

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE  
INDIVIDUALE ȘI REALIZARE STRADA ACCES

## MEMORIU GENERAL

### BENEFICIAR

ONIGA DORINA – CRISTINA SI ALBA DORIN

### ADRESA AMPLASAMENT

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

### PROIECTANT DE SPECIALITATE

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

DATA  
07.2023

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  
LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI REALIZARE STRADA ACCES

**NR. PROIECT:** 21/2023

**FAZA DE PROIECTARE:** FAZA PUZ

**SPECIALITATEA:** URBANISM

**AMPLASAMENT:** LOCALITATEA AIUD, STR.EXTRAVILAN, FN, JUD. ALBA

**BENEFICIARI:** ONIGA DORINA – CISTINA SI ALBA DORIN  
adresa de contact: Localitatea Aiud, str.Tudor Vladimirescu, nr.36, 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. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **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. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale
- 2.6. Alimentarea cu energie electrica
- Principalele disfunctionalitati

### **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

- Relatia cadrul natural - cadrul construit

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile
- echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zona
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

- 
- Puncte de vedere ale populației
- Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei
- Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

## **3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

### **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

- Organizarea circulației și a transportului în comun
- Organizarea circulației feroviare
- Organizarea circulației navale
- Organizarea circulației aeriene
- Organizarea circulației pietonale

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

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

- Alimentarea cu apă
- Canalizarea apelor uzate menajere
- Alimentarea cu energie electrică
- Telecomunicații
- Incalzirea
- Alimentarea cu gaze naturale
- Salubritate

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea și preepurarea apelor uzate
- Depozitarea controlată a deșeurilor
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.
- Organizarea sistemelor de spații verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană
- Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz

- Eliminarea disfuncionalitatilor 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:** ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI REALIZARE STRADA ACCES

**BENEFICIAR:** ONIGA DORINA – CISTINA SI ALBA DORIN

adresa de contact: Localitatea Aiud, str.Tudor Vladimirescu, nr.36, 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:** LOCALITATEA AIUD, EXTRAVILAN, FN, JUD. ALBA

**Nr. proiect:** 21 / 2023

**Faza:** Plan Urbanistic Zonal

**Data elaborarii :** iulie 2023

### 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 beneficiarul lucrării.

Scopul lucrării P.U.Z. este reglementarea urbanistică a zonei studiate, în vederea construirii de locuințe individuale și a amenajării cailor de comunicație și introducerea terenului studiat în intravilan.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în extravilanul Municipiului Aiud în partea de sud-est a localității, cu acces direct din DN.1, prin intermediul unui drum privat care comunică cu amplasamentul studiat.

Conform extraselor C.F. nr.79881, 79880, terenul este proprietatea privată a beneficiarilor Oniga Odorina Cristina și Cf.nr.79882, 93798 terenul este proprietatea privată a beneficiarilor Alba Dorin și soția Alba Maria având categoria actuală de folosință teren arabil. Terenul studiat este format din 4 parcele în suprafața de 600mp fiecare parcelă însumând o suprafață totală de 2400mp.

Prin PUZ se propune parcelarea terenului în loturi construibile cu suprafața de 372mp și 6 loturi pentru dezvoltare stradală în suprafață de 28mp fiecare lot. (conform plansei de Reglementari urbaistice).

Terenul studiat este situat într-o zonă care a fost reglementată printr-un PUZ aprobat cu HCL 254/2021 făcând parte dintr-un șir de parcele care se află în extravilan.

Prin PUZ aprobat cu HCL 254/2021 sa propus realizarea unui drum de acces privat cu profil carosabil de 8m (6m carosabil și 1m trotuar în ambele părți ale carosabilului) care va deservi toate loturile. Acest profil carosabil se va prelua și în documentația de față.

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

## LOTURI PROPUSE

Loturi pentru locuinte	Loturi pentru dezvoltare stradală
Lot.1 - 372mp	Lot.7 - 28mp
Lot.2 - 372mp	Lot.8- 28mp
Lot.3 - 372mp	Lot.9 - 28mp
Lot.4 - 372mp	Lot.10 - 28mp
Lot.5 - 372mp	Lot.11 - 28mp
Lot.6 - 372mp	Lot.12 - 28mp

### Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată Conform P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Aiud, terenul studiat este amplasat în partea de sud-est a localității Aiud având destinația stabilită prin documentația de urbanism PUG aprobat de teren situate în extravilan situându-se în zona de terenuri agricole. Terenurile din imediata vecinătate sunt reglementate unele prin documentații PUZ aprobate având destinația de zone de locuințe iar altele sunt terenuri agricole în extravilan.

