=TAF** terenuri cu destinatie agricolă în extravilan în **UTR - L1 -**zonă destinată construcțiilor de locuinţe cu funcțiuni complementare și **UTR – Cr- destinat circulaților pietonale/carosabile.**

2. stabilirea limitelor edificabilului.
Zona edificabila a amplasamentului este determinata, conform planşei 2 - Reglementari urbanistice, astfel:

- la nord: proprietate privată – drum privat (CF. nr. 93906) – retragere minim 3.0 m;
- la sud: domeniul public – drum de exploatare – retragere aliniament minim 5.0 m;
- la est: proprietate privată (CF. nr. 71714 - teren cu construcții) – retragere minim 3.0 m;
- la vest: proprietate privată (CF. nr. 75937 - teren cu construcții) – retragere minim 3.0 m.

3. stabilirea conditiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitara.
4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- suprafața totală a terenului 581 mp.
- Se propune introducerea terenului în intravilan:
  - Lot 1 – S = 532 mp – UTR – L1;
  - Lot 2 – S = 49 mp – UTR – Cr.
- Pentru construcțiile ce se vor realiza propunem:
- **Pentru zona de locuințe UTR-L1**
- P.O.T. propus max = 40%
- C.U.T. propus max = 1.2
- regim maxim de inaltime P+1 (M), H.max.coamă =12m

Bilant teritorial propus

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren fâneață extravilan	**581**	**100**	**-**	**-**
Suprafața aferentă construcției	-	-	120	20.65
Suprafața aferentă aleilor	-	-	89	15.31
Suprafața aferentă spațiilor verzi	-	-	323	55.59
Suprafața cedată pentru dezvoltare stradală			49	8.45
TOTAL	**581**	**100**	**581**	**100**

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranta intre cladiri (constructii propuse) conform Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P118/1-2025. Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

- gradul de rezistentă la foc – GRF II.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitar, asa cum a fost prezentat la capitolul “Situatie existenta”, prin urmare, investitia propusa va avea asigurată alimentarea cu apă, energie electrică prin branşamente la reţelele publice de distribuţie existente in zona.

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă a obiectivului studiat se va realiza în sistem centralizat prin extinderea rețelei de apă existentă pe strada Gheorghe Doja care va fi extinsă până la imobilul studiat.

Rețeaua de canalizare

Apele uzate fecaloid-menajere rezultate de pe amplasament vor fi deversat în rețeaua de canalizare centralizată a localității de pe strada 8 Martie care va fi extinsă la imobilul propus în acest PUZ.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole şi vor fi deversate către spațiile verzi.

Construcțiile vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, care le colectează și le conduc printr-un canal colector ce deversează în zona verde.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a construcţiilor se va face prin racordarea la reţeaua existentă în zonă.

Soluția de racord subteran se va stabili pe baza unui proiect de branșament și racord întocmit de specialiști ai ENEL.

Asigurarea agentului termic

Încălzirea spaţiilor se va realiza prin intermediul unei centrale termice proprii, ce va funcționa cu energie electrica sau sisteme alternative de producere a energiei.

Salubritate

Deșeurile vor fi colectate selectiv si exclusiv in punctele special amenajate. Se va incheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodica a deseurilor. Retelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol si in subsol. Platforma parcarii si platformele betonate vor fi astfel alcatuite pentru evitarea poluarii solului cu produse petroliere (cu geocompozite de drenaj).

In vederea ridicarii si colectarii deseurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevad Europubele.

Gospodăria de gunoi va fi prevazută cu un conteiner de rezervă, urmând ca ridicarea acestora să se facă periodic de către utilajele specifice ale firmelor de specialitate. Europubelele vor fi amplasate într-un țarc închis cu panouri din tablă perforata, pe toate laturile si deasupra (capac).

Astfel, se împiedică accesul animalelor nesupravegheate sau a persoanelor neautorizate.

