

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
MODIFICARE REGIM DE ÎNĂLȚIME

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR

MORICZ FRANCISC ȘI MORICZ KATALINA

ADRESA AMPLASAMENT

Municipiul Aiud, localitatea Aiud, strada Transilvaniei, nr.134, jud.Alba

PROIECTANT DE SPECIALITATE

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

DATA
11.2023

CUPRINS

I .DISPOZIȚII GENERALE

- Rolul Regulamentului local de urbanism
- Baza legală a elaborării Regulamentului
- Domeniul de aplicare

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

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

- 4.1 Terenuri Agