

MEMORIU DE PREZENTARE

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU

ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL „SCHIMBARE PARȚIALĂ DE DESTINAȚIE DIN ZONA DE REFERINȚĂ TGC, CONFORM PUG, ÎN ZONA DE REFERINȚĂ L - LOCUINȚE INDIVIDUALE”

Conform certificat de urbanism nr. 352 din 19.12.2024
județul Alba, Municipiul Aiud

BENEFICIAR
SCUTELNICU DAN-ANDREI

ADRESA AMPLASAMENT
intravilan și parțial extravilan, localitatea Aiud, str. Gheorghe Doja, nr. 97, jud. Alba

PROIECTANT DE SPECIALITATE
SC BARBIERI PROIECT SRL
ALBA IULIA, STRADA TRAIAN, NR. 17A, JUD. ALBA

DATA
01.2025

Borderou general

A. PARTE SCRISĂ

1. Memoriu General
2. Regulament Local de Urbanism

B. PARTE DESENATĂ

1. Plan de încadrare în PUG
2. Plan de încadrare în zonă
3. Situația existentă
4. Reglementări urbanistice și unități teritoriale de referință
5. Posibilități de mobilare
6. Proprietatea asupra terenurilor
7. Rețele edilitare

Cuprinsul memoriului de prezentare

1. **Introducere**
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației.
 - 1.2. Obiectul lucrării.
 - 1.3. Surse documentare.
2. **Stadiul actual al dezvoltării**
 - 2.1. Evoluția zonei.
 - 2.2. Încadrare în localitate.
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural.
 - 2.4. Circulația.
 - 2.5. Ocuparea terenurilor.
 - 2.6. Echipare edilitară.
 - 2.7. Probleme de mediu.
 - 2.8. Opțiuni ale populației.
3. **Propuneri de dezvoltare urbanistică**
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.
 - 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural.
 - 3.4. Modernizarea circulației.
 - 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.
 - 3.7. Protecția mediului.
 - 3.8. Obiective de utilitate publică.
 - 3.9. Cadru legal.
4. **Concluzii, măsuri în continuare**
5. **Plan de acțiune**

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



1.1. Date de recunoaștere a documentației

Proiect nr. 1 / 2024

DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL
„SCHIMBARE PARȚIALĂ DE DESTINAȚIE DIN ZONA DE REFERINȚĂ TGC, CONFORM
PUG, ÎN ZONA DE REFERINȚĂ L - LOCUINȚE INDIVIDUALE”

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

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: intravilan și parțial extravilan, localitatea Aiud, str. Gheorghe Doja, nr. 97, jud. Alba

BENEFICIAR: SCUTELNICU DAN-ANDREI

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

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

URBANISM: *arh. Marius Barbieri*
ing. Gabriela Dumitrache

DESENAT: *ing. Gabriela Dumitrache*

DATA ELABORĂRII: ianuarie 2025

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei-program

În temeiul prevederilor legale din domeniul urbanismului, respectiv Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ce completează cadrul legal pentru desfășurarea actului de gestionare a teritoriului, cât și legea 50/1991, republicată, autorizarea lucrărilor de construcții se face în baza unor documentații de urbanism aprobate (PUG, **PUZ**, PUD).

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

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL „SCHIMBARE PARȚIALĂ DE DESTINAȚIE DIN ZONA DE REFERINȚĂ TGC, CONFORM PUG, ÎN ZONA DE REFERINȚĂ L - LOCUINȚE INDIVIDUALE”.

Amplasamentul pentru care este necesară elaborarea PUZ-ului este reprezentat de o suprafață de teren de **6.700 mp**, situată în intravilan+extravilan al municipiului Aiud, județul Alba.

Conform extrasului de carte funciară anexat la tema de proiectare (CF nr. 90984 Aiud), terenul are categoria de folosință:

1. CF nr. 90984 Aiud – suprafața totală – 6.700 mp:

- “arabil”, intravilan – S = 6.318 mp - proprietari Scutelnicu Vasile și soția Scutelnicu Delia-Ana, Întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumpărare, ca bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1;
- “arabil”, extravilan – S = 248 mp - proprietari Scutelnicu Vasile și soția Scutelnicu Delia-Ana, Întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumpărare, ca bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1;
- “arabil”, extravilan – S = 134 mp - proprietari Scutelnicu Vasile și soția Scutelnicu Delia-Ana, Întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumpărare, ca bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1.

Se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, regulamentul local de urbanism – permisiuni/restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor, conformarea construcțiilor din zona studiată.

În baza analizei situației existente, a prevederilor PUZ, a necesităților actuale de reorientare economică, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se vor trata următoarele categorii generale de probleme:

- Organizarea urbanistic-arhitecturală, în funcție de caracteristicile structurii parcelare și indicatorilor urbanistici (regim de înălțime, alinierea construcțiilor, POT, CUT etc.)
- Rezolvarea accesului carosabil și pietonal pe loturi
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic și circulația terenurilor
- Delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există)
- Măsuri de delimitare, până la eliminarea unor riscuri naturale și antropice (dacă există)
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică
- Măsuri de protecție a mediului
- Reglementări specifice detaliate, permisiuni/restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ

Documentația se va redacta pe suport topografic și cadastral, actualizat și cu concluziile investigațiilor de specialitate.

Se vor corela reglementările propuse cu cele din PUG aprobat și cu concluziile investigațiilor de specialitate.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Conform Planului Urbanistic General, terenul studiat este amplasat în intravilan și parțial extravilaul localității Aiud, str. Gheorghe Doja, nr. 97, jud. Alba, în temeniul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 198/1999, faza **PUG**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Aiud, nr. 270/23.11.2023.

- **UTR TGC** – Zona gospodăriei comunale cu destinația cimitire și rampe de gunoi.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Certificat de urbanism nr. 352 din 19.12.2024
- Aviz de Oportunitate nr. 1 din 23.01.2025
- Extras de carte funciară: CF nr. 90984 Aiud.

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Plan Urbanistic General al Municipiului Aiud, aprobat prin H.C.L. nr. 270/22.11.2023
- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor 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 și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

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

- Studiul geotehnic
- Ridicare topografică a terenului studiat

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Terenul supus prezentului studiu este încadrat conform Planului Urbanistic General (PUG) în zona **UTR TGC** – Zona gospodăriei comunale cu destinația cimitire și rampe de gunoi.

În prezent, terenul liber de construcții, este situat în intravilanul și parțial extravilaul localității Aiud, fiind utilizat ca “arabil”, conform categoriei de folosință din extrasele CF.

Prin prezentul PUZ se propune schimbarea parțială de destinație din zona de referință TGC, conform PUG, în zona de referință L- locuințe individuale.

În R.L.U. aferent Planul Urbanistic General al Municipiului Aiud au fost preluate regulamentele locale aferente PUZ-urilor aprobate pentru această zonă.

Potențial de dezvoltare

Tema-program impusă de beneficiar are ca obiectiv schimbarea parțială de destinație din zona de referință TGC – cu destinația cimitire și rampe de gunoi în zona de referință L - locuințe individuale pe care ulterior se va construi o locuință individuală.

Zona deține potențial de dezvoltare atât datorită poziției sale în teritoriu cât și faptului că zona este ocupată în mare parte cu construcții, existând și alte tipuri de funcțiuni în zona: zona de locuit cu funcțiuni complementare, zona pentru locuințe colective etc. Propunerea de față vine să completeze funcțional și să reglementeze din punct de vedere urbanistic zona. Cadrul natural și poziția în teritoriu a noii dezvoltări sunt favorabile unei dezvoltări de tipul celei conturate prin prezentul proiect.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în intravilanul și extravilanul Municipiului Aiud, (conform certificatului de urbanism, a Planului Urbanistic General și extrasului de carte funciară), în partea de vest al teritoriului administrativ al Municipiului Aiud.

Terenul este situat față de principalele repere din localitate, la:

- 2 km distanță față de centrul localității

Terenul se învecinează:

- pe latura de nord cu teren aflat în proprietate privată (CF 93070);
- pe latura de sud cu domeniu public al UAT Aiud – drum local;
- pe latura de vest cu teren aflat în domeniul public al UAT Aiud;
- pe latura de est cu domeniu public – drum local (strada Gheorghe Doja).

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

Relația terenului cu Municipiul Aiud și localitățile înconjurătoare se realizează prin intermediul drumul local care comunică direct cu terenul.

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, în zonă există rețele necesare dezvoltării propunerilor (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică inclusiv LEA 20 kV, alimentare cu gaz, telecomunicații) echiparea cu rețele edilitare urmând a se face conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Terenul se încadrează în zona de versant nord-estic al dealurilor ce franchează DN1 Aiud-Turda. Terenul se prezintă în pantă pe direcția nord vest fără denivelări importante, stabil și prezintă urme sau forme de degradare prin alunecare.