În proximitatea imobilelor studiate se găsesc numeroase terenuri libere de construcții, ce au categoria de folosința actuală de teren „arabil” în extravilan, iar altele sunt terenuri intravilane destinate construirii de locuinte.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- cunoașterea globală, pluridisciplinară a problemelor din teritoriul studiat, cu identificarea disfuncționalităților și a posibilităților de dezvoltare;
- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare, etc.);
- 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 prin P.U.Z. = 40% și C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 1,2; regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z. =P+1(M), înălțimea maximă a construcțiilor: 10 m de la cota terenului sistematizat);
- realizarea de legături cu rețeaua de circulații publice a localității (accesul carosabil și pietonal
- 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 P.U.Z.-ului și modul de prezentare sunt în conformitate cu legislația în vigoare

### 1.3. Surse documentare

- Plan Urbanistic General al Municipiului Aiud și Regulamentul Local de Urbanism, respectiv prevederile pentru zona de locuinte individuale
- Studiul geotehnic
- Ridicarea topografică pentru zona studiata,
- Acte de proprietate.



- Certificat de Urbanism
  - Avizul de oportunitate
  - Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism
    - La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:
  - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul 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 si urbanismul, cu completarile si
    - modificarile ulterioare.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 pentru aprobarea.
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

#### Date privind evolutia zonei

În prezent, terenul liber de construcții, este situat în extravilan, fiind utilizat ca arabil, conform categoriei de folosință din extrasele CF. Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare acesteia.

Prin P.U.Z. se propune crearea unui trup de intravilan care va avea destinația de teren constructibil cu funcțiunea de „zonă de locuințe individuale”, notat cu „L”, și introducerea în intravilan a terenului în de 2400mp

#### Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

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

#### Potential de dezvoltare

În concordanță cu politicile de management ale autorității publice locale și dorințele de dezvoltare a zonei de către beneficiarii lucrării, zona reglementată prin P.U.Z. are un bun potential de dezvoltare, bine armonizat cu vecinatatile. Realizarea proiectului propus va contribui la dezvoltarea zonei urbane si la extinderea teritoriului constructibil. Prin propunerea de mobilare urbană se urmărește realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, privind integrarea clădirilor propuse prin P.U.Z.

### 2.2. Încadrare în localitate

#### Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în extravilan (conform certificatului de urbanism), în localitatea Aiud, cu acces din Dn1 județul Alba.

#### Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii, in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general .

Relația terenului cu localitatea Aiud se realizează majoritar prin intermediul Drumului Național Dn1 care face legătura cu alte căi de comunicație rutieră și implicit cu terenul studiat prin intermediul unui drum privat creat pe teren proprietate privata al beneficiarului.

#### Vecinatatile terenului studiat sunt:

- la nord – rezerva comisia de fond funciar Aiud
- la sud – drum privat
- la est – proprietate privata – Alexandriuc Mircea
- la vest – proprietate privata – Alexandriuc Mircea

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Cadrul natural și poziția în teritoriu a noilor funcțiuni sunt favorabile unei dezvoltări de tipul celei conturate prin prezentul proiect, respectiv locuințe individuale în regim de construire izolat. Prin construirea unor locuințe individuale pe aceste parcele se va asigura întregirea țesutului urban. Documentația cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenul ce urmează a fi construit și amenajat. Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică sunt: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condițiile geotehnice, riscurile naturale

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 desfășurarea , în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

NU ESTE CAZUL

#### **Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație , precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi , capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

Traficul din oraș se realizează majoritar prin intermediul Drumului Național DN1 care face legătura cu celelalte artere rutiere din oraș.

