PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR

KÖBLE ISTVAN LEVENTE

ADRESA AMPLASAMENT

Municipiul Aiud, extravilan, Fn, județul Alba

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL
Alba Iulia, Str. Traian, nr.17A, Jud. Alba

DATA
07.2026

CUPRINS

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. Dispozitii generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legala a elaborarii
4. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
1. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
4. Reguli cu privire la echiparea edilitara
5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

CAP. I. DISPOZIŢII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de Urbanism (RLU) aferent PUZ, reprezintă o piesa de baza în aplicarea PUZ-ului, el întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul care face obiectul prezentei documentații.

Odata aprobat, împreună cu PUZ-ul, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administraţiei publice locale. Regulamentul local de urbanism conţine reglementările referitoare la utilizarea terenurilor şi realizarea construcţiilor pe teritoriul studiat, explicitând prevederile documentaţiilor de urbanism şi cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor.

2. Baza legala a elaborarii R.L.U.

La baza elaborarii Regulamentului local de Urbanism (RLU) au stat urmatoarele:
o Planul Urbanistic General al Municipiului Aiud și Regulamentul Local de Urbanism aferent;
o Legea 350/2001 privind urbanismul si amenajarea teritoriului, cu modificarile si completarile ulterioare;
o H.G. 525/1996, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
o Metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglementare tehnică GM-010-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
o Ghidul privind modalităţile 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 executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
o Legea nr. 177/2015 pentru modificarea si completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
o Legea nr.7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara cu modificarile si completarile ulterioare;
o Legea nr.137/1995 privind protecţia mediului;
o Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
o Acte legislative specifice sau complementare domeniului urbanismului şi amenajării teritoriului, dintre care se mentioneaza ca principale.

3. Domeniul de aplicare

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

3.2. Reglementarea activităţii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfăşura după cum urmează:

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- dezmembrarea terenului în două loturi;
- introducerea în intravilan a Lotului 1 cu suprafața de 500 mp;
- constituirea unui nou trup de intravilan și reglementarea acestuia ca UTR-L – zonă de locuințe individuale;
- realizarea unei locuințe individuale și a amenajărilor aferente;
- menținerea Lotului 2, cu suprafața de 724 mp, în extravilan.

Prevederile prezentului regulament de urbanism se vor aplica asupra zonei studiate în suprafață de 1.225 mp, situată în partea sudică a municipiului Aiud, având acces direct din DJ 142L.

CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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 construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite de lege.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de lege şi de prezentul regulament.

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrarilor 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 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, în zona studiată nu sunt riscuri naturale (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementată în actualul PUZ este zona de locuințe.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executarii construcțiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare), precum si prevederile Codului Civil.

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

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata în actualul PUZ se afla, conform PUG în extravilan în zona de terenuri agricole.

Prin documentația de urbanism se propune:

- dezmembrarea terenului în două loturi;
- introducerea în intravilan a Lotului 1 cu suprafața de 500 mp;
- constituirea unui nou trup de intravilan și reglementarea acestuia ca **UTR-L1** – d**estinat construirii de locuințe individuale și funcțiuni complementare**;
- realizarea unei locuințe individuale și a amenajărilor aferente;
- menținerea Lotului 2, cu suprafața de 724 mp, în extravilan.

Amplasarea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal în interiorul parcelelor se va face cu respectarea aliniamentului, a retragerilor minime obligatorii faţă de limitele parcelelor conform Regulamentul General de Urbanism, a prevederilor Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate a populației, completat cu Ordinul 994/2018, a normelor P.S.I. în vigoare şi a prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină şi picătura streşinii.

Terenul este în suprafaţă totală de 1.225mp este format dintr-o singură parcelă, conform extrasului C.F. nr. 92760 Aiud, anexat la documentaţie.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafața construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. POT = Sc/St x100

POT propus = 40%

5.7 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa.

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de ieșituri ale construcțiilor în domeniul public mai mult de cât permite Codul Civil.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

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

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facută astfel încat să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit de $1\frac{1}{2}$ h la solstitiul de iarna.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice va fi astfel:

- față de limita cu aliniament la stradă (domeniu public DJ 142L – (cf.nr.91254), retragerea va fi de minim 20.0m;

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

Amplasamentul este situat în vecinătatea DJ 142L, fapt ce impune respectarea zonei de protecție aferente drumului județean. Conform legislației specifice și condițiilor ce vor fi stabilite prin avizul administratorului drumului, amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea retragerii de minimum 20,00 m față de axul drumului județean.

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, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR" -SA .

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7 Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se întelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privata.

Construcțiile se vor amplasa retrase față de aliniamentul Drumului Județean DJ 142L, cu respectarea zonei de siguranță și a condițiilor impuse de administratorul drumului. Conform soluției urbanistice propuse, retragerea minimă față de axul DJ 142L este de 20,00 m, asigurând astfel condițiile necesare pentru siguranța circulației, vizibilitate, accesul la proprietate și posibilitatea dezvoltării infrastructurii rutiere.

Spațiul rezultat între aliniament și construcție va fi destinat amenajării accesului auto și pietonal, locurilor de parcare, spațiilor verzi și elementelor de peisagistică specifice unei locuințe individuale.

6.8 Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:

- Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, pot fi integrate în locuință sau realizate ca și extinderi funcționale ale acesteia.
- In cazul în care se constituie în cladiri independente, toate tipurile de anexe gospodaresti, individuale sau comasate in corp cladire 2 vor fi amplasate obligatoriu în spatele locuinței, la o distanță de minim 3 m de aceasta.
- garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcarea în fata a unui autoturism.

6.9. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

<u>Pentru locuința izolata:</u>

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

- *Distanta dintre fatada nevitrata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2, dar nu mai putin de 3.00 m fata 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.*

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) limite laterale și spate.

6.10 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Pe fiecare parcelă destinată construirii se admite realizarea unei locuințe individuale și, după caz, a construcțiilor anexe aferente (garaj, foișor, magazie, filigorie, spații tehnice etc.), cu respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism și a legislației în vigoare.

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă se va realiza astfel încât să fie asigurate condițiile de însorire, iluminare naturală, ventilare, acces pentru intervenții și exploatare, precum și cerințele privind securitatea la incendiu. Distanțele dintre construcții vor respecta prevederile Codului Civil, normele tehnice aplicabile și reglementările privind apărarea împotriva incendiilor. 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 publica privind mediul de viață al populației și de Normativul P118/1-2025 privind siguranța la foc a construcțiilor.

Construcțiile anexe vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze funcționarea construcției principale, să nu diminueze calitatea spațiilor exterioare și să permită amenajarea locurilor de parcare, a spațiilor verzi și a circulațiilor din incintă.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării unui acces carosabil și pietonal permanent la drumul public, dimensionat corespunzător destinației construcției și care să permită intervenția autovehiculelor de urgență.

7.1 Accese carosabile

Accesul la parcela reglementată se realizează din Drumul Județean DJ 142L, printr-un acces amenajat în conformitate cu avizul și condițiile impuse de administratorul drumului. Amplasarea și configurarea accesului vor asigura desfășurarea circulației în condiții de siguranță, fără afectarea traficului rutier existent.

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

În incintă se vor amenaja circulații carosabile și pietonale care să asigure accesul la construcția principală, la locurile de parcare și la toate zonele funcționale ale parcelei. Accesele vor fi executate din materiale durabile, cu o structură rutieră corespunzătoare și vor fi menținute permanent în stare corespunzătoare de exploatare.

Accesul pietonal va fi separat, pe cât posibil, de circulația autovehiculelor, pentru creșterea siguranței utilizatorilor.

Se va asigura accesul mașinilor speciale pentru ridicarea pubelelor.

Numărul și dimensiunea acceselor vor fi corelate cu funcțiunea propusă și cu organizarea

parcelei, fără a afecta continuitatea circulației pe drumul județean și fără a împiedica funcționarea rețelelor tehnico-edilitare existente.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii: la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare), precum si prevederile Codului Civil.

Este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

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

Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

Montarea reţelelor edilitare (apa, canalizare si gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.

8.3 Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

a) Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, oraşului sau judeţului, dacă legea nu dispune altfel.

b) Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

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

9.1 Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea

prealabila a autoritatii municipale.

