

ROMÂNIA
Județul ALBA
CONSILIUL JUDEȚEAN ALBA

Ca urmare a cererii adresate de **ANDONIE SORIN ȘTEFAN**, cu domiciliul/sediul în județul **Alba**, **municipiul/orașul/comuna Aiud**, satul ..., sectorul, cod poștal **515200**, str. **Tribun Tudoran**, nr. **20**, bl., sc. ..., et. ..., ap. ..., telefon/fax, e-mail ..., înregistrată la nr. **21.585** din **26.06.2025**

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 4 din 14.07.2025

pentru *Plan Urbanistic Zonal* pentru: **"Construire locuință", extravilan municipiul Aiud județul Alba**

generat de imobilul: : teren arabil și pășune, identificat prin: memoriu tehnic, plan încadrare în zonă, extras plan topografic, extrase C.F. nr. 92749 Aiud, nr. cad. 92749, nr. top 2492/4 (în suprafață de 915 mp) și CF nr. 75494 Aiud, nr. cad 75494, nr. top 2491/1/4 (în suprafață de 85 mp).

Inițiator: **ANDONIE SORIN ȘTEFAN**

Proiectant: **SC BARBIERI PROIECT SRL**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh MARIUS RADU DOREL C. BARBIERI

Amplasare, delimitare: teren arabil și pășune, situat în extravilanul municipiului Aiud, în suprafață totală de 1.000 mp.

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat: la nord – proprietate privată, la sud – proprietate privată, la est – domeniul public – str. Gheorghe Doja, la vest proprietate privată

Se propune construirea unei locuințe individuale, si introducerea terenului în intravilan. Terenul studiat este format din două parcele conform C.F. nr.92749 cu suprafața de 915 mp și CF. nr.75494 cu suprafața de 85 mp propuse pentru unificare, astfel rezultând o singură parcelă în suprafață de 1.000 mp.

Accesul în incintă se va realiza din strada Gheorghe Doja. În incintă vor fi rezolvate accese pietonale și parcaje auto.

Prevederi P.U.G.- R.L.U. aprobate anterior: teren arabil situat în extravilanul municipiului Aiud

- UTR TA – teren agricol;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR L1 – zonă de locuințe;

- regim de construire: P+1(M);

- Hmax = 10,0 m;

- funcțiuni predominante: locuințe individuale și funcțiuni complementare;

- POT max = 40%;

- CUT max = 1,2;

- circulații și accese: strada Gheorghe Doja;

- echipare tehnico-edilitară: 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 la toate imobilele propuse. Apele uzate rezultate de pe amplasament vor fi deversate în rețeaua de canalizare centralizată a localității de pe strada Gheorghe Doja

care va fi extinsă. Alimentarea cu energie electrică a construcției se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă. Încălzirea spațiilor se va realiza prin intermediul unei centrale termice proprii, ce va funcționa cu energie electrică sau sisteme alternative de producere a energiei.

În urma rezultatului votului Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din **10.07.2025** – vot hibrid, se **avizează favorabil** planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu regulamentul local de urbanism și planșa de reglementări urbanistice anexate și vizate spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

*Documentația va respecta **Ordinul nr. 904 din 15 mai 2023** privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, Art. II alin (2): „Începând cu 1 ianuarie 2025, planurile de amenajare a teritoriului județean și documentațiile de urbanism se realizează în conformitate cu normele tehnice prevăzute în anexa nr. 1 și în anexa nr. 2 la prezentul ordin, indiferent de sursa de finanțare”, respectiv transpunerea documentațiilor în format GIS.*

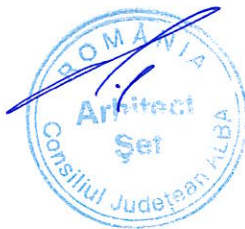
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Documentația va fi aprobată prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Aiud, conform legii. Hotărârea emisă de consiliul local se va comunica și Consiliului Județean Alba – Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

În termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local al Primăriei municipiului Aiud, un exemplar al documentației de urbanism se înaintează Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE, și un exemplar se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației pentru preluarea în Observatorul teritorial național – conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 48¹ alin (4).

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 20/06.02.2025 emis de Primăria municipiului Aiud.

Arhitect-șef,
AMALIA MIHAELA MĂRGINEAN



PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR

ANDONIE SORIN ȘTEFAN

ADRESA AMPLASAMENT

LOC. AIUD, STR. GHEORGHE DOJA EXTRAVILAN, FN, JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.



VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARH. ȘEF Amalia Mihaela Mărginean



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 constructiilor si 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 retelele publice de echipare edilitară existente
- 8.2. Realizarea de retele edilitare

VIZAT ² SPRE NESCHIMBARE

ARH. ȘEF - Amalia Mihaela Mărginean



- 8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmuiuri 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



VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARH. ȘEF Amalia Mihaela Mărginean



CAP. I. DISPOZIȚII 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 conține reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul studiat, explicitând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor..

2. Baza legală a RLU

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

- o Planul Urbanistic General al Mun. Aiud și Regulamentul Local de Urbanism
- o Legea 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;
- o H.G. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- o Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglementare tehnică GM-010-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Ghidul privind modalitățile de aplicare a Regulamentului General de Urbanism – reglementare tehnică GM-007-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- o Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- o Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- o Acte legislative specifice sau complementare domeniului urbanismului și amenajării teritoriului, dintre care se menționează ca principale.

3. Domeniul de aplicare

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

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura 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)**;

Prevederile prezentului regulament de urbanism se vor aplica asupra zonei studiate în suprafață de 1000mp, situată în localitatea Aiud, pe strada Gheorghe Doja, extravilan, fn. jud. Alba.

Conform extrasului terenul studiat este format din două parcele și anume: C.F.nr.92749, s=915mp, și C.f.nr.75494=85mp fiind, proprietatea privată a beneficiarilor Andonie Sanda Gabriela și Andonie Sorin Ștefan, cotă actuală de 1/1, având categoria de folosință teren arabil, care se propun spre unificare rezultând o suprafață totală de 1000mp, pentru construirea unei locuințe



individuale, si introducerea suprafeței de 1000mp în intravilan.

Accesul principal în zona studiată prin P.U.Z. se face din Strada Transilvaniei de unde se accede pe strada Gheorghe Doja care comunică direct cu terenul studiat.

Prin P.U.Z. se propune o zonă de locuințe individuale notată cu **UTR-L1**, și introducerea terenului în suprafață de 1000mp în intravilan.

- de către proiectanți la întocmirea documentațiilor tehnice în fazele D.T.A.C., P.T și de execuție;
- de către autoritățile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizațiilor pentru construirea și funcționarea obiectivului de investiție preconizat;
- de către furnizorii de utilități în vederea asigurării infrastructurii edilitare necesare.

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

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

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

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

4.4 Resursele subsolului

Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor 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

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

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

5.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, crearea de goluri in zidurile interioare si exterioare,



demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor. Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat Pentru Calitatea in Constructii.

5.3. Lucrari de organizare de santier

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

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

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

5.5. Cerinte privind izolarea fonica

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

5.6. Apararea interesului public

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

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

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat sa asigure o insorire minima a camerelor de locuit de 1 ^{1/2} h la solstitiul de iarna.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice va fi astfel:

- fata de strada Gheorghe Doja, retragerea va fi de minim 7.0m;

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

VIZAT ȘI RE NESCHIMBARE

ARH. ȘEF Amalia Mihaela Mărginean



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

6.5 Amplasarea fata 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 fata 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:

- fata de strada propusă a terenului studiat, clădirile se vor amplasa retrase cu minim 4.00 m.
- Aceasta retragere este obligatorie în sensul în care clădirile propuse nu vor putea depăși această retragere către strada.

6.8 Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:

- Anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, pot fi integrate în locuință sau realizate ca și extinderi funcționale ale acestora.
- În cazul în care se constituie în clădiri independente, toate tipurile de anexe gospodărești, individuale sau comasate în corp clădire 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.

Pentru locuința izolată:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picașura stăsinii:

- Distanța dintre fatada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 0.60 m (pentru întreținere și intervenție) sau $H/2$, dar nu mai puțin de 3.00 m fata de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată.
- Jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3.00 m fata de cealaltă limita laterală a parcelei și fata de limita posterioară a parcelei.

Amplasarea anexelor:

În zona studiată este interzisă creșterea animalelor. Fac excepție animalele de companie. Se permit doar anexe gospodărești de genul garaje și/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatărie de vară, filigorii, piscine, etc. Anexele gospodărești trebuie să pastreze distanțele fata de vecini (0,60 m) limite laterale și spate.

pentru 2 locuințe cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picașura stăsinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

VIZAT ȘPRE NESCHIMBARE

ARH. ȘEF Amalia Mihaela Mărginean



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.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Pentru terenul aferent modernizării și dezvoltării strazilor existente și realizării strazilor propuse se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință din „arabil” în „drum”.

7.1 Accese carosabile

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

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

Se va asigura accesul mașinilor speciale pentru ridicarea pubelelor.

