

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ

MEMORIU GENERAL

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.

DATA
02.2025

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian, Nr. 17A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba

J01/567/11.05.2005
CUI: 17574610

Tel/fax: +40 258 811 500
Tel: +40 744 633 713
e-mail: capitel_proiect@yahoo.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE PROIECT: *ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ*

NR. PROIECT: *6/2025*

FAZA DE PROIECTARE: *FAZA PUZ*

SPECIALITATEA: *URBANISM*

AMPLASAMENT: *Loc. Aiud, str. Gheorghe Doja extravilan, fn, jud. Alba*

BENEFICIAR: *ANDONIE SORIN ȘTEFAN
adresa de contact: Localitatea Aiud
str. Tribun Tudoran, nr. 20, jud. Alba*

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

ȘEF PROIECT: *arh. MARIUS BARBIERI*

URBANISM: *arh. MARIUS BARBIERI
ing. RAMONA SÎNC*

DESENAT: *ing. RAMONA SÎNC*



BORDEROU GENERAL

VOLUMUL 1:

ACTE

- CERTIFICAT DE URBANISM
- AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU INTOCMIRE P.U.Z.
- EXTRASE DE CARTE FUNCIARA

STUDII

- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- MEMORIU TEHNIC - INCADRARE IN ZONA - PLAN - SUPORT TOPOGRAFIC
- STUDIU GEOTEHNIC

AVIZE

- MEDIU
- DIRECTIA DE SANATATE PUBLICĂ ALBA
- AVIZ ADMINISTRATOR ACCES DRUM
- APLE ROMANE
- SRI, MI, MAPN
- AVIZ OCPI
- AVIZ MADR

VOLUMUL 2:

A.PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- Denumire lucrare
- Beneficiar
- Proiectant general
- Colectiv de elaborare, subproiectantii, colaboratori
- Data elaborarii
- Nr. proiect
- Adresa obiectiv

1.2. OBIECTUL PUZ

- Solicitari ale temei program
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
- Date statistice
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evolutia zonei
- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii
- Potential de dezvoltare

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutiile de interes general, etc.

• 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

2.4. CIRCULATIA

- Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz
- Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie , precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi , capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
- Relationari intre functiuni
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
- Aspecte calitative ale fondului construit
- Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine
- Asigurarea cu spatii verzi
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
- Principalele disfunctionalitati

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

- Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii
- 2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale
- 2.6.2. Alimentarea cu energie electrica
- Principalele disfunctionalitati

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Relatia cadrul natural - cadrul construit
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile
- echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

-
- Puncte de vedere ale populatiei
- Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei
- Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERILE PUG

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Organizarea circulatiei si a transportului in comun
- Organizarea circulatiei feroviare
- Organizarea circulatiei navale
- Organizarea circulatiei aeriene
- Organizarea circulatiei pietonale

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- Alimentarea cu apa
- Canalizarea apelor uzate menajere
- Alimentarea cu energie electrica
- Telecomunicatii
- Incalzirea
- Alimentarea cu gaze naturale
- Salubritate

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare
- Prevenirea producerii riscurilor naturale

- Epurarea si preepurarea apelor uzate
- Depozitarea controlata a deseurilor
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana
- Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

PLANSA 0: INCADRARE IN TERITORIU SC. 1:5000

PLANSA 1: SITUATIEA EXISTENTĂ SC. 1:1000

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

PLANSA 3: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000

PLANSA 4: POSIBILITATI DE MOBILARE SC. 1:500

PLANSA 5: ECHIPARE EDILITARA. 1:500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRARE: PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ

BENEFICIAR: ANDONIE SORIN ȘTEFAN

adresa de contact: Localitatea Aiud str.Tribun Tudoran, nr.20, jud.Alba

Elaborator proiect: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

Alba-Iulia, str.Traian nr.17A, jud. Alba

Administrator arh. Marius Barbieri, tel. 0744 633 713

AMPLASAMENT: Loc. Aiud, str. Gheorghe Doja, extravilan, fn, jud. Alba

Nr. proiect: 6/ 2025

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborării : Februarie 2025

1.2. Obiectul PUZ

Solicitari ale temei program

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 beneficiarii lucrării. Conform Certificatului de Urbanism nr. 20 din 06.02.2025 emis de Primăria Municipiului Aiud, a rezultat necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal justificat de prevederile PUG-ului în vigoare.

