

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU INTRODUCEREA TERENULUI ÎNSCRIS  
ÎN CF NR.71769 ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**BENEFICIAR**

HĂȚEGAN NICODIM

**ADRESA AMPLASAMENT**

LOCALITATEA AIUDUL DE SUS, EXTRAVILAN, FN, JUD. ALBA

**PROIECTANT DE SPECIALITATE**

SC BARBIERI PROIECT SRL

Alba Iulia, Str.Traian, nr.17A, Jud. Alba

DATA  
06.2023

# Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism

## **I. Dispoziții generale**

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism
3. Domeniul de aplicare

## **II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și parcajelor
8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
10. Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor
11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

## **III. Zonificarea funcțională**

12. Unități și subunități funcționale
13. Structura conținutului regulamentului

## **IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

## **V. Unități teritoriale de referință**

## **I.DISPOZITII GENERALE**

### **Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism**

- (1) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr.525/1996.
- (2) a. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe suprafața PUZ-ului.
- (3) b. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.
- (4) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.
- (5) Prin prezentul regulament se stabilesc clar zonele care pot fi construite.
- (6) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- (7) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat conform legii.
- (8) Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale zonei se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.
- (9) Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
- (10) Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

### **Articolul 2. Baza legală a elaborării Regulamentului**

#### **Proprietatea asupra terenurilor**

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 - Legea fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;
- Norma metodologică de aplicare a Legii îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004 din 22.12.2005
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.

#### **Urbanism și amenajarea teritoriului**

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016;
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000;

- Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General”, indicativ GP038/99;
- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică”, indicativ GP038/99;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România;
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

### **Arhitectură, construcții, locuințe**

- Legea nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009;
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor, prevăzute de Legea nr. 50/1991.

### **Protecția mediului**

- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 140/2019 privind aprobarea Metodologiei pentru elaborarea, monitorizarea, evaluarea și revizuirea planurilor județene de gestionare a deșeurilor și a planului de gestionare a deșeurilor pentru municipiul București;
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

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

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren în limitele zonei de implementare PUZ aprobat prin lege.

Suprafața totală a terenului care a generat elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de 1394,00 mp, fiind un teren fără construcții la momentul actual.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit, în funcție de categoriile de activități solicitate prin tema de proiectare de către inițiatorul PUZ și este evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice.

Astfel, prezentul Regulament se referă la terenul situat în extravilanul localității Aiudul de Sus, jud. Alba, în partea de vest a localității, cu acces direct din drumul județean Dj.107I, propunându-se prin prezentul PUZ, unitatea teritorială de referință, **UTR – L-** aferentă construirii locuințelor individuale cu regim de înălțime P+1+M și funcțiunilor compatibile cu aceasta.

Prezenta documentație are ca scop "schimbarea destinației" terenului din zona teren arabil în zonă pentru locuințe individuale notată cu UTR-L, și introducerea parțială a terenului în intravilan.

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

- de către proiectanți la întocmirea documentațiilor tehnice în fazele D.T.A.C., P.T și de execuție;
- de către autoritățile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizațiilor pentru construirea și funcționarea obiectivului de investiție preconizat;
- de către furnizorii de utilități în vederea asigurării infrastructurii edilitare necesare.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATĂ**

### **Articolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și păstrarea patrimoniului natural și construit.**

#### **Terenuri Agricole în extravilan**

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

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

(1) Extinderea intravilanului pe terenuri agricole se va face doar pe baza unor planuri urbanistice zonale avizate și aprobate conform legii.

(2) Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice, cu respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament Local de Urbanism.

#### **Suprafete impadurite**

Nu este cazul.

#### **Resursele subsolului**

Nu este cazul.

#### **Resure de apa si platforme meteorologice**

Nu este cazul.

#### **Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

#### **Zone construite protejate**

Terenul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

### **Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public**

#### **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, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea).

#### **Expunerea la riscuri tehnologice și de poluare a factorilor de mediu**

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

Se interzice amplasarea în zonă a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului.

#### **Asigurarea echiparii edilitare**

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

Zona studiată nu este echipată complet din punct de vedere edilitar, există doar rețea de energie electrică în zonă, celelalte rețele cum ar fi: alimentare cu apă, rețea de canalizare, se vor rezolva în sistem individual până la posibilitatea extinderii rețelelor până la amplasamentul studiat.

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

#### **Asigurarea compatibilității funcțiilor**

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominată a zonei. Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei studiate sunt prevăzute în anexa 1 din Regulamentul general de urbanism - RGU .

#### **Procentul de ocupare a terenului**

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.  $POT = Sc/St \times 100$

**POT propus = 40%**

#### **Lucrări de utilitate publică**

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

Lucrările de utilitate publică sunt cele legate de realizarea noilor construcții și a infrastructurii necesare (bransamente rețele edilitare, circulație, parcaje, împrejmuiri) etc.

#### **Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Amplasarea construcțiilor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

- (1) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe etc.;
- (2) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- (3) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- (4) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- (5) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- (6) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

#### **Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Igiena și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

#### **Amplasarea față de drumurile publice**

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Clădirile vor fi amplasate retrase cu 12.0 m față de axa Drumul Județean DJ. 107I.

### **Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile**

Nu este cazul.

### **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 .

### **Amplasarea fata de aeroporturi**

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

### **Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat**

Nu este cazul.

### **Amplasarea față de aliniament**

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege **limita dintre proprietatea privată/domeniul privat și domeniul public.**

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul planșei de *Reglementări Urbanistice*.