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, strazi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

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

8.2. Realizarea de rețele edilitare

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

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

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

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

VIZAT ⁸ SPRE NESCIUMBARE

ARH. ȘEF Amalia Mihaela Mărginean



8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

b) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

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

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

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

Lotul constructibil

Prin prezentul P.U.Z terenul studiat este format din două loturi

- Lot.1 S=915mp
- Lot.1 S=85mp
- aceste două loturi se propun sepre comasare si rezultă un lot cu S= 1000mp

Parcela este constructibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;

9.2. Înălțimea construcțiilor

Pentru zona de locuințe UTR-L1

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 9.00 m, pentru regim de înălțime P+1+M.
- Înălțimea la streșină 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 oricând 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 construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și imprejmuiri.

10.1. Parcaje.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură pe terenul propriu.

Suprafețele ocupate la sol de parcaje se iau în calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu excepția parcajelor realizate cu dale înierbate.

Staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există

VIZAT ⁹ SPRE NESCHIMBARE

ARH. ȘEF Amalia Mihaela Mărginean



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 neconstruite 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 microclimatului 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. Împrejmuirile vor fi realizate de fiecare pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpi pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea $H_{max} = 1.80$ m, înălțime din care o parte soclul opac de $h_{max} = 0.60$ m** și 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 **$H_{max} = 2.20$ m.**

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

10.4. 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 crearea unui trup - UTR și anume:

- **UTR - L1— zona de locuințe individuale**

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARH. ȘEF Amalia Mihaela Mărginean



CONTINUTUL REGULAMENTULUI

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

1. Generalitati - Caracterul zonei

Conditionari primare

Reglementari pentru spatiul public

2- Utilizare functionala

Articolul 1 Utilizări admise

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

Articolul 3 Utilizări interzise

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

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

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

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

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 Circulații și accese

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Articolul 12 Condiții de echipare edilitară

Articolul 13 Spații libere și plantate

Articolul 14 Împrejmuiri

3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARH. ȘEF Amalia Mihaela Mărginean



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 localității, cu acces direct din strada Gheorghe Doja care comunică cu amplasamentul studiat.

Conform extrasului terenul studiat este format din două parcele si anume: C.F.nr.92749, s=915mp,și Cf.nr.75494=85mp fiind, proprietatea privată a beneficiarilor Andonie Sanda Gabriela si Andonie Sorin Ștefan, cotă actuală de 1/1, având categoria de folosință teren arabil, care se propun spre unificare rezultând o suprafață totală de 1000mp, pentru construirea unei locuinte individuale, si introducerea suprafeței de 1000mp in intravilan.

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Funcțiunea dominantă a zonei: este zona rezidențială pentru construire locuinte individuale realizate in regim de construire 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 funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale si semicolective), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare

Conditionari primare

Prin Avizul de Oportunitate se va specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și serviciile 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.

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 toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spații publice.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARH. ȘEF – Amalia Mihaela Mărginean



Secțiunea 1. Utilizare funcțională

Articolul 1. Utilizări permise.

Sunt admise următoarele utilizări:

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

Articolul 2. Utilizări permise cu condiții

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.

Articolul 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

VIZAT SURSĂ NESCUNȘUTĂ

ARH. ȘEF Amalia Mihaela Mărginean



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 2 Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

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

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

Lotul constructibil

Prin prezentul P.U.Z terenul studiat este format din două loturi

- Lot.1 S=915mp
- Lot.1 S=85mp
- aceste două loturi se propun sepre comasare si rezultă un lot cu S= 1000mp

Parcela este constructibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor 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 față de strada Gheorghe Doja va fi realizată la 17.91m retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice
- Garajele se vor retrage minim 6.00 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața lor a unui autoturism

Articolul 6 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 picașura stesinii;
- 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 picașura stesinii;
- 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 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.

Articolul 8 Circulații și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică:

- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;
- pe terenurile destinate prin documentațiile de urbanism realizării drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistică *non aedificandi* – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

Realizarea parcajelor se poate realiza dacă se îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, 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.
- se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 9.00 m, pentru regim de înălțime P+I+M.
- Înălțimea la streșină 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 oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.
- Pentru clădirile cu nivel mansardă sunt permise lucarne. Acestea vor avea înălțime maximă la minim 1/3 din înălțimea acoperișului, sub coama.

Articolul 11 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

15
VIZAT ȘI PRIMIT ÎN SCHIMBARE

ARH. ȘEF ~~Amalia Mihaela Mărginean~~



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

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 12 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 si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

Articolul 13 Spații libere și plantate

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
- 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.

Articolul 14 Împrejmuiri

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

Împrejmuirea 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, înălțime din care o



parte soclul opac de $h_{max} = 0.60 \text{ m}$ și 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 **$H_{max} = 2.20 \text{ m}$** .