Terenul studiat este format din două parcele și anume: C.F.nr.92749, s=915mp,și Cf.nr.75494=85mp care se propun spre unificare rezultând o suprafață totală de 1000mp, pentru construirea unei locuințe individuale, și introducerea suprafeței de 1000mp în intravilan.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- se vor stabili regulile specifice de construire (zonificare funcțională, zone de restricție);
- se vor delimita terenurile aflate în proprietate privată sau publică, respectiv eventualele treceri de terenuri din domeniul privat în domeniul public;
- stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii (P.O.T. maxim admis și C.U.T. maxim admis prin regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z. înălțimea maximă a construcțiilor;
- realizarea de legături cu rețeaua de circulații publice a Municipiului Aiud (accesul carosabil și pietonal se face în zonă prin intermediul str.Gheorghe Doja.
- stabilirea orientărilor majore de reglementare cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Documentația P.U.Z. cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenul ce urmează a fi construit sau amenajat.

Conținutul și modul de prezentare vor fi conform legislației în vigoare.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice, în

baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

S-a elaborat și prezentat în C.T.A.T.U. Studiul de oportunitate pentru „ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ” devenind din punct de vedere funcțional **zonă de locuințe notată cu UTR-L** (aferenta funcțiunilor de locuințe individuale) pentru care Primăria Municipiului Aiud a emis **Avizul de Oportunitate** .

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:

- schimbarea destinației terenului din zona teren arabil în teren constructibil
- stabilirea limitelor edificabilului;
- stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și conformare a construcțiilor;
- stabilirea indicatorilor urbanistici ai investiției propuse
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- prezentarea statutului juridic și circulația terenurilor;

1.3. Surse documentare

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal „ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ” s-au studiat următoarele documentații

- Plan Urbanistic General al Municipiului Aiud și Regulamentul Local de Urbanism, respectiv prevederile pentru zona de locuințe individuale
- Studiul geotehnic
- Ridicarea topografică pentru zona studiată,
- Acte de proprietate.
- Certificat de Urbanism
- Avizul de oportunitate
- Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul 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.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 pentru aprobarea.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

În prezent, terenul liber de construcții, este situat în extravilan, fiind utilizat ca teren arabil, conform categoriei de folosință din extrasul CF. funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare acestora. Zona studiată este în continuă dezvoltare prin construirea de locuințe individuale și dotări de cartier.

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

Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

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

Potențial de dezvoltare

Realizarea obiectivelor propuse va contribui la dezvoltarea zonei și la extinderea teritoriului constructibil. Astfel, funcțiunea propusă nu are consecințe negative asupra unității teritoriale de referință din care face parte și nici din punct de vedere economic și social.

2.2. Încadrare în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în extravilan (conform Certificatului de Urbanism), în localitatea Aiud, județul Alba, teren în suprafață totală 1000mp, fără construcții.

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

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.

Vecinătățile terenului studiat sunt:

- la nord: proprietate privată – Cf.nr.96538 (teren liber de construcții);
- la sud: proprietate privată – Cf.nr.75496 (teren cu construcții);
- la est: domeniul public – Str.Gheorghe Doja;
- la vest: proprietăți private – Cf.nr.75645, Cf.nr.75644, Cf.nr.76056, (teren liber de construcții);

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

Zona studiată este un platou cu o declivitate insesizabilă.

Conform normativului NP 074/2014 “*Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții*”, amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic scăzut - punctaj 9.