Terenul studiat se situează la limita sud-vestică a marii unități geotectonice denumită Bazinul (Depresiunea) Transilvaniei. Aceasta a luat naștere în timpul mișcărilor geotectonice din faza laramică având ca urmare prăbușirea fundamentului din interiorul arcului carparic.

Perioada cuaternară își aduce aportul prin depunerea-discordantă a sedimentelor aluvio-deluvio-proluviale cu o granuloclasare verticală de la bolovănișuri și pietrișuri (în bază) până la nisipuri prafuri și argile – la partea superioară a depozitelor de terasă.

Hidrografie

Principalul curs de apă din zonă est râul Mureș care curge la nord-est de Municipiul Aiud drenând toate apele din regiune prin intermediul principalului său afluent pe dreapta pârâul Aiudului. Apa subterană sub forma de pânză freatică cu nivel liber poate fi interceptată la o adâncime de 3.50m-3.40m de la nivelul terenului natural în stratele aluvionare grosiere de pietrișuri nu nisip, bolovănișuri cu pietriș și nisip, în zonele de luncă sau terasă inferioară ale văii Aiudului.

În zona de versant apa subterană sub formă de pânză freatică captivă în stratele nisipoase poate fi interceptată la contactul între depozitele deluviale de pantă și fundamentul de suprafață terțiar (marne cenușii) la adâncimi relative fiind alimentată de apele de infiltrații.

Condiții geotehnice

Caracteristici geofizice ale terenului cercetat, în conformitate cu normativul P 100 – 1/2013 sunt:

- Zona seismică: E
- Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu $IMR = 225$ ani și 20%

probabilitate de depășire în 50 de ani.

- Perioada de colț $T_c = 0,7$ sec

- Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0.90-1.00 m de la nivelul T_s/T_n actual.

Riscuri naturale

Zona nu este afectată de riscuri naturale. De asemenea, aici nu au fost semnalate fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea obiectivelor ce se propun.

2.4. CIRCULATIA

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

Relația terenului cu Municipiului Aiud și localitățile înconjurătoare se realizează prin intermediul străzilor locale care comunică direct cu terenul studiat. Capacitatea de transport este bună.

Pentru o bună funcționare a dotărilor propuse, va fi necesară dezvoltarea și modernizarea sistemului de circulații existent, pentru a deservi cât mai optim funcțiunile propuse prin prezentul plan.

Capacitati de transport greutati, influenta 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 zona, predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea rețelei de străzi din zona studiată.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

Terenul propriu-zis pentru care se elaborează PUZ are categoria de folosință „arabil”, fiind liber de construcții sau alte amenajări complexe.

Suprafața totală a terenului pentru care s-a realizat PUZ – 6.700 mp.

Relaționări între funcțiuni

Având în vedere că terenul are în vecinătate directă și indirectă doar zone ocupată în mare parte cu construcții, nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare. Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare acesteia.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat este liber de construcții, și se învecinează cu terenuri ocupate de construcții cu funcțiuni de locuințe individuale.

Fondul construit este relativ nou, datând în mare parte de la sfârșitul anilor 2000-2010. Aproximativ 30% din parcelele de teren care sunt în zona de reglementare sunt construite.

Conform P.U.G. Aiud:

- **UTR = UTR TGC** - Zonă de referință cu destinația cimitire și rampe de gunoi

Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile de locuințe din vecinătatea zonei studiate sunt relativ noi, se află într-o stare foarte buna, zona aflându-se într-o continuă dezvoltare.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de municipiul Aiud.

Asigurarea cu spații verzi

Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu este afectată de riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Ca principale disfuncționalități ale zonei se pot menționa:

- străzile locale publice nu sunt amenajate conform normelor legale, profil variabil care va trebui regularizat și amenajat.
- au strat de balast realizat, dar circulațiile pietonale nu sunt delimitate lucru ce obliga pietonii sa circule pe carosabil.
- lipsa unor trotuare amenajate și a unor zone verzi care nu sunt întreținute corespunzător.
- lipsa rețelelor edilitare în interiorul zonei de studiu, fiind necesară extinderea acestora pentru a deservi funcțiunile propuse.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

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, în zonă există rețele necesare dezvoltării propunerilor (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică inclusiv LEA 20kV, alimentare cu gaz, telefonie), urmând a se realiza extinderea rețelelor până la amplasamentul studiat.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezintă poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuințelor individuale.