Lotul construibil

Prin prezentul P.U.Z terenul studiat este format dintr-un singur lot

- Suprafața măsurată = 1.225mp

Prin actualul PUZ se propune:

- dezmembrarea terenului în două loturi;
- **introducerea în intravilan a Lotului 1 cu suprafața de 500 mp**;
- **menținerea Lotului 2, cu suprafața de 724 mp, în extravilan**.

Parcela este construibilă deoarece:

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

9.2. Înălţimea construcţiilor

Pentru zona de locuințe UTR-L1

- Înălțimea la streașină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 6.00 m, pentru regim de înălțime P+1(M).
- Înălțimea la coamă a clădirilor propusă va fi de maxim 10.00m.
- 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 construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii.

Aspectul exterior al construcțiilor va contribui la realizarea unei imagini arhitecturale unitare și armonioase, adaptată caracterului zonei și peisajului natural în care este amplasată investiția. Soluțiile arhitecturale vor urmări un limbaj contemporan, cu volumetrii simple și echilibrate, integrate în cadrul construit și natural.

Aspect volumetric si invelitoare:

Volumetria construcțiilor va fi adaptată caracterului zonei și specificului locuirii individuale, urmărindu-se o integrare armonioasă în cadrul construit și natural. Acoperișurile vor fi realizate, de regulă, în șarpantă, cu pante și materiale specifice arhitecturii rezidențiale, fiind admisă utilizarea învelitorilor din țiglă ceramică, țiglă din beton sau tablă fălțuită ori profilată în culori mate.

Elementele tehnice amplasate pe acoperiș (coșuri de fum, panouri fotovoltaice, panouri solare, instalații de ventilație sau alte echipamente tehnice) vor fi integrate în compoziția arhitecturală a construcției, fără a afecta aspectul general al acesteia și cu respectarea înălțimii maxime admise.

Acoperișurile vor fi realizate, de regulă, în șarpantă, cu pante adaptate specificului locuințelor individuale, fiind recomandată utilizarea învelitorilor din țiglă ceramică, țiglă din beton sau tablă fălțuită ori profilată în culori mate. Se interzice utilizarea culorilor stridente sau a materialelor care produc un impact vizual negativ asupra peisajului.

Finisaje exterioare:

Fațadele vor fi realizate din materiale durabile și de calitate, precum tencuieli decorative, cărămidă aparentă, piatră naturală sau reconstituită, lemn tratat, beton aparent și alte materiale similare, utilizate individual sau în combinații armonioase. Sunt admise elemente decorative din lemn, metal, sticlă și materiale compozite, cu condiția păstrării unei imagini arhitecturale coerente.

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 neconstruire 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 microclimatatului 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. Imprejmuirile *v*or fi realizate de fiecare pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

Imprejmuirea 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, înălţime din care o parte soclul opac de hmax = 0.60 m** şi 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 = 2.20m.**

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

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului

In fiecare gospodarie 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

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

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

1 - generalitati;
2 - utilizare functionala;
3 - conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

1- Generalitati

1.1. - Tipurile de zone functionale;
1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare functionala

2.1. - Utilizari permise;
2.2. - Utilizari permise cu conditii.
2.3. - Utilizari interzise.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
3.2 Amplasarea cladirilor fata de aliniament
3.3 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
3.4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela
3.5 Circulatii si accese
3.6 Stationarea autovehicolelor
3.7 Inaltimea maxima admisibila a cladirilor
3.8 Aspectul exterior al cladirilor
3.9 Conditii de echipare edilitara
3.10 Spatii libere si spatii plantate
3.11 Imprejmuiri
3.12 Indicatori urbanistici

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 sudică a municipiului Aiud, având acces direct din DJ 142L.

Conform extrasului de carte funciară anexat la tema de proiectare, terenul are categoria de folosință:

1. **CF nr. 92760 Aiud**, în suprafață totală de **1225 mp:**
   - "arabil", extravilan – Suprafața măsurată = 1225 mp, proprietar:

Köble Istvan-Levente, Întabulare, drept de **PROPRIETATE**, cu titlu donație bun propriu, dobândit prin Contvenție cota actuală 1/1.

Prin P.U.Z. se propune dezmembrarea terenului în două loturi: Lotul 1, în suprafață de 500 mp, care se introduce în intravilan și se reglementează pentru construirea unei locuințe individuale, și Lotul 2, în suprafață de 724 mp, care se menține în extravilan.