3.7. Protecţia mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Prezenta documentație de PUZ răspunde și din punct de vedere al protecției mediului deoarece păstrează aceeași zonă funcțională de locuire adaptată mediului urban. Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a tuturor activitatilor ce vor fi desfăsurate în zonă. Sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalatii si tehnologii.

Modelarea zonala propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, in contextul urban dat, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

- apele uzate menajere care vor rezulta in urma locuirii zonei studiate vor fi deversate în rețeaua de

canalizare existenta in apropiere care se va extinde pana la amplasamentul studiat.

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc.

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

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant).

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In afara de spatiile verzi descrise anterior in domeniul privat al gospodariilor, pe domeniul public vor exista plantatii de aliniament si spatii verzi stradale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal" GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investiei.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-au stabilit obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile urbanistice care urmeaza a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor de pe amplasamentul studiat.

Prin actualul Plan Urbanistic Zonal se propune o zonă pentru locuințe individuale notată cu UTR-L1 în regim de construire, P+1(M) niveluri în regim de construire izolat sau cuplat.

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

Șef proiect,
arh. Marius Barbieri

Întocmit,
ing. Gabriela Dumitrache

Societatea Comercială S.R.L. BARBIERI PROIECT J01/567/2005 17574610 Alba Iulia

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. PRIVIND „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ”

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR

MIFF RĂZVAN OVIDIU

ADRESA AMPLASAMENT

LOCALITATEA AIUD, EXTRAVILAN, JUD ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL
Alba Iulia, Str.Traian, nr.17A, Jud. Alba



DATA
04.2026

CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE

- Rolul Regulamentului local de urbanism
- Baza legala a elaborarii Regulamentului
- 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 construcțiilor și apărarea 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 retele edilitare

- 8.3 Proprietatea publică asupra reţelelor 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. Înălţimea construcţiilor
- 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

Societatea Comerciala S.R.L. BARBIERI PROIECT J01/567/2005 17574610 Alba Iulia

CAP. I. DISPOZIŢII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de Urbanism (RLU) aferent PUZ, reprezintă o piesa de baza în aplicarea PUZ-ului, el întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul care face obiectul prezentei documentații.

Odata aprobat, împreună cu PUZ-ul, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale. Regulamentul local de urbanism conţine reglementările referitoare la utilizarea terenurilor şi realizarea construcţiilor pe teritoriul studiat, explicitând prevederile documentaţiilor de urbanism şi cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor.

2. Baza legala a elaborarii R.L.U.

La baza elaborarii Regulamentului local de Urbanism (RLU) au stat urmatoarele:
o Planul Urbanistic General al Mun. Alba Iulia 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 şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglementare tehnică GM-010-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
o Ghidul privind modalităţile 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 lucrarilor de constructii, cu modificarile 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 protecţia 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 şi amenajării teritoriului, dintre care se mentioneaza ca principale.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activităţii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfăşura după cum urmează:

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- **domeniul privat UTR-L,** pe care urmează a fi amplasată locuința individuală în regim de construire izolat sau cuplat cu regim de înălțime **P+1(M)**;
- zona domeniului public alocat circulațiilor, reprezentat de strazile de acces in zona.

Prevederile prezentului regulament de urbanism se vor aplica asupra zonei studiate în suprafață de 581 mp, situată în localitatea Aiud, extravilan, fn. jud. Alba.

CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite de lege.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de lege şi de prezentul regulament.

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrarilor cât și în funcționarea propriu-zisă.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

In zona studiată nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public.

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, în zona studiată nu sunt riscuri naturale (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, în zona studiată nu există zone expuse la riscuri tehnologice zona studiata se afla in zona de locuinte, conform PUG aprobat.

Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil.

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

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata în actualul PUZ se afla, conform PUG în extravilan în zona de terenuri agricole.

Prin P.U.Z. se solicită introducerea în intravilan a terenului pentru construirea locuinței, devenind din punct de vedere functional teren construibil stabilindu-se un **UTR -L1 – destinat construirii de locuințe individuale și funcțiuni complementare, precum și UTR – Cr - destinat circulațiilor.**

Terenul este în suprafaţă totală de 581mp este format dintr-o singură parcelă, conform extrasului C.F. nr. 76186 Aiud, anexat la documentaţie.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafața construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. POT = Sc/St x100

POT propus = 40%

5.7 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa.

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de ieșituri ale construcțiilor în domeniul public mai mult de cât permite Codul Civil.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

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

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facută astfel încat să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit de $1\frac{1}{2}$ h la solstitiul de iarna.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice va fi astfel:

- față de limita cu aliniament la stradă , retragerea va fi de minim 5.0m;

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA

Nu este cazul, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de

Cai Ferate „CFR” -SA .

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

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 întelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privata.

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

- fata de strada la care are are aliniament terenul studiat, cladirile se vor amplasa retrase cu minim 5.00 m.
- Aceasta retragere este obligatorie în sensul în care clădirile propuse nu vor putea depăși aceasta retragere catre strada.

6.8 Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:

- Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, pot fi integrate în locuință sau realizate ca și extinderi funcționale ale acesteia.
- In cazul în care se constituie în cladiri independente, toate tipurile de anexe gospodaresti, individuale sau comasate in corp cladire 2 vor fi amplasate obligatoriu în spatele locuinței, la o distanță de minim 3 m de aceasta.
- garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcarea în fata a unui autoturism.

6.9. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

<u>Pentru locuința izolata:</u>

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii:

- *Distanta dintre fatada nevitrata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2, dar nu mai putin de 3.00 m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.*
- *Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3.00 m fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.*

Amplasarea anexelor:

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie. Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) limite laterale și spate.

<u>pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale</u>

- respectarea prevederlor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înăltimea la cornisă a fiecărei constructii, masurata in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de 3.0 m, fată de limitele laterale ale parcelei si fată de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuinte vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fată de acesta, cu acces direct din stradă si aliniate una fată de alta sau decalate cu o valoare ce reprezinta jumătate din cota

(în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

6.10 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0m. Amplasarea clădirilor va ține cont de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publica privind mediul de viață al populației și de Normativul NP118/1998 privind siguranța la foc a construcțiilor.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru terenul aferent modernizarii și dezvoltării strazii existente se va crea o parcelă distinctă și se va schimba categoria de folosință din "fâneață" în „drum''.

7.1 Accese carosabile

Accesul la toate construcţiile sau incintele se va realiza din căi de circulaţie publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcela construita.

Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere a autospecialelor pompierilor sunt 3,80m latime si 4,20m inaltime.

Se va asigura accesul mașinilor speciale pentru ridicarea pubelelor.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Strada propusă spre modernizare, prin actualul PUZ este prevazută cu trotuar pietonal de o parte a carosabilului.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii: la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil.

Este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

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

Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

Montarea reţelelor edilitare (apa, canalizare si gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.

8.3 Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

a) Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, oraşului sau judeţului, dacă legea nu dispune altfel.

b) Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

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

9.1 Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

Lotul construibil

Prin prezentul P.U.Z terenul studiat este format dintr-un singur lot

- Lot 1- S = 581mp

Parcela este construibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;
- lăţimea parcelei este mai mică decât lungimea şi mai mare de 8 m;
- asigură echiparea tehnico- edilitară necesară.

Pentru terenul aferent modernizarii și dezvoltării strazii existente se va crea o parcelă distinctă și se va schimba categoria de folosință din “fâneață” în „drum”.

9.2. Înălţimea construcţiilor

Pentru zona de locuințe UTR-L1

- Înălțimea la streașină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 9.00 m, pentru regim de înălțime P+1+M.
- Înălțimea la streașină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 6.00 m, pentru regim de înălțime P+M.
- Înălțimea la coamă a clădirilor propusă va fi de maxim 12.00m.
- aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricand autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.
- Pentru clădirile cu nivel mansarda sunt permise lucarne. Acestea vor avea înălțime maximă la minim 1/3 din înălțimea acoperișului, sub coama.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii.