Relația cadrul natural - cadrul construit

Zona unde este amplasat terenul în studiu este situat în zona de referință TGC – cu destinația cimitire și rampe de gunoi, fiind necesară schimbarea funcțiunii, în zona referință L-locuințe individuale.

De asemenea, în zonă nu există nici o rezervație naturală sau arie naturală protejată care să fie afectată de propunerile făcute. Terenul nu se află în interiorul vre-unei zone de protecție sanitară și hidrogeologică a surselor de captare a apei potabile/minerale sau lacurilor terapeutice.

Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare acestora.

Nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

- nu este cazul

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zona

În zona studiată, sunt prezente rețele de energie electrică, apă, telefonie. Traseul acestora împreună cu restricțiile aferente este evidențiat pe planșa de reglementări edilitare și reglementări urbanistice.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

- nu este cazul

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Puncte de vedere ale populației

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

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

Prin tema de proiectare se solicită schimbarea parțială de destinație din zona de referință TGC, conform PUG, în zona de referință **L – locuințe individuale**, pe care ulterior se va construi o locuință familială cu regim de înălțime P+E.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografică la scara 1/1000 pentru zona aferentă P.U.Z.-ului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidențiindu-se următoarele condiții geotehnice și hidrogeotehnice.

Profilul litologic prezintă următoarea succesiune a straturilor:

- 0,90 m – 1.00 m sol vegetal;

- argila prafoasă cafenie – roscată plastic vartoasă cu o grosime de 3.50 – 4.50 m,

Strat de fundare: nisip argilos cafeniu plastic consistent și parțial argile prafoase – nisipoase plastic consistente.

Adâncimea minimă de fundare va fi de - 0.90 -:- 1,00 m de la C.T.N.

Presiunea convențională ce se va lua în calcul $P_{conv.} = 300 \text{ Kpa}$, conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adâncimea de fundare, $D_f = -2,00 \text{ m}$ și lățimea talpii $B = 1,00 \text{ m}$.

Seismicitatea conform normativ P100/2005 este de gradul VII zona "D" având $a_g = 0,08 \text{ g}$ și $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

Conform STAS 6054/77, adâncimea de îngheț în zona studiată este de 0.80 -:- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

În P.U.G.-ul Municipiului Aiud, terenul se află în intravilanul și extravilanul Municipiului Aiud, face parte din categoria terenurilor construibile:

UTR TGC – Zona cu destinația cimitire și rampe de gunoi, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism nr. 4057/1996, faza **P.U.G.** aprobată prin H.C.L. 270/23.11.2023.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Relaționarea cu formele de relief și cadrul natural

Terenul nu prezintă declivități, de aceea, amenajarea și construirea în această zonă se va realiza facil.

Construibilitate și spații libere de construcții

Unul dintre principalele scopuri ale proiectului de față este schimbarea de destinație din zona de referință TGC-cu destinația cimitire și rampe de gunoi, în zona de locuințe individuale.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației rutiere

Pentru o bună funcționare a dotărilor propuse, va fi necesară dezvoltarea și modernizarea sistemului de circulații existent, pentru a deservi cât mai optim funcțiunile propuse prin prezentul plan.

Accesul auto și pietonal se va desfășura direct din drumul local (strada Gheorghe Doja) propus spre modernizare prin crearea unui profil stradal de 10.0 m (8.00m carosabil și un trotuar de 1.00m pe ambele părți a străzii). În incintă vor fi amenajate accese pietonale și parcaje auto, evitându-se parcare pe domeniul public.

Scurgerea apelor meteorice de pe zonele carosabile și pietonale se vor scurge prin gurile prevăzute la limita dintre carosabil și pietonal, ce vor duce apa către sistemul centralizat de colectare a apelor pluviale / canalizare.

Pe durata execuției lucrărilor propuse, beneficiarii și executanții vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, pentru a evita producerea de accidente de circulație.

Staționarea autovehiculelor

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul terenului, fără ocuparea spațiului public;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă.

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se va realiza pe trotuarele propuse spre amenajare.

Organizarea circulației feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației aeriene

- nu este cazul.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Tema-program impusă de beneficiar are ca obiectiv schimbarea parțială de destinație din zona de referință TGC, conform PUG, în zona de referință L – locuințe individuale, pe care ulterior se va construi o locuință individuală cu regim de înălțime P+E.