Condițiile geotehnice și geomecanice:

- adâncimea maximă de îngheț: 80-90 cm, conform normativului normativul NP 112-

2014, privind „*Proiectarea fundațiilor de suprafață*”. Cota de fundare se recomandă de la 1m până la 2m

- presiunea convențională este de : $P_{conv \text{ de baza}} = 290kPa$;

- Conform reglementării tehnice “*Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri*” indicativ P 100-1/2013, amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată de accelerația terenului $a_g=0,15g$ și perioada de colt $T_c=0.7sec$.

Date suplimentare referitoare la caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise în Studiul Geotehnic anexat, întocmit de S.C. GEO GOLD TEAM S.R.L.

2.4. Circulația

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

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

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

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

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

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

In zonă, predominant este transportul rutier.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.

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

Relationari intre functiuni.

- Conform P.U.G., in zona predomina constructii de locuinte individuale.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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

Aspecte calitative ale fondului construit

- zona are un potențial dezvoltat în ceea ce privește teritoriul construibil, și este favorizat și de existența căilor de acces în zonă și de existența rețelelor edilitare, majore.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine.

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

Asigurarea cu spatii verzi.

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

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

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

Principalele disfunctionalitati

- Principalele disfunctionalitati sunt în domeniul căilor de comunicatie rutieră care ar trebuie modernizare în schimb există retele edilitare în zona studiată.

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

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

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

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Este una satisfăcătoare, deoarece în zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a

mediului, terenul având folosința în trecut, în principal de teren arabil. Factorii de poluare a mediului natural sunt cei generați de traficul auto de pe caile rutiere învecinate.

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

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

NU ESTE CAZUL

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

NU ESTE CAZUL

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studiată nu exista valori de patrimoniu care necesita protectie

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

NU ESTE CAZUL

2.8. Obtiuni ale populatiei

Puncte de vedere ale populatiei

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.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Aiud, terenul studiat este amplasat în partea de Sud-vest a municipiului Aiud la limita cu intravilanul existent al localității fiind încadrat în P.U.G. cu destinația de teren agricol în extravilan.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural nu prezintă valențe mai deosebite fiind terenuri în mare parte plate.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației si a transportului in comun

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

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

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

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

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pentru realizarea pe teren a obiectivelor propuse se propun următoarele reglementări:

1. schimbarea destinației terenului din teren cu destinație agricolă în extravilan – în zona de locuințe individuale notată cu **UTR – L1** (aferentă construcțiilor de locuințe individuale)

2. stabilirea limitelor edificabilului.

Zona edificabilă a amplasamentului este determinată, conform planșei 2- Reglementări urbanistice-zonificare astfel:

- o la nord: proprietate privată – Cf.nr.96538 (teren liber de construcții) – retragere -0.6m;
- o la sud: proprietate privată – Cf.nr.75496 (teren cu construcții)– retragere -3m;;
- o la est: domeniul public – Str.Gheorghe Doja– retragere – 17.91m;
- o la vest: proprietăți private – Cf.nr.75645,Cf.nr.75644,Cf.nr.76056, (teren liber de construcții)– retragere - 3m;;

3. stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitară;

4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- suprafața totală a terenului 1000 mp.
- Se propune unificarea terenului care este format din 2 parcele:
 - o Lot.1 S=1000mp - se propune spre introducere în intravilan
- Pentru construcțiile ce se vor realiza propunem:
- **Pentru zona de locuințe UTR-L1**
- P.O.T. propus max = 40%
- C.U.T. propus max = 1.2
- regim maxim de înălțime P+1 (M), H.cornișă=10m, H.max.coamă =12m

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 grădina, pergole.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P118/1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje, etc.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

UTILIZARE TEREN	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)
Suprafață teren arabil în extravilan	Cf.nr.92749-S-915mp Cf.nr.75494-S-85mp	100
TOTAL	1000	100

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

UTILIZARE TEREN	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
Teren edificabil construibil	654.46	65.44
Interdicite de construire	345.54	34.55
TOTAL	1000	100

INDICATORI PROPUȘI

- P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. = 40%
- C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 1,20
- Regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z.: P+1(M).
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor nu va depăși 12m de la cota terenului sistematizat.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă a obiectivului studiat se va realiza în sistem centralizat prin extinderea rețelei de apă existentă atât pe strada Gheorghe Doja care va fi extinsă la toate imobilele propuse în acest PUZ.