Aspect volumetric si invelitoare:
Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta cu:
- acoperis in doua sau patru ape pentru cladirile izolate sau cuplate
- nu sunt premise invelitorile cu rupere de panta, cu ape inegale sau coame descentrate
- sunt permise acoperisurile tip terasa circulabila/necirculabila

Finisaje exterioare:

Toate invelitorile vor fi realizate din tigla ceramica sau beton cu culori negru, brun, maro, maro roscat. Terasele circulabile/necirculabile vor avea invelitoarea realizata din materiale specific (nu prezinta un raport visual de impact).

Fatadele vor fi finisate in culori deschise, alb si/sau nuante pastelate de alb usor colorat in culori calde. Soclurile caselor tip parter + etaj sau elevatiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate in culori neutre cu dominanta gri, sau placate cu piatra.

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

10.1. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu.

Suprafetele ocupate la sol de parcaje se iau in calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu exceptia parcajelor realizate cu dale inierbate.

Staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.

10.2. Spații plantate

Spațiile libere din interiorul parcelei, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic. Spațiile neconstruire și neocupate de accese și de trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/locuitor; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.

10.3. Imprejmuirile *v*or fi realizate de fiecare pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

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

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi cu plasă de sârmă și gard viu sau opac, cu **H max = 2.20m.**

Pentru stabilirea unui aliniament continuu la stradă, proiectantul va analiza și prezenta la autorizare aliniamentul împrejmuirilor existente pe tot frontul stăzii.

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului

In fiecare gospodarie 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 TERITORIULUI

Unități și subunități funcționale

Prin prezentul P.U.Z. se propune crearea unui trup - UTR și anume:

- **UTR - L1– zona de locuințe individuale în regim de construire izolat sau cuplat**
- **UTR - Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala**

Continutul Regulamentului

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

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

1- Generalitati

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

2- Utilizare functionala

2.1. - Utilizari permise;
2.2. - Utilizari permise cu conditii.
2.3. - Utilizari interzise.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
3.2 Amplasarea cladirilor fata de aliniament
3.3 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
3.4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela
3.5 Circulatii si accese
3.6 Stationarea autovehicolelor
3.7 Inaltimea maxima admisibila a cladirilor
3.8 Aspectul exterior al cladirilor
3.9 Conditii de echipare edilitara
3.10 Spatii libere si spatii plantate
3.11 Imprejmuiri
3.12 Indicatori urbanistici

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

Tema program stabileste necesitatea intocmirii reglementarilor privind regimul de construire, functiunile dominante si secundare, retelele stradale si echiparea tehnico – edilitara pentru zona aflata în studiu.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în extravilanul Municipiului Aiud în partea de sud-vest a localităţii, cu acces din str. Gheorghe Doja prin intermeniul unui drum local ce comunică cu terenul studiat.

Conform extrasului de carte funciară anexat la tema de proiectare, terenul are categoria de folosință:

1. **CF nr. 76186 Aiud**, în suprafață totală de **581 mp:**
   - "fâneață", extravilan – S = 581 mp, proprietar: **MIFF RAZVAN-OVIDIU**, Întabulare, drept de **PROPRIETATE**, cu titlu donație, dobândit prin Contractul de donație imobiliară, cota actuală 1/1.

Prin P.U.Z. se solicită introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 581mp pe care ulterior se propune construirea de locuinte individuale.

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINTA

Functiunea dominanta a zonei: este zona rezidentiala pentru construire locuinte individuale realizate in regim de construiare izolat sau cuplat.

UTR - L1– Subzona locuintelor individuale, P+1(M), niveluri in regim de construire izolat sau cuplat

UTR – Cr Subzona circulatii pietonale/carosabile

1. Generalitati – Caracterul zonei

Zona este caracterizată de funcţiunea rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe unifamiliale si semicolective), de parcelarul omogen şi regulat, rezultat al unor operaţiuni de urbanizare.