Destinația terenului stabilită prin alte documentații de urbanism conform PUG și RLU aprobate este cea de UTR TGC – cu destinația cimitire și rampe de gunoi, prin prezentul PUZ propunându-se schimbarea zonei de referință în UTR L – Zona de locuințe individuale.

Conform planșei de Reglementări Urbanistice, suprafața în studiu va fi ocupată cu:

- Teren pentru construire locuință individuală
- Teren ce vor fi amenajate ca spații verzi

Bilanț Teritorial

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren arabil	6700	100	-	-
Teren edificabil (construibil)	-	-	5025	75.0
Interdicție de construire	-	-	1293	19.3
Teren ce se va rămâne în extravilan	-	-	382	5.7
TOTAL	6700	100	6700	100

Indicatori urbanistici

Principalele funcțiuni propuse ale zonei:

Se propune schimbarea zonei funcționale prevăzută prin PUG din TGC – cu destinația cimitire și rampe de gunoi în:

L -Zona aferentă locuințelor individuale cu dotări complementare cu nivel de înălțime S+P+1+M

Principalii indici urbanistici ai PUZ

Suprafața studiată (reglementată): 6.700 mp

Intravilan existent studiat: 6.318 mp

Extravilan existent: 382 mp

Regim de înălțime propus prin PUZ: P+E

Hmax cornișă= 7.0m

Hmax coamă= 10.0m

POT existent = 0%

P.O.T. propus = 40%

CUT existent = 0

C.U.T. propus = 0.6

Suprafața totală a edificabilului (zona în interiorul căreia se permite amplasarea construcțiilor) va respecta contururile desenate și suprafețele scrise pe planșa desenată de Reglementări Urbanistice.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva în sistem centralizat prin extinderea rețelei de canalizare existentă în apropierea zonei studiate.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole și 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 gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă. Rețeaua de alimentare cu energie electrică se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate. Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de alimentare cu energie electrică, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor. Necesarul de energie pentru funcțiunile propuse se va stabili prin realizarea de proiecte tehnice de specialitate.

Gospodărie comunala

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a Municipiului pe bază de contract.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Zona nu prezintă poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuințelor individuale.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea și preepurarea apelor uzate

- nu este cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligați să colecteze în pubele și să facă contractul cu o firmă de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticlă, etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

În accepțiunea prezentului PUZ și Regulament se consideră spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre spații înierbate, peluza sau spații gradina (zona în care ploaia se scurge în pământ).

Organizarea sistemelor de spații verzi

Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- terenul studiat nu este amplasat în zona sit arheologic sau în zona de protecție a acestora.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică și proprietatea asupra terenurilor

Regimul juridic

- Identificare imobil: Extras de plan cadastral, Extras de carte funciară nr. 90984 Aiud;
- Imobil: teren în suprafață de 6700 mp se află în intravilanul+extravilanul localității Aiud;
- Amplasament: intravilan+extravilan, localitatea Aiud str. Gheorghe Doja, nr. 97, județul Alba;
- Drept de proprietate: Scutelnicu Vasile și soția Scutelnicu Delia-Ana, drept de PROPRIETATE, conform extras CF;
- Sarcini sau servituți: nu sunt, conform extrase CF;
- Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

3.9. Cadrul legal

La baza elaborării documentației de față stau în principal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal GM– 010 – 2000, august 2000;
- Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată/cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată/cu modificările ulterioare;

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată/cu modificările ulterioare;
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată/cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, republicată/cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată/cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată/cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată/cu modificările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată /cu modificările ulterioare;
- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 80/N/1996;
- Hotărârea nr. 571 din 10 august 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Hotărârea nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații;
- Ordinul nr. 163 din 28 februarie 2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere reglementarea urbanistică care se aplică în momentul de față pe terenul studiat, se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru schimbarea de destinație din zona de referință TGC – cu destinația cimitire și rampe de gunoi în zona de referință L - locuințe individuale.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al localității Aiud;
- corelarea cu planurile urbanistice zonale aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin tema.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G. Aiud la actualizarea acestuia, după aprobarea în Consiliul Local.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Din punct de vedere funcțional, propunerile înaintate sunt compatibile cu teritoriile învecinate, de aceea proiectul se încadrează foarte bine în zonă, atât din punct de vedere al funcționalității, cât și al morfologiei.