Reteaua de canalizare :

Apele uzate fecaloid-menajere rezultate de pe amplasament vor fi deversate în rețeaua de canalizare centralizată a localității de pe strada Gheorghe Doja care va fi extinsă la toate imobilele propuse în acest PUZ.

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 energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a construcțiilor se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

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

Asigurarea agentului termic:

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

Salubritate

Deșeurile vor fi colectate selectiv și exclusiv în punctele special amenajate. Se va încheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodică a deșeurilor. Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol și în subsol. Platforma parcarii și platformele betonate vor fi astfel alcatuite pentru evitarea poluării solului cu produse petroliere (cu geocompozite de drenaj).

În vederea ridicării și colectării deșeurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevăd Europubele.

Gospodăria de gunoi va fi prevăzută cu un container de rezervă, urmând ca ridicarea acestora să se facă periodic de către utilajele specifice ale firmelor de specialitate. Europubelele vor fi amplasate într-un Țarc închis cu panouri din tablă perforată, pe toate laturile și deasupra (capac). Astfel, se împiedică accesul animalelor nesupravegheate sau a persoanelor neautorizate.

Telecomunicații

Rețele de telecomunicații existente în vecinătate se vor extinde până la amplasamentul studiat.

3.7. Protecția mediului

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

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

4. CONCLUZII

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

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-au stabilit obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările urbanistice care urmează a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor de pe amplasamentul studiat.

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

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

Sef proiect,
arh. Marius Barbieri

Întocmit,
ing. Ramona Sînc



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.



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

- 8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de Urbanism (RLU) aferent PUZ, reprezintă o piesă de bază 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 suprafetei de 1000mp in 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

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

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul

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

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

Constructiile 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

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.

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

- față 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 față de aliniament pentru anexe:

- Anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, pot fi integrate în locuință sau realizate ca și extinderi funcționale ale acesteia.
- 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 parcare în față 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 picătura streșinii:

- 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 față de fatada 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 3.00 m față de cealaltă limită laterală a parcelei și față 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 față de vecini (0,60 m) limite laterale și spate.

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

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- 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.

6.10 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0m. Amplasarea clădirilor va ține cont de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate 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 bransare 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.

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 oricand autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.
- Pentru clădirile cu nivel mansarda sunt permise lucarne. Acestea vor avea înălțime maximă la minim 1/3 din înălțimea acoperișului, sub coama.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării 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 spatii verzi si imprejmuiri.

10.1. Parcaje.

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

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

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

posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.

10.2. Spații plantate.

Spațiile libere din interiorul parcelei, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic. Spațiile 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 stalpii 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 gunoiului.

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 11. Unități și subunități funcționale

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

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

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 Împrejmuiuri

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)

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 în intravilan.

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Funcțiunea dominantă a zonei: este zona rezidențială pentru construire locuințe individuale realizate în regim de construire izolat sau cuplat.

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

UTR – Cr Subzona circulației pietonale/carosabile

1. Generalități – 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 servituțiile 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.

Secțiunea 1. Utilizare functionala

Articolul 1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

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

Articolul 2. Utilizari permise cu conditii

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 plantărilor.
- 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 Utilizari interzise

Se interzic urmatoarele utilizari:

- 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 deșeurile 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 deșeurilor 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;
- 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 $S=915\text{mp}$
- Lot.1 $S=85\text{mp}$
- aceste două loturi se propun sepre comasare si rezultă un lot cu $S= 1000\text{mp}$

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 picătura 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 picătura 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+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 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 află 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 scărilor 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 jumatate 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 $h_{max} = 0.60$ 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.

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

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

Pentru locuintele individuale (izolate, cuplate)

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

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

Pentru locuintele 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 poluării 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;

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, împrejmuiri 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 clădiri 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 față.

- 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 Sînc**

