

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
INDIVIDUALĂ”

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR

COHUȚ MIHAI GABRIEL

ADRESA AMPLASAMENT

LOCALITATEA AIUD, STR.GHEORGHE DOJA, FN, JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

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

DATA

06.2022

CUPRINS

I .DISPOZITII GENERALE

- **Rolul Regulamentului local de urbanism**
- **Baza legala a elaborarii Regulamentului**

3. 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 Resure 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 apararea 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 construcțiilor**

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

- **10.1. Parcaje.**
- **10.2. Spatii verzi plantate.**
- **10.3. Imprejmuirile**

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unitati si subunitati functionale.

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

V. UNITATI TERRITORIALE 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 piesa de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul care fac obiectul prezentei documentații.

Odata aprobat, împreună cu PUZ, 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 elaborării R.L.U.

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

Prevederile prezentului regulament de urbanism se vor aplica asupra zonei studiate în suprafață de 640 mp, situată în Mun. Aiud extravilan în jud. Alba conform C.F. nr. 92955, terenul este proprietatea privată a beneficiarilor, Cohuț Mihai-Gabriel și Cohuț Elena-Cristina, întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, dobândit prin Convenție în cota actuală de 1/1, teren arabil, fâneață, în suprafață de 640 mp. Fiind situat în zonă teren agricol conform PUG aprobat al municipiului Aiud.

Prezenta documentație are ca scop "**schimbarea destinației** terenului din zona teren agricol în UTR- L – **zona de locuințe individuale**".

Terenul studiat este în suprafață totală de 640 mp fiind format dintr-o singură parcelă având forma dreptunghiulară, pe care beneficiarul dorește realizarea unei locuințe individuale .

Domeniul de aplicare al RLU mai este utilizat în următoarele situații:

- 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 BAZĂ 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

Terenuri in extravilan.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

Terenul studiat se află in extravilanul localității Aiud, fiind înconjurat de terenuri cu aceeași destinație situate în extravilan.

Nu este cazul

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 sa necesite luarea unor masuri speciale pentru protejarea acestora.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul

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

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

In imediata apropiere a amplasamentului, pe suprafetele drumurilor publice se gasesc retele publice de utilitati (gaze naturale, electricitate, apa, canalizare etc) la care beneficiarul se va racorda.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Funcțiunea propusă cea de locuință este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă deoarece mai există funcțiuni cu această destinație.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare al terenului propus prin PUZ este de 40%.

5.7 Lucrari de utilitate publica

Executarea lucrărilor de construire în zonele de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apa, ale rețelelor de canalizare, de comunicare și a altor asemenea rețele de infrastructura este interzisă.

Lucrarile de utilitate publica sunt cele legate de realizarea noilor constructii si a infrastructuri necesare(bransamente retele edilitare, circulatii, parcaje, imprejmuiri)etc.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de

orientare fata de punctele cardinale, prezentate in Anexa nr. 3 la H.G. 525/1996. Pentru toate categoriile de constructii se recomanda orientarea astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

Nu este cazul

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

6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul

6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul

6.7. Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate față de aliniamentul cu strada privata de 5mm.

Amplasarea față de aliniament pentru anexe

Nu este cazul

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Pentru amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va respecta plansa de Reglementari urbanistice -zonificare astfel:

- **construcțiile vor fi retrase față de limitele laterale ale parcelei cu 3m, iar față de limita din partea de sud a parcelei cu 5m.**

Amplasarea cladirilor 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 igiena 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.

7.1 Accese carosabile

- Conform art. 25 și 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile și pietonale realizate din str. Gheorghe Doja, conform planșei nr. 2 de Reglementări Urbanistice-zonificare. În interiorul parcelei amplasamentului se vor organiza alei carosabile pentru a asigura accesul auto la obiectivul de investiție, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectare a deșeurilor.

7.2 Accese pietonale

- Accesul la teren se realizează din strada Gheorghe Doja prin intermediul unui drum de acces privat cu profil carosabil de 8m (6m carosabil și trotuar de 1m în ambele părți ale carosabilului), drum care deservește mai multe loturi.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Zona este echipată complet din punct de vedere edilitar. Clădirea se va racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Etapele ce trebuiesc urmate cu privire la utilitățile urbane sunt:

- Comandarea studiilor și proiectelor pentru eliberarea amplasamentului; studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza cu participarea deținătorilor acestora.
- Întocmirea și autorizarea proiectelor pentru instalațiile interioare, de la punctul de branșament / racord la consumator. Aceste lucrări se vor autoriza în cadrul D.T.A.C. pentru clădiri și lucrări în incintă.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

Prin prezentul P.U.Z terenul studiat este format dintr-o singura parcelă:

- suprafața parcelei este de 640 mp.

Parcela este constructibilă deoarece:

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

9.2. Înălțimea construcțiilor

- înălțimea construcțiilor va fi de P+1(M), Hmax. Cornisă = 7m.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

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

10.1. Parcaje.

- Parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare și vor fi executate la nivelul cotei terenului amenajat, restul terenului fiind amenajat ca spații verzi și alei de acces pietonale și carosabile.

10.2. Spații verzi plantate.

Vor fi amenajate spații verzi în interiorul incintei cu plante ornamentale de talie mică.

10.3. Împrejmuirile

Împrejmuirile se vor realiza pe laturile învecinate cu alte loturi. Împrejmuirea va fi opacă și va avea o înălțime de max. 2,50m.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale.

Prin prezentul P.U.Z. se propune crearea unui UTR L– zona de locuințe individuale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR TERITORIALE

A. UTILIZAREA FUNCTIONALA

- **Utilizări admise:**
- Sunt admise urmatoarele utilizari:
- - locuinte individuale cu maxim P+1(M)niveluri, in regim de construire izolat;
- - anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

Utilizări admise cu condiționari:

- - se admite masardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda, numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40°; la locuintele existente, suprafata utila de planseu, a mansardei, va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- - se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp arie desfasurata construita, sa aiba o raza de servire de 250 m, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele.
- - pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geologice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor;

Utilizari interzise:

- activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- depozitare în afara celei aferente activității comerciale;
- depozitare en-gros;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii de orice natură;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100,0 m de echipamente publice și de biserici;
- sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură sa afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

• **POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

- **Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)**
- **P.O.T. maxim propus = 40%**
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.
- **Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)**
- **C.U.T. maxim propus = 1.2**
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al

adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

• **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

- Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Aiud, amplasamentul studiat este situat în extravilan având funcțiune arabil, fâneță.
- Prin intermediul prezentului P.U.Z. amplasamentul studiat a fost încadrat în zona funcțională UTR- **L- zona locuințelor individuale**, cu reglementările specifice conform cap. III și IV din prezentul Regulament Local de Urbanism.

**Șef proiect,
arh. Marius Barbieri**

**Întocmit
ing. Gabriel**

Dumitrache