Intervențiile în zonă nu se vor face decât prin respectarea reglementărilor din prezentul proiect, atât din partea scrisă (RLU și MG) cât și din planșele desenate, care fac parte integrantă din prezenta documentație. Atât părțile desenate cât și cele scrise nu sunt valabile decât cu ștampilele și semnăturile în original.

Șef proiect,
Arh. Marius Barbieri

Intocmit,
Ing. Gabriela Dumitrache

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal

**ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL
„SCHIMBARE PARȚIALĂ DE DESTINAȚIE DIN ZONA DE
REFERINȚĂ TGC, CONFORM PUG, ÎN ZONA DE REFERINȚĂ L -
LOCUINȚE INDIVIDUALE”**

Conform certificat de urbanism nr. 352 din 19.12.2024
JUDEȚUL ALBA, MUNICIPIUL AIUD

Municipiul Aiud
județul Alba

DATA
01.2025

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Proiect nr. 1 / 2024

DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL
„SCHIMBARE PARȚIALĂ DE DESTINAȚIE DIN ZONA DE REFERINȚĂ TGC, CONFORM
PUG, ÎN ZONA DE REFERINȚĂ L - LOCUINȚE INDIVIDUALE”

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

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: intravilan și parțial extravilan, localitatea Aiud, str. Gheorghe Doja, nr. 97, jud.
Alba

BENEFICIAR: SCUTELNICU DAN-ANDREI

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

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

URBANISM: *arh. Marius Barbieri*
ing. Gabriela Dumitrache

DESENAT: *ing. Gabriela Dumitrache*

DATA ELABORĂRII: *februarie 2025*

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism

I. Dispoziții generale

Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Articolul 2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

Articolul 3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Articolul 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și parcajelor

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 10. Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor

Articolul 11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. Zonificarea funcțională

Articolul 12. Unități și subunități funcționale

Articolul 13. Structura conținutului regulamentului

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. Unități teritoriale de referință

I. DISPOZITII GENERALE

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

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita: Elaborare PUZ – în scopul

„SCHIMBARE PARȚIALĂ DE DESTINAȚIE DIN ZONA DE REFERINȚĂ TGC, CONFORM PUG, ÎN ZONA DE REFERINȚĂ L - LOCUINȚE INDIVIDUALE”

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

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

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

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

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

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

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1 Urbanism si amenajarea teritoriului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000
- Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General”, indicativ GP038/99;
- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică”, indicativ GP038/99
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

2.2 Arhitectura construcții si locuințe

- Legea nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991

2.3 Protecția mediului

- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 140/2019 privind aprobarea Metodologiei pentru elaborarea, monitorizarea, evaluarea și revizuirea planurilor județene de gestionare a deșeurilor și a planului de gestionare a deșeurilor pentru municipiul București
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

Articolul 3. Domeniul de aplicare

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

Prezentul Regulament se refera la terenul aflat în localitatea Aiud, intravilan+extravilan și care în prezent, încadrarea funcțională conform PUG AIUD, aprobat prin HCL 198/1999 este: zona gospodăriei comunale cu destinația cimitire și rampe de gunoi.

Suprafața totală a terenului care a general elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de **6.700 mp**, fără construcții.

Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- domeniul public de interes local, reprezentat de drumurile existente în zona;
- domeniul privat, reprezentat de terenul pe care se propune schimbarea parțială de destinație din zona de referință TGC, conform PUG, în zona de referință L- locuințe individuale, pe care ulterior se va construi o locuință individuală.

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

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Terenul în suprafață totală de 6.700 mp supus prezentului studiu, se încadrează conform Planului Urbanistic General, în intravilan doar cu suprafața de 6.318 mp, iar restul de suprafață de 382 mp se află situat în extravilanul localității Aiud, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 4057 din 1996, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Aiud nr. 198 din 1999.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

În vecinătatea amplasamentului studiat sunt doar terenuri arabile, terenul afându-se la limita intravilanului existent.

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

4.7 Zone construite protejate

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

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, in zona studiata nu sunt riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

5.3 Construcții cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementata in 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 echipării edilitare

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.

- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul

se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.

- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- se interzice dispunderea aeriană a cablurilor TV, telefonie, curent, internet.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Funcțiune propusă, și anume, cea de zonă pentru locuințe individuale este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă deoarece mai există funcțiuni cu această destinație datorită faptului că terenul studiat este amplasat la limita intravilanului existent.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominată a zonei. Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei studiate sunt prevăzute în anexa 1 din Regulamentul general de urbanism – RGU.