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR - L1– zona de locuințe individuale cu P+1(M) niveluri În regim de construire izolat

1. Generalitati – Caracterul zonei

Zona este caracterizată de funcţiunea rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe unifamiliale si semicolective), de parcelarul omogen şi regulat, rezultat al unor operaţiuni de urbanizare.

Conditionari primare

Prin Avizul de Oportunitate se va specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele şi servituţile de utilitate publică, restricţiile stabilite prin P.U.G. ca şi cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiţionări specifice teritoriului în cauză.

Reglementari pentru spatiul public

Spaţiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spaţiilor publice din municipiu. Cablurile electrice şi de telecomunicaţii vor fi realizate / se vor introduce în subteran, ca toate celelalte reţele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spaţii publice.

Sectiunea 2. Utilizare functionala

2.1 Utilizari permise

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.

2.2 Utilizari permise cu condiții

- anexe (bucatarie de vara, garaje) cu condiţia respectării P.O.T-ului stabilit prin prezenta documentaţie
- zona poate primi şi construcţii cu altă destinaţie, dar obligatoriu compatibile acesteia (alimentaţie publică, funcţiuni culturale, spaţii comerciale şi servicii, spaţii pentru loisir şi sport, spaţii pentru birouri, ateliere meşteşugăreşti, studiouri sau alte activităţi manufacturiere negeneratoare de zgomot şi praf sau alte funcţiuni nepoluante complementare funcţiunii de locuire).

2.3 Utilizari interzise

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile 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.

Secţiunea 3 Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

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

Lotul construibil

Prin prezentul P.U.Z terenul studiat este format dintr-un singur lot

- Lot – Suprafața măsurată = 1.225mp

Parcela este construibilă deoarece:

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

3.1 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Prin documentația de urbanism se propune:

- dezmembrarea terenului în două loturi;
- introducerea în intravilan a Lotului 1 cu suprafața de 500 mp;
- constituirea unui nou trup de intravilan și reglementarea acestuia ca UTR-L – zonă de locuințe individuale;
- realizarea unei locuințe individuale și a amenajărilor aferente;
- menținerea Lotului 2, cu suprafața de 724 mp, în extravilan.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:

Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, pot fi integrate in locuinta sau realizate ca si extinderi functionale ale acesteia.

In cazul in care se constituie in cladiri independente, toate tipurile de anexe gospodaresti, individuale sau comasate in corp cladire 2 vor fi amplasate obligatoriu in spatele locuintei, la o distanta de minim 3 m de aceasta.

3.3 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face:

Pentru locuinta izolată

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecina sipicatura stresinii:
- distanta intre fadata nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai putin de 3,00m fată de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de 3,00m, fată de cealaltă limită laterală a parcelei si fată de limita posterioară a parcelei.

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, anexe pentru animalele de companie, etc.

Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) limite laterale, iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a constructiei existente dar nu mai putin de 3.00 m. Se va respecta retragerea fata de limita spate de minim 3 m.

3.4 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe fiecare parcelă destinată construirii se admite realizarea unei locuințe individuale și, după caz, a construcțiilor anexe aferente (garaj, foișor, magazie, filigorie, spații tehnice etc.), cu respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism și a legislației în vigoare.

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă se va realiza astfel încât să fie asigurate condițiile de însorire, iluminare naturală, ventilare, acces pentru intervenții și exploatare, precum și cerințele privind securitatea la incendiu. Distanțele dintre construcții vor respecta prevederile Codului Civil, normele tehnice aplicabile și reglementările privind apărarea împotriva incendiilor. 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 publica privind mediul de viață al populației și de Normativul P118/1-2025 privind siguranța la foc a construcțiilor.

Construcțiile anexe vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze funcționarea construcției principale, să nu diminueze calitatea spațiilor exterioare și să permită amenajarea locurilor de parcare, a spațiilor verzi și a circulațiilor din incintă.

3.5 Circulații și accese

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri latime dintr-o circulatie publica:

- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pe terenurile destinate prin documentatiile de urbanism realizarii drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public si spatiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistica *non aedificandi* – interzicerea emiterii de autorizatii pentru constructii definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

3.5.1. Reglementări privind DJ 142L și amenajarea accesului

Parcela reglementată are acces direct la drumul județean DJ 142L. Orice lucrare în zona drumului județean, inclusiv realizarea sau modificarea accesului carosabil și pietonal, se va executa numai cu respectarea condițiilor stabilite de administratorul drumului și pe baza avizelor/acordurilor prevăzute de legislația în vigoare.

Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea retragerii minime de 20,00 m măsurată din axul DJ 142L, conform planșei U2 - Reglementări urbanistice - zonificare. În interiorul acestei retrageri nu se vor amplasa construcții principale; amenajările pentru acces, circulații, parcaje și spații verzi se vor realiza numai în condițiile acceptate de administratorul drumului.

Accesul auto la Lotul 1 se va realiza din DJ 142L în poziția indicată în planșa de reglementări. Geometria accesului, racordarea la partea carosabilă, asigurarea vizibilității și, după caz, podețele, rigolele ori alte lucrări necesare pentru continuitatea scurgerii apelor pluviale se vor stabili prin proiectul tehnic și prin avizul administratorului drumului.

Accesul va fi dimensionat astfel încât să permită intrarea și ieșirea autovehiculelor în condiții de siguranță, precum și accesul autospecialelor de intervenție. Staționarea și parcarea aferente locuinței se vor asigura în interiorul proprietății, fără ocuparea părții carosabile a drumului județean.

Amenajările realizate la frontul către DJ 142L nu vor afecta zona de siguranță a drumului, vizibilitatea, semnalizarea rutieră, dispozitivele de colectare și evacuare a apelor sau rețelele tehnico-edilitare existente. Apele meteorice provenite de pe parcelă nu vor fi evacuate necontrolat spre partea carosabilă.

3.6 Staționarea autovehiculelor

Realizarea parcajelor se poate realiza daca se indeplinesc cumulativ urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.
- se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

3.7 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Pentru zona de locuințe UTR-L1

- Înălțimea la streașină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 6.00 m, pentru regim de

înălțime P+1(M).

- Înălțimea la coamă a clădirilor propusă va fi de maxim 10.00m.
- 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.

3.8 Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Aspectul cladirilor va afecta cât mai puţin posibil imaginea generală a peisajului şi va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate .
- Se va asigura o tratare similara a fatadelor aceleiasi cladiri având in vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Arhitectura noilor clădiri va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit şi va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ţine seama de caracterul zonei şi de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce priveşte:
- Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional – locuire si va fi apropiat de cel predominant în zonă..
- Volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării construcțiilor, controlul imaginii din toate direcţiile din care volumul este perceput din domeniul public, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- Acoperişurile sarpanta, cu pante egale sau inegale şi constante ce se vor încadra între 15 şi 60 de grade, funcţie de contextul local.
- Se pot realiza construcții cu acoperire tip terasă, fără șarpantă.

Materiale

- Materiale de construcţie – 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 faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit.

3.9 Condiții de echipare edilitară

Reguli cu privire la echiparea edilitara:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014 actualizat), precum si prevederile Codului Civil.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apă se face prin extindere retea existenta in zona.

Canalizarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor uzate se va face prin extindere retea existenta in zona.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze se face prin extindere retea existenta in zona.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se face prin extindere retea existenta in zona.

Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil solid lemn sau gaz, cu incadrarea in noxele maxim admise de reglementarile in vigoare stabilite prin legea 372/2005 si normativul MC 001-2022.

Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a orasului pe baza de contract.

3.10 Spații libere și plantate

- 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.

3.11 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.

Imprejmuirea 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, înălţime din care o parte soclul opac de hmax = 0.60 m** şi 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 = 2.20m.**

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

3.12 Indicatori urbanistici

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

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota ±0,00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Pentru locuințele individuale (izolate)

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

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

CUT – reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor etajelor supraterane adunate) a cladirii si suprafata terenului pe care este amplasata cladirea.

Pentru locuintele individuale (izolate)

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

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Planșele care cuprind delimitarea și repartiția unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de fata.

- UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. L1 -CARACTER PREDOMINANT – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT

UTR L1- Zona locuintelor individuale cu P+1(M) niveluri în regim de construire izolat, care va fi preluat la reactualizarea PUG-ului.

Șef proiect
arh. Marius Barbieri

Întocmit
ing. Ramona Sînc