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

Sectiunea 3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

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

Pentru locuințele individuale (izolate, cuplate)

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

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

Pentru locuințele individuale (izolate, cuplate)

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

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

Funcțiunea dominantă

- Terenuri pentru cai de comunicație rutieră și construcții aferente

Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

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

Utilizare funcțională

Utilizări permise

- construcții și amenajari anexe funcțiunii de bază (trotuare, alei, parcaje, garaje, refugii, treceri de pietoni, platforme carosabile pentru transportul în comun etc.);
- zone verzi mediane, laterale fâșii verzi intermediare;
- zone de protecție împotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive;
- elemente de consolidare a părții 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;
- lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic;

Utilizări permise cu condiții

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

17
NESCUNȘTUT

ARH. ȘEF Amalia Mihaela Mărginean



Interdicții temporare

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

Interdicții definitive (permanente)

Conform studiilor de specialitate cu următoarele precizări:

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

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Pentru caile de comunicație rutiere se va consulta Planșa – Reglementari urbanistice din P.U.Z.. Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

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

Pentru aspectul exterior se recomandă:

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

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă 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



Intocmit,
Ing. Ramona Sinc



VIZAT ȘIEF NESCISEMBARE

ARH. ȘEF Amalia Mihaela Mărginean



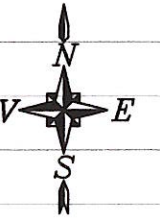
PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN SCOPUL CONSTRUIRE LOCUINȚĂ

Municipiul Aiud, str.Gheorghe Doja, extravilan, fn. jud. Alba

Limite:

- Limita zona studiata
- Limita de proprietate teren studiat prin P.U.Z.
- Limita parcele învecinate
- Limita intravilan existent conf.PUG
- Limita teren propus spre introducere in intravilan



Reglementări existente conf. PUG aprobat:

Destinația conf.PUG - imobil situat in extravilan în zona de teren arabil

- Zona locuințe individuale conf PUG - UTR -L-situate în intravilan
- Zona teren arabil în extravilan - UTR -TA

Reglementări propuse conf. PUZ:

UTR- L1- Zona locuințelor individuale cu maxim P+1(M)

Teren edificabil (construibil)

Interdicții și restricții:

- Nonaedificandi - retragere obligatorie față de limitele parcelei
 - minim 17.91m față de aliniamentul cu strada Gheorghe Doja
 - 3m fata de limita posterioara a a parcelei
 - 0.6m respectiv 3m față de limitele laterale ale parcelei

Limită retragere față de limitele parcelei

Rețele edilitare

- Conductă de aducțiune apă Dn.400mm
- Zonă de protecție a conductei de apă culoar de 10m

Accese: ➤ acces la imobil

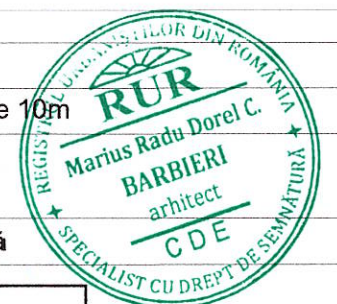
Drum de acces, Strada Gheorghe Doja asfaltată

Indici tehnici PUZ- pentru zona de locuințe -L1 -

P.O.T.propus PUZ 4 0%

C.U.T.propus PUZ 1,2

Regim înălțime propus, P+1(M)
H.max.=12m



UTR - TA

UTR - L

Str.Gheorghe Doja

UTR - L

UTR - TA

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
		%	mp	%
teren studiat	1000	100	-	-
teren edificabil(construibil)	-	-	654.46	65.44
nterdictie de construire	-	-	345.54	34.55
Total	1000	100	1000	100

Verificator / Expert

Nume

Semnatura

Cerinta

Referat / Expertiza Nr./ Data

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
SC BARBIERI PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Traian, nr. 17A,
jud. Alba
Registrul comerțului :J01/567/05
C.U.I.: 17574610
0744 633 713
capitel_proiect@yahoo.com



Den. Lucrarii:

Den. Plansei:

Amplasament

Beneficiar:

Sef proiect:

Proiectat:

Desenat:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN SCOPUL
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
REGLEMENTĂRI URBNAISTICE-ZONIFICARE

Localitatea Aiud, Gheorghe Doja,extravilan Fn., jud Alba

ANDONIE SORIN ȘTEFAN

loc. Aiud str. Tribun Tudoran,nr.20,jud. Alba.

arh. Marius Barbieri

arh. Marius Barbieri

ing. Ramona Sînc

Nr. pr.
6/2025

Faza:
PUZ

Plansa:
A 02

Format:A3

Scara 1:500