Funcțiunea propusă de locuire este compatibilă cu funcțiunea zonei din care acesta face parte, unde predomină locuirea.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

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

Zona L - Zonă aferentă locuințelor individuale cu dotări complementare cu nivel de înălțime S+P+I+M

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

P.O.T. propus = 40% (propos prin PUZ)

5.7 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care nu au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.

Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor

de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

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

Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

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

Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

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

Amplasarea construcțiilor trebuie făcută astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă.

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

Regimul de aliniere va respecta fronturile existente. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se reglementează amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **5,00 m** față de limita proprietății la stradă.

Astfel, locuința propusă va fi amplasată față de aliniamentul cu strada Gheorghe Doja cu minim 5.0 m, conform planșei de Reglementări Urbanistice anexate la documentație.

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

Nu este cazul.

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

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

6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul, în zona nu există aeroporturi.

6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7 Amplasarea față de aliniament.

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

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

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

- amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **5,00 m** față de limita proprietății la stradă

Gheorghe Doja.

6.9 Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului Regulament Local de Urbanism, astfel construcțiile vor fi retrase față de limitele laterale și posterioara ale parcelei cu 3.0m;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

6.10 Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași 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 publică privind mediul de viață al populației și de Normativul NP118/1998 privind siguranța la foc a construcțiilor.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile

- Conform art. 25 și 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile și pietonale, realizate din strada Gheorghe Doja. În interiorul parcelei amplasamentului se vor organiza alei carosabile pentru a asigura accesul auto la obiectivul de investiție, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectare a deșeurilor.

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza materiale permeabile.

7.2 Accese pietonale

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

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

Astfel, accesul pietonal se va realiza direct din strada Gheorghe Doja.

7.3 Parcaje

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul parcelei, fără ocuparea spațiului public;

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice,

CATV etc) pe spațiul public. Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterana. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

8.2 Realizarea de rețele edilitare

Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canal, electricitate, plantații, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice sau private existente. Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admite în cazuri bine justificate și în mod exceptional, pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- rețelele edilitare sunt de utilitate publică, astfel toți beneficiarii pot beneficia de racordarea la acestea.

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

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

Lotul constructibil

Prin prezentul P.U.Z, terenul studiat în suprafață totală de **6.700 mp** este format dintr-o singură parcelă, astfel:

- **S = 6.318 mp** – teren ce se află în intravilan, propus pentru construire locuință
- **S = 382 mp** – teren ce va rămâne în extravilan

Parcela este constructibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum public (strada Gheorghe Doja).

9.2 Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul RLU. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă în metri, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

Zona L - Zona locuințelor individuale în regim de construire individual cu regim de înălțime S+P+I+M niveluri, situate în afara ariilor protejate

Rh max = S+P+I+M (conform P.U.G.)

Rh propus = P+E (propus prin PUZ)

9.3 Aspectul exterior al construcțiilor

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

- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.
- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

- Arhitectura noilor clădiri va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește;
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional – locuire și va fi apropiat de cel predominant în zonă..
- Volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării construcțiilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput din domeniul public, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- Acoperișurile sarpanta, cu pante egale sau inegale și constante ce se vor încadra între 15 și 60 de grade, funcție de contextul local.
Se pot realiza construcții cu acoperire tip terasă, fără șarpantă.

Materiale

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

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

Spații verzi și plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va păstra imaginea terenului în panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin;
- 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.

Împrejuririle

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri: **Împrejuriri opace (laterale)**, necesare pentru separarea pe limita laterală și posterioară a unor proprietăți vecine.

Împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratatul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcel.

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejuririi fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejuririlor la stradă va fi de 1,80m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m.

Pentru locuințele colective cu dotări aferente este acceptată soluția să nu existe împrejmuire către spațiul public pentru a nu limita accesul.

Depozitarea și colectarea gunoierului

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 11. Unități și subunități funcționale

Prin prezentul P.U.Z. se propune:

- **Zona L** - Zonă aferentă locuințelor individuale, cu dotări complementare cu nivel de înălțime P+E

Articolul 12. Structura conținutului regulamentului

Conținutul Regulamentului

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

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

1- Generalități

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

2- Utilizare funcțională

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

3- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

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

4. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

4.18 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

4.19 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

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

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

Obiectul prezentei documentație de urbanism este reglementarea unei parcele de teren în intravilanul și extravilanul localității Aiud, (conform certificatului de urbanism, a Planului Urbanistic General și extrasului de carte funciară), în partea de vest al teritoriului administrativ al localității Aiud. în vederea construirii unei locuințe individuale.