### **Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei**

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

- construcțiile vor fi retrase față de limitele laterale cu 0.6m, respectiv 4.0m si față de limita posterioară cu 3m

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

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0m. Amplasarea clădirilor va ține cont de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și de Normativul NP118/1998 privind siguranța la foc a construcțiilor.

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

### **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 parcare autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe. În interiorul parcelei amplasamentului se vor organiza alei carosabile pentru a asigura accesul auto la obiectivul de investiție, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectare a deșeurilor.

### **Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor si amenajarilor de orice fel este permisă numai daca se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

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 circulația persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil.

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, energie electrică și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de funcțiuni.

Zona studiata nu beneficiază de echipare edilitara in sistem centralizat, exista doar rețea de energie electrică în zona, astfel celelalte rețele edilitare apa, canalizare, caldura, vor fi asigurate in sistem individual.

În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit normelor impuse de autoritatea locală.

### **Realizarea de rețele edilitare**

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

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

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Lucrările prevăzute la cele două alineate precedente, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, astfel toți beneficiarii pot beneficia de racordarea la acestea.

### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.**

**Parcelarea** este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I. și de către Primărie și se întabulează ca atare în cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității municipale.

**Prin prezentul P.U.Z terenul studiat este format dintr-o singură :**

- suprafața totală a terenului este de 1394mp
- din care s-au parcelat 2 loturi:
- lot.1 – S= 600mp – teren ce se propune spre introducere în intravilan
- lot.2 – S = 794mp – teren ce va rămâne în extravilan

**Parcela este construibilă deoarece:**

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

Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul Regulament.

### **Înălțimea construcțiilor**

Pentru zona de locuințe UTR-L

- regim maxim de înălțime P+1 + M, H.coamă =12m

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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

### **Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de împrejurimi și spații verzi**

#### **Parcaje**

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



Accesul pe amplasament se realizează din drumul județean DJ 107I. prin intermediul unei alei de acces carosabil de 3.5m. În interiorul incintei se vor amenaja parcaje, aleii pietonale/carosabile/zonă parcare care vor comunica cu obiectivele ce vor fi amplasate pe teren, precum și zone verzi.

#### **Spații plantate**

Spațiile verzi se vor amenaja în interiorul incintei și vor fi întreținute de către beneficiar. Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de funcțiuni. Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații publice corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente.

#### **Imprejmuirile**

Imprejmuirile se vor realiza pe laturile învecinate cu alte loturi. Împrejmuirea va fi opacă și va avea o înălțime de max. 2.50m.

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.**

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

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

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

#### **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**

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

#### **3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integrala din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului.

Stabilirea U.T.R.-urilor s-a facut in cadrul P.U.G. municipiul Aiud si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

#### **UTILIZAREA FUNCTIONALA pentru UTR - L– zona de locuințe individuale în regim izolat**

#### **1. Generalitati**

- 1.1. Tipurile de zone functionale:  
Zona de locuinte individuale  
Zona cailor de comunicatie rutiera.
- 1.2. Functiunea dominanta a zonei

Zona de locuinte individuale

1.3. Funcțiuni complementare admise zonei:

- locuinte familiale izolate
- echipamente publice.

## 2. Utilizare funcțională

### Articol 1 UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale cu regimul de înălțime maxim de P, P+1+M; niveluri în regim de construire izolat, înălțimea maximă admisă la coamă fiind de 12.00m de la cota terenului sistematizat;
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole;
- alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire:
  - funcțiuni culturale, de învățământ;
  - sănătate - dispensare, clinici etc.
  - spații comerciale și servicii, comerț cu de-amănuntul;
  - loisir și sport;
  - spații pentru birouri;

### Articol 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

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

### Articol 3 UTILIZARI INTERZISE:

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

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

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

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

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

### Articol 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate față de aliniamentul cu DJ.107I retrase cu 12.0m din ax, conform planșei de Reglementări Urbanistice anexate la documentație.

## **Articol 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR IN INTERIORUL PARCELELOR**

### **Pentru locuința izolată:**

- Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina și picatura streasini:
- Distanța dintre fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 0.60 m (pentru întreținere și intervenție) sau H/2, dar nu mai puțin de 3.00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată.
- Jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00 m față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei.

## **Articol 8 CIRCULAȚII SI ACCESE**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct la drumurile publice, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- Orice acces la drumurile publice/private se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul / proprietarul acestora.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;

### **Accese pietonale**

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, parcuri, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- Aceste accese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **Articol 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

Staționarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

## **Articol 10 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

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

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

## **Articol 11 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Doarece rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare a zonei sunt în curs de extindere, se propune realizarea acestora în sistem individual printr-un puț forat pentru apă și bazin ecologic vidanțat pentru canalizare. Această soluție se va utiliza până la finalizarea proiectului de extindere al rețelelor publice în zona studiată. Beneficiarul fiind obligat să se branșeze la rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare.

## **Articol 12 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

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

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

## **Articol 13 IMPREJMUIRI**

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

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

## **Articol 14 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- P.O.T. propus prin PUZ = 40%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

## **Articol 15 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- C.U.T. propus prin PUZ = 1.2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

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

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

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

### CARACTER PREDOMINANT – ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE IN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Aiud, amplasamentul studiat este situat în extravilan având funcțiune agricolă.

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

**Șef proiect,  
Arh. Marius Barbieri**

**Intocmit,  
Ing. Gabriela Dumitrache**