### 2.5. Ocuparea terenurilor

#### **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată.**

- pe teren nu există la momentul actual construcții

#### **Relationari între funcțiuni.**

- funcțiunea ce se propune prin PUZ este cea de locuințe individuale

#### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

- zona nu este intens construită deoarece este în curs de dezvoltare

#### **Aspecte calitative ale fondului construit**

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

#### **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine.**

- zona beneficiază de o rețea stradală modernizată precum și de rețele edilitare existente în zona : de apă potabilă, rețea de energie electrică.

### **Asigurarea cu spatii verzi.**

- Spatiile verzi se vor amenaja in fata constructiei in zona unde vor fi amenajate si parcajele care vor fi flancate cu zone verzi

### **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

- nu exista riscuri naturale in zona studiata si nici in zonele vecine care sa afecteze teritoriul

### **Principalele disfunctionalitati**

- principalele disfuncționalități ale zonei studiate sunt : strada de acces la loturi care nu este încă asfaltată si dotată cu utilități, acestea aflându-se în proximitatea amplasamentului mai exact pe DN1 cu posibilitate de extindere.

## **2.6. Echipare edilitară**

### **Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii**

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

In zona studiata în proximitatea amplasamentului sunt prezente rețeaua de alimentare cu apă, rețeaua de canalizare alimentare cu energie electrică, telecomunicatii si rețea de distributie a gazelor naturale la care obiectivul studiat se poate racorda prin extinderea acestora până la amplasament

## **2.7. Probleme de mediu**

### **Relatia cadrul natural - cadrul construit**

Este una satisfacatoare, deoarece in zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul avand folosinta in trecut, in principal de teren arabil. Factorii de poluare a mediului natural sunt cei generati de traficul auto de pe caile rutiere invecinate.

Se vor respecta recomandarile studiului geotehnic, care detaliaza natura terenului si evidentiaza conditiile geotehnice de fundare pentru constructii. Concluziile si recomandarile 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**

Documentatia va fi suspusa consultarii populatiei conform prevederilor ordinului 2701/2010 unde populatia poate sa-si exprime eventualele observatii/comentarii cu privire la realizarea proiectului propus.

### **Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei**

Administratia locală consideră oportună realizarea obiectivului propus deoarece în zona adiacentă mai sunt construcții cu funcțiunea de locuire si astfel se completeaza această functiune care va intregi caracterul zonei.

## **Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.**

Investitia fundamentata prin prevederile prezentului PUZ, va avea un impact cu consecinte benefice la nivelul unitatii teritoriale de referinta (UTR) si implicit la nivelul zonei prin: - sistematizarea si urbanizarea terenului la un standard calitativ ridicat - dezvoltarea infrastructurii zonei, in principal prin efortul financiar al investitorului - completarea zonei rezidentiale cu o noua functie complementara - functiunea propusa este compatibila cu cele existente

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Ridicarea topografica la scara 1:1000 a determinat cunoasterea precisă a planimetriei, indicand 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 PUG și RLU al municipiului Aiud terenul studiat se află situat în extravilan în zona teren agricol.

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Se va mineraliza cu alei pietonale si auto o suprafata cat mai mica , iar preluarea apelor pluviale de pe acoperisuri si platforme se va dirija in zona verde

#### **3.4. Modernizarea circulației**

Accesul la imobil se realizează din Drumul Național DN1 iar de aici prin intermediul unui drum privat care comunica cu amplasamentul studiat si care a fost reglementat printr-o documentație PUZ aprobată cu HCL 254/2021 cu un profil carosabil de de 8m (6m carosabil si 1m trotuar în ambele părți ale carosabilului) care va deservi toate loturile. Acest profil carosabil se va păstra și în documentația de față.

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

Prin prezentul P.U.Z. se propune stabilirea condițiilor de amenajare a terenului, dimensionarea, stabilirea funcțiunilor și a gabaritelor construcțiilor propuse. Scopul lucrării P.U.Z. este reglementarea urbanistică a zonei studiate, in vederea construirii de locuinte individuale si a amenajarii cailor de circulatie.

Pentru realizarea pe amplasamentul studiat a locuințelor individuale si a amenajarilor aferente se propun urmatoarele:

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

#### **2. stabilirea limitelor edificabilului.**

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

- la nord – rezerva comisia de fond funciar Aiud– retragere 3m
- la sud – drum privat - retragere 3m
- la est – proprietate privata – Alexandriuc Mircea - retragere 0.6m
- la vest – proprietate privata – Alexandriuc Mircea - retragere 3m

**3. stabilirea conditiilor** de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitara;

#### **4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:**

- suprafata totală a terenului 2400mp.
- Pentru constructiile ce se vor realiza propunem:
- P.O.T. propus max = 40%

- C.U.T. propus max = 1.2
- Propunem un regim maxim de inaltime P+1(M), Hmax=10m

### Bilant teritorial propus

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
<b>Teren arabil</b>	<b>2400</b>	<b>100</b>	-	-
Teren construibil edificabil	-	-	1263	52.62
Retragere fata de limitele parcelei	-	-	997	41.54
Teren ce se va ceda pentru drum	-	-	140	5.83
<b>TOTAL</b>	<b>2400</b>	<b>100</b>	<b>2400</b>	<b>100</b>

### Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena

cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri (constructii propuse) conform Normativului P118/1998. Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

**Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitar**, prin urmare, investitia propusa va avea asigurată alimentarea cu apă, energie electrică, si gaz prin bransamente la rețelele publice de distribuție existente in zona.

### **Alimentarea cu apa potabila**

Alimentarea cu apa a constructiilor se va realiza prin intermediul unui bransament PEHD 40, PN10, SDR17 din rețeaua publica de alimentare cu apa aflată în apropierea amplasamentului pe Dn.1.

### **Reteaua de canalizare :**

#### **Canalizare menajera**

Apele uzate vor fi deversate in rețeaua de canalizare publica aflată pe DN1 prin extinderea acesteia pana la amplasamentul studiat.

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**

Asigurarea necesarului de energie electrica pentru deservirea amplasamentului propus, se va realiza prin racordare la rețeaua de distributie existenta in zonă.

### **Asigurarea agentului termic:**

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa local, in centrala proprie alimentata cu combustibil solid si din surse regenerabile..

### **Gestionarea deseurilor**

Deseurile vor fi colectate selectiv si exclusiv in punctele special amenajate. Se va incheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodica a deseurilor. Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol si in subsol. Platforma parcarii si platformele betonate vor fi astfel alcatuite pentru evitarea poluarii solului cu produse petroliere (cu geocompozite de drenaj).

In vederea ridicării și colectării deseurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevad

Europubele.

Gospodaria de gunoi va fi prevazuta cu un container de rezerva, urmand ca ridicarea acestora sa se faca periodic de catre utilajele specifice ale firmelor de specialitate. Europubelele vor fi amplasate intr-un tarc inchis cu panouri din tabla perforata, pe toate laturile si deasupra (capac). Astfel se impiedica accesul animalelor nesupravegheate sau a persoanelor neautorizate.

### **3.7. Protecția mediului**

Diminuarea surselor de poluare Nu s-au identificat surse de poluare existente, cu exceptia circulatiei auto si a noxelor care rezulta din arderea combustibilului solid. La nivel local se are in vedere cresterea in general a procentului ocupat de suprafetele verzi si a numarului de arbori. Epurarea si preepurarea apelor uzate Apele uzate menajere vor fi preluate in reseaua de canalizare a localitatii. Organizarea sistemelor de spatii verzi Terenul studiat se va amenaja cu spatii verzi pe aproximativ 30% din suprafata acestuia

### **4. CONCLUZII**

Planul Urbanistic Zonal nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investiei.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-au stabilit obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile urbanistice care urmeaza a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor de pe amplasamentul studiat.

Prezenta documentatie in faza P.U.Z. a fost intocmita la solicitarea beneficiarului in conditiile Certificatului de Urbanism si in conformitate cu reglementarile aferente R.L.U. al P.U.G Aiud .Astfel, se poate concluziona ca Investita va aduce beneficii pentru unitatea locala prin cresterea numarului de locuinte disponibile si imbunatatirea calitatii vietii. Totodata, aceasta dezvoltare se va face in armonie cu mediul inconjurator, prin protectia si valorificarea zonelor verzi existente si asigurarea unui impact minim asupra mediului. Se va asigura si infrastructura necesara, cum ar fi retelele de apa, canalizare, energie electrica si telecomunicatii, pentru a asigura un nivel adecvat de confort si siguranta pentru locatarii acestor locuinte. In continuare, se pot lua masuri pentru asigurarea unui sistem de gestionare adecvata al deseurilor.

**Sef proiect,  
arh.Marius Barbieri**

**Întocmit,  
ing.RamonaSînc**

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU CONSTRUIRE INDIVIDUALE ȘI  
REALIZARE STRADA ACCES

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### BENEFICIARI

ONIGA DORINA – CRISTINA SI ALBA DORIN

### ADRESA AMPLASAMENT

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

### PROIECTANT DE SPECIALITATE

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

DATA  
07.2023

# 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 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 constructiilor**

## **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 TERITORIALE DE REFERINTA ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM**

## **CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul local de Urbanism (RLU) aferent PUZ, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul care face obiectul prezentei documentații.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei 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..

### **Articolul 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.

### **Articolul 3. Domeniul de aplicare**

Prevederile prezentului regulament de urbanism se vor aplica asupra zonei studiate în suprafață de 2400mp., situată în Mun. Aiud extravilan fn. jud. Alba Conform extraselor C.F. nr.79881, 79880, terenul este proprietatea privată a beneficiarilor Onița Odorina Cristina și Cf.nr.79882, 93798 terenul este proprietatea privată a beneficiarilor Alba Dorin și soția Alba Maria având categoria actuală de folosință teren arabil. Terenul studiat este format din 4 parcele cu suprafața de 600mp fiecare parcelă însumând o suprafață totală de 2400mp. Prin PUZ se propune parcelarea terenului în loturi construibile cu suprafața de 372mp și 6 loturi pentru dezvoltare stradală în suprafață de 28mp fiecare lot. (conform planșei de Reglementări urbanistice).

## LOTURI PROPUSE

Loturi pentru locuinte	Loturi pentru dezvoltare stradală
Lot.1 - 372mp	Lot.7 - 28mp
Lot.2 - 372mp	Lot.8- 28mp
Lot.3 - 372mp	Lot.9 - 28mp
Lot.4 - 372mp	Lot.10 - 28mp
Lot.5 - 372mp	Lot.11 - 28mp
Lot.6 - 372mp	Lot.12 - 28mp

Terenul studiat este situat într-o zonă care a fost reglementată printr-un PUZ aprobat anterior făcând parte dintr-un șir de parcele care se află în extravilan.

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

Prezenta documentatie are ca scop "**schimbarea destinatiei** terenului din zona teren agricol in UTR- L – **zona de locuințe individuale**.

Domeniul de aplicare al RLU mai este utilizat in urmatoarele situatii:

- 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**

**Articolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.**

### **4.1 Terenuri Agricole in extravilan**

Terenul este situat în extravilan

### **4.2 Terenuri Agricole din intravilan**

**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**

## **Articolul 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**

Autorizarea executarii lucrarilor de reparati, modernizari, recompartimentari functionale se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile invecinate.

### **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, imprejmui)etc.

## **Articolul 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**

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. Cladirile vor fi amplasate retrase cu 3.00m, fata de accesul din strada privata.

### **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 fata de aliniamentul cu strada privata cu minim 3m

### **Amplasarea fata de aliniament pentru anexe**

Anexele vor respecta de asemenea retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei stabilite in plansa de reglementari urbanistice Se permit doar anexe gospodaresti cu functiuni complementare locuintei (garaje, bucatarii de vara, etc), care trebuie sa pastreze distantele

fata de vecini si fata de cladirile de pe parcela proprie.

### **6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.**

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

Retragerile fata de limitele laterale ale parcelelor vor fi 3m, respectiv 0.6m. Anexele vor respecta de asemenea retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei stabilite in planșa de reglementari urbanistice Se permit doar anexe gospodaresti cu functiuni complementare locuintei (garaje, bucatarii de vara, etc), care trebuie sa pastreze distantele fata de vecini si fata de cladirile de pe parcela proprie.

### **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

Distanta minima intre cladiri va fi egala cu jumătatea înalțimii constructiei celei mai înalte, dar nu mai mica de 3,0m. Amplasarea cladirilor va tine cont de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei si de Normativul NP118/1998 privind siguranta la foc a constructiilor.

## **Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

### **7.1 Accese carosabile**

Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public. Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice; accesese vor fi directe. Prin amplasarea si functionarea, constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Se interzice realizarea oricarei constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.

### **7.2 Accese pietonale**

Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare unde este cazul.

## **Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

### **8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

Pentru racordarea la rețeaua de apa se va realiza bransament la rețeaua existenta, iar canalizarea se va rezolva in sistem individual (bazin vidanjabil). Trebuie sa se respecte zonele de protectie a rețelelor care sunt in perimetrul intravilan.

### **8.2. Realizarea de rețele edilitare**

Unde nu este posibila racordarea, la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte art 34 din Ordinul nr. 119/2014 cu completrile ulterioare, (fosa septica se amplaseaza la 10m fata de orice locuinta), precum si prevederile Codului Civil;

### **8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- rețelele edilitare sunt de utilitate publică astfel toti beneficiari pot beneficia de racordarea la acestea.
- In momentul executarii sistemelor centralizate de alimentare cu apa si canalizare in zona, proprietarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;

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

### **9.1. Parcelarea**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egala fata de frontul
- loturile de colț și construcțiile de pe acestea vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere)

### **lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu :**

Locuinte unifamiliale:

- Regim de contruire izolat: 12m
- Regim de construire cuplat: 12m
- Regim de construire insiruit: 8m

### **suprafața să fie mai mare sau egală cu:**

Locuinte unifamiliale:

- Regim de contruire izolat: 200mp
- Regim de construire cuplat: 200mp
- Regim de construire insiruit: 150mp

**In cazul in care se dorește construirea in regim cuplat, cele două loturi care vor face obiectul cuplării se vor autoriza concomitent cu respectarea retragerii cladirilor față de una din limitele laterale cu jumătate din inaltimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m.**

## **Articolul 10 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
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- Alinierea clădirilor va fi realizată la 3m retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada privată
- Garajele se vor retrage minim 6.00 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața lor a unui autoturism

## **Articolul 11 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

### **Pentru locuinta izolată**

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau  $h/2$  dar nu mai puțin de 3,00m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înăltimea la cornișă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

### **Pentru locuinta cuplată**

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;

- jumătate din înălțimea la cornisă 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 12 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 13 Circulații și accese**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m 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;

#### **Articolul 14 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 15 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor**

- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisă să nu depășească **9,0m** de la cota terenului;
- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul inserțiilor în parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisă să nu depășească **9,0m** de la cota terenului;
- pentru construcțiile la care înălțimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisă să nu depășească **6,0m** de la cota terenului;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

#### **Articolul 16 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 fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Arhitectura noilor clădiri va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și va

participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce 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 scării 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 17 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 18 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 19 Împrejmuiri**

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: **Împrejmuiri opace (laterale)**, necesare pentru separarea pe limita laterala și posterioara a unor proprietati vecine,

**Împrejmuiri transparente**, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.



Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcel.

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejuririi fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejuririlor la stradă va fi de 1,80m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m.

Pentru locuințele colective cu dotari aferente este acceptată soluția să nu existe împrejurire către spațiul public pentru a nu limita accesul.

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

#### **Articolul 20 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)**

Pentru locuințele unifamiliale și semicolective (izolate, cuplate )

- **POT max propus = 40% - pentru locuințe cu dotări aferente sau pentru alte funcțiuni compatibile**

#### **Articolul 21 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)**

Pentru locuințele unifamiliale și semicolective (izolate, cuplate )

CUT maxim pentru înălțimi P+1 +(M) = 1,2 mp.ADC/mp.teren

### **UTR– Cr Subzona circulației 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 gospodărie comunală.

#### **Utilizare funcțională**

##### **Utilizări permise**

- construcții și amenajări 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;
- amenajări de intersecții;
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și aeriene legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfă 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 derulari în siguranță a traficului prin:

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

### **Pentru aspectul exterior se recomandă:**

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

## **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

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

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

UTR L -Zona locuintelor individuale cu P+1+(M) niveluri in regim de construire izolat sau cuplat, care va fi preluat la actualizarea PUG.

Șef proiect,  
Arh. Marius Barbieri

Intocmit,  
Ing. Ramona Sînc