În prezent, terenul liber de construcții, este situat în intravilanul și parțial extravilanul localității Aiud, fiind utilizat ca “arabil”, conform categoriei de folosință din extrasele CF. Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare acesteia.

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:

Zona L - Zonă aferentă locuințelor individuale, cu dotări complementare cu nivel de înălțime S+P+1+M

Zona L - Zonă aferentă locuințelor individuale, cu dotări complementare
--

Generalitati. Caracterul zonei

Aceste zone sunt în general ocupate în principal de funcțiunea de locuire.

Conditionari primare

Prin Avizul de Oportunitate se va specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G., ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză. Astfel, se impune schimbarea de destinație din zona de referință TGC-cu destinația cimitire și rampe de gunoi, în zona de referință L-locuințe individuale.

Reglementari pentru spatiul public

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

2. Utilizare funcțională

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

2.1. Utilizări admise

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale cu maxim S+P+1+M niveluri, în regim de construire izolat sau cuplat;
- anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

Funcțiuni terțiare cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni de turism și agroturism
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație
- se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; Suprafața utilă mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor cu condiția să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor.
- la clădirile înșiruite (cu două fațade) extremitățile spre intersecții sau spre interspații vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fațade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din stradă;

Pentru amplasarea clădirilor cu altă funcțiune decât cea de locuire (locuire cu spații comerciale și servicii la parter) prevăzute în cadrul prezentului articol, este obligatorie elaborarea unui P.U.D.

2.3. Utilizări interzise:

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și din Cetate;
- spalatorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spalatorii auto);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

3. Condiții de amplasare și configurarea construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea față de aliniament

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

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

- **S = 6.318 mp – teren intravilan, lot construibil**, se propune construirea unei locuințe individuale
- **S = 382 mp – teren extravilan**
- față de drumul de acces (strada Gheorghe Doja), retragerea va fi de minim 5.0m;
- loturile au formă regulată
- loturile de colț și de capăt vor avea dimensiuni mai mari cu 20% decât loturile normale și construcțiile vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere).

lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu frontul :

Locuințe individuale:

- Regim de construire izolat: 12m
- Regim de construire cuplat: 12m
- Regim de construire insiruit: 8m

suprafața să fie mai mare sau egală cu:

Locuințe individuale

- Regim de construire izolat: 200mp
- Regim de construire cuplat: 200mp
- Regim de construire insiruit: 150mp

Amplasarea construcției față de aliniament:

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

- Regimul de aliniere va respecta planșa de Reglementări Urbanistice
- Alinierea clădirilor va fi realizată la minim 5.00 metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la drumul local

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

Pentru locuința izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și protecția stărilor vecinilor;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

Pentru locuința cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei.

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Circulații și accese

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza materiale permeabile.

3.3. Staționarea autovehiculelor

Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;

- Fiecare parcelă de locuit va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare amenajat.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;
- parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurate de gard viu de 1.2m.

3.4. Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Se admit clădiri individuale parter și un etaj (7m) și parter (cu sau fără mansardă), cu sau fără subsol.

3.5. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.
- Se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Arhitectura noilor clădiri va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce

privește:

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

3.6. Condiții de echipare edilitară

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

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat și a ventilatiilor turbo de la centrala termica.

3.5. Spații libere și plantate

- spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va păstra imaginea terenului în panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin.
- 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.

3.6. Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: **Împrejmuiri opace (laterale)**, necesare pentru separarea pe limita laterala și posterioara a unor proprietăți vecine.

Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcel.

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită

vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejuririlor la stradă va fi de 1,80m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m.

4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

4.18 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Pentru locuințele individuale (izolate, cuplate)

POT propus = 40% - pentru locuințe individuale

4.19 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Pentru locuințele individuale (izolate, cuplate)

CUT propus= 0,6

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z-ului de fata.

- **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA – Zona L - Zonă aferentă locuințelor individuale, cu dotări complementare cu nivel de înălțime S+P+1+M**

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se mentine unitatea teritorială de referință stabilită în cadrul PUG aprobat cu HCL 270/23.11.2023.

Șef proiect,
arh. Marius Barbieri

Intocmit,
ing. Gabriela Dumitrache