Conditionari primare

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

Reglementari pentru spatiul public

Spaţiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spaţiilor publice din municipiu. Cablurile electrice şi de telecomunicaţii vor fi realizate / se vor introduce în subteran, ca toate celelalte reţele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spații publice.

Sectiunea 2. Utilizare functionala

2.1 Utilizari permise

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale cu maxim P+1(M) niveluri, in regim de construire izolat sau cuplat;
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

2.2 Utilizari permise cu condiții

- anexe (bucatarie de vara, garaje) cu condiţia respectării P.O.T-ului stabilit prin prezenta documentaţie
- zona poate primi şi construcţii cu altă destinaţie, dar obligatoriu compatibile acesteia (alimentaţie publică, funcţiuni culturale, spaţii comerciale şi servicii, spaţii pentru loisir şi sport, spaţii pentru birouri, ateliere meşteşugăreşti, studiouri sau alte activităţi manufacturiere negeneratoare de zgomot şi praf sau alte funcţiuni nepoluante complementare funcţiunii de locuire).

2.3 Utilizari interzise

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Secțiunea 3 Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se permit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare.

Lotul construibil

Prin prezentul P.U.Z terenul studiat este format dintr-un singur lot

- Lot 1- S = 581mp

Parcela este construibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;
- lăţimea parcelei este mai mică decât lungimea şi mai mare de 8 m;
- asigură echiparea tehnico- edilitară necesară.

3.1 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre

domeniul public si proprietatea privata.

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

- Regimul de aliniere va respecta planșa de Reglementări Urbanistice
- Alinierea clădirilor față de strada propusă spre modernizare va fi de minim 5.0m retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice
- Garajele se vor retrage minim 6.00 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în fața lor a unui autoturism.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:

Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, pot fi integrate in locuinta sau realizate ca si extinderi functionale ale acesteia.

In cazul in care se constituie in cladiri independente, toate tipurile de anexe gospodaresti, individuale sau comasate in corp cladire 2 vor fi amplasate obligatoriu in spatele locuintei, la o distanta de minim 3 m de aceasta.

3.3 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face:

Pentru locuinta izolată

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecina sipicatura stresinii:
- distanta intre fadata nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai putin de 3,00m fată de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de 3,00m, fată de cealaltă limită laterală a parcelei si fată de limita posterioară a parcelei.

Pentru locuinta cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de 3,00m, fată de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si fată de limita posterioară a parcelei.

Amplasarea anexelor:

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, anexe pentru animalele de companie, etc.

Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) limite laterale, iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a constructiei existente dar nu mai putin de 3.00 m. Se va respecta retragerea fata de limita spate de minim 3 m.

3.4 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanţa minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înalţimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puţin 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 şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei.

3.5 Circulații și accese

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri latime dintr-o circulatie publica:

- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pe terenurile destinate prin documentatiile de urbanism realizarii drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public si spatiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistica *non aedificandi* – interzicerea emiterii de autorizatii pentru constructii definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

Prin actualul PUZ se propune modernizarea drumul de exploatare la un profil carosabil de 7.5m (6.00 m carosabil si un trotuar de 1.00 m de o parte a carosabilului).

3.6 Staționarea autovehiculelor

Realizarea parcajelor se poate realiza daca se indeplinesc cumulativ urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.
- se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

3.7 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- Inălțimea la streașină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 9.00 m, pentru regim de înălțime P+1+M.
- Inălțimea la streașină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 6.00 m, pentru regim de înălțime P+M.
- Inălțimea la coamă a clădirilor propusă va fi de maxim 12.00m.
- aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricand autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.
- Pentru clădirile cu nivel mansarda sunt permise lucarne. Acestea vor avea înălțime maximă la minim 1/3 din înălțimea acoperișului, sub coama.

3.8 Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Aspectul cladirilor va afecta cât mai puţin posibil imaginea generală a peisajului şi va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate .
- Se va asigura o tratare similara a fatadelor aceleiasi cladiri având in vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Arhitectura noilor clădiri va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit şi va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană;

aceasta va ţine seama de caracterul zonei şi de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce priveşte:

- Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional – locuire si va fi apropiat de cel predominant în zonă..
- Volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării construcțiilor, controlul imaginii din toate direcţiile din care volumul este perceput din domeniul public, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- Acoperişurile sarpanta, cu pante egale sau inegale şi constante ce se vor încadra între 15 şi 60 de grade, funcţie de contextul local.
- Se pot realiza construcții cu acoperire tip terasă, fără șarpantă.

Materiale

- Materiale de construcţie – 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 faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit.

3.9 Condiții de echipare edilitară

Reguli cu privire la echiparea edilitara:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014 actualizat), precum si prevederile Codului Civil.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apă se face prin extindere retea existenta in zona.

Canalizarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor uzate se va face prin extindere retea existenta in zona.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze se face prin extindere retea existenta in zona.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se face prin extindere retea existenta in zona.

Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil solid lemn sau gaz, cu incadrarea in noxele maxim admise de reglementarile in vigoare stabilite prin legea 372/2005 si normativul MC 001-2022.

Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a orasului pe baza de contract.

3.10 Spații libere și plantate

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor*;*
- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.

- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

3.11 Împrejmuiri

Vor fi realizate de fiecare pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

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

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi cu plasă de sârmă și gard viu sau opac, cu **H max = 2.20m.**

Pentru stabilirea unui aliniament continuu la stradă, proiectantul va analiza și prezenta la autorizare aliniamentul împrejmuirilor existente pe tot frontul stăzii.

3.12 Indicatori urbanistici

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

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota ±0,00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Pentru locuințele individuale (izolate, cuplate)

- **POT max propus = 40% - pentru locuințe individuale**

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

CUT – reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor etajelor supraterane adunate) a cladirii si suprafata terenului pe care este amplasata cladirea.

Pentru locuintele individuale (izolate, cuplate)

- **CUT maxim = 1,2** mp.ADC/mp.teren

UTR – Cr Subzona circulatii pietonale/carosabile

CAPITOLUL I – Generalităţi

Funcţiunea dominantă

- Terenuri pentru cai de comunicație rutieră și construcții aferente

Funcţiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- Rețele tehnico – edilitare;
- Plantații de protecție decorative;
- Activitați de salubritate și gospodarie comunallă.

Utilizare funcţională

Utilizări permise

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

- zone de protecție împotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive;
- elemente de consolidare a parții carosabile;
- amenajari de intersecții;
- construcții și amenajari pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și aeriene legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfa precum și serviciile anexe aferente;
- lucrari de terasamente și plantații necesare ameliorarii aspectului peisagistic;

Utilizări permise cu condiţii

- Toate construcțiile și amenajarile amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectaă prescripțiile tehnice și reglementarile urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetricaă și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de constructie și exploatare

Interdicţii temporare

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

Interdicţii definitive (permanente)

Conform studiilor de specialitate cu următoarele precizari:

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

Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

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

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

- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzator;
- executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzapezirea drumului sau să impiedice vizibilitatea pe drum;
- executarea unor lucrari care periclitează stabilitatea drumului sau modificaă regimul apelor subterane sau de suprafațaţă.

Pentru aspectul exterior se recomandă:

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

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

- UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. L1 -CARACTER PREDOMINANT – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT

UTR L1- Zona locuintelor individuale cu P+1(M) niveluri în regim de construire izolat sau cuplat, care va fi preluat la reactualizarea PUG-ului.

Șef proiect
arh. Marius Barbieri

Întocmit
ing. Gabriela Dumitrache

Societatea Comerciala S.R.L. BARBIERI PROIECT J01/567/2005 17574610 Alba Iulia