

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE
ȘI DRUM DE ACCES

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR

CSIKI STEFAN ZOLTAN

ADRESA AMPLASAMENT

LOCALITATEA AIUD, STR.EXTRAVILAN, FN, JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

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




DATA
05.2023

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 retele 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, imprejmui 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



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 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

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

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

În vecinătatea amplasamentului studiat sunt doar terenuri 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

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 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

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se inițiază de fapt o analiză preliminară pentru stabilirea capacității rețelelor existente în zonă și posibilitatea de a asigura necesarul de utilități ce va deservi obiectivul de investiție preconizat.

Zona studiată nu este echipată complet din punct de vedere edilitar, există doar rețea de energie electrică în zonă, celelalte rețele cum ar fi alimentare cu apă, rețea de canalizare, se vor rezolva în

sistem individual până la posibilitatea extinderi rețelelor până la amplasamentul studiat.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Funcțiune propusă, și anume, cea de zonă pentru locuințe individuale este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă deoarece mai există funcțiuni cu această destinație.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominată a zonei.

Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei studiate sunt prevăzute în anexa 1 din Regulamentul general de urbanism - RGU .

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 lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale retelelor de canalizare, de comunicatie si a altor asemenea retele de infrastructura este interzisa.

Lucrarile de utilitate publica sunt cele legate de realizarea noilor constructii si a infrastructuri necesare(bransamente retele edilitare, circulatii, parcaje, imprejmuiiri)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 fata de aeroporturi

Nu este cazul

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

Cladirile vor fi amplasate față de aliniamentul cu drumul de acces in zonă cu 3m si fata de drumul privat tot 3m.

Amplasarea față de aliniament pentru anexe

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau la limita de proprietate cu

condiția respectării Codului Civil.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) si fata de cladirile de pe parcela proprie .

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Pentru amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va respecta planșa de Reglementări urbanistice – zonificare, astfel:

- construcțiile vor fi retrase față de limitele laterale și posterioare ale parcelei **pentru zona de locuințe** cu 0.6m respectiv 3m

6.9 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 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.

7.1 Accese carosabile

- Conform art. 25 și 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile și pietonale, realizate din strada privată. 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

- se vor realiza accese pietonale din strada privată.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

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

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

8.3 Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

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

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 24 de parcele:

- suprafețele parcelelor sunt cuprinse între 245 mp – 5839 mp.

Parcela este constructibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum privat;
- lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 12 m;
- asigură echiparea tehnico- edilitară necesară.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Pentru zona de locuințe UTR-L

- regim maxim de înălțime P+1 (M), H.coamă =10m

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 împrejurimi.

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 spații verzi 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. 2.00m.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale.

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

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR TERITORIALE

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ pentru UTR - L– zona de locuințe individuale

Articol 1 UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale cu regimul de înălțime maxim de P, P+1(M); niveluri în regim de construire izolat sau cuplat, înălțimea maximă admisă la coamă fiind de 10.00m de la cota

terenului sistematizat;

- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole;
- alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire:
 - funcțiuni culturale, de învățământ;
 - sănătate - dispensare, clinici etc.
 - spații comerciale și servicii, comerț cu de-amănuntul;
 - loisir și sport;
 - spații pentru birouri;

Articol 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- zona poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acesteia (alimentație publică, funcțiuni culturale, spații comerciale și servicii, spații pentru loisir și sport, spații pentru birouri, ateliere meșteșugărești, studiouri sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și praf sau alte funcțiuni nepoluante complementare funcțiunii de locuire).

Articol 3 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 după 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 natura;
 - se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100,0m de echipamente publice și de biserici;
 - sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articol 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Autorizarea executării construcțiilor în baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- dimensiuni minime conform tabel
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- păstrarea traseelor și prospectului circulațiilor conform PUZ .

Articol 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate față de aliniamentul cu căile de circulație propuse cu minim 3m, conform planșei de Reglementări Urbanistice anexate la documentație.

Articol 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELELOR

Pentru locuința izolată:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii:

- Distanța dintre fațada 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 vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.

- Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3.00 m fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.

Pentru locuinta cuplata:

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

- Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3.00 m fata de limita laterala a parcelei pe care nu se realizeaza cuplarea si fata de limita posterioara a parcelei.

In cazul cladirilor cuplate acestea vor fi amplasate pe limita de proprietate, in zona de cuplare cu rost de tasare obligatoriu de minim 3 cm intre structurile celor doua cladiri.

Amplasarea locuintelor izolate unele fata de altele pe aceiasi parcela se va face astfel:

- A doua locuinta de pe parcela se va amplasa fata de prima locuinta de pe parcela proprie la o distanta egala cu jumatatea inaltimei la cornisa a constructiei existente, dar nu mai putin de 3.00 m.

In cazul in care distanta dintre fatada vitrata a unei locuinte (spatii cu destinatie de locuire) si fatada celeilalte cladiri nu este egala sau mai mare cu inaltimea celei mai inalte dintre cele doua cladiri conf Ordin M.S. 119, anexa 1 art.3, se va elabora studiu de insorire) si va obtine acceptul vecinului afectat.

Amplasarea anexelor:

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

Articol 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3.00m;

Articol 8 CIRCULAȚII SI ACCESE

- Conform art. 25 si 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile și pietonale, realizate din DN.1, conform planșei nr. 2 de Reglementări Urbanistice-zonificare. În interiorul parcelei amplasamentului se va organiza un sistem intern de circulație carosabilă/pietonală pentru a asigura accesul auto la obiectivele de investiție incluzând toate zonele propuse prin PUZ, cât și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectare a deșeurilor.

Accese pietonale

- Se vor realiza trotuare de acces la lot.

Articol 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehicolelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Articol 10 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural – conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Façadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Articol 11 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Amplasamentul se află situat în proximitatea rețelelor edilitare majore, prin urmare, investiția propusă va avea asigurată alimentarea cu apă, energie electrică, canalizare și gaz prin branșamente la rețelele publice de distribuție existente în zonă.

Articol 12 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 15% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de spațiu liber în jurul construcției.

Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2.0 m față de linia despărțitoare a două proprietăți. Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune.

Articol 13 IMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale (se vor utiliza materiale tradiționale locale – piatră, lemn etc.);

Înălțimea gardului va fi redusă, de max 1.80m la drum, iar acesta va fi transparent sau dublat cu vegetație, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

Articol 14 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T. propus prin PUZ = 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.

Articol 15 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- C.U.T. propus prin PUZ = 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. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

- UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. L

CARACTER PREDOMINANT – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE
CONSTRUIRE IZOLAT sau CUPLAT

Conform Planului Urbanistic General al Mun.Aiud, amplasamentul studiat este situat in extravilan avand functiune agricolă.

Prin intermediul prezentului P.U.Z. amplasamentul studiat a fost încadrat în zona funcțională UTR- L- zona locuințelor individuale, cu reglementarile specifice conform cap. III si IV din prezentul Regulament Local de Urbanism, si va fi preluat în cadrul PUG-ului la reactualizarea acestuia

**Sef proiect,
arh. Marius Barbieri**



**Întocmit,
ing. Ramona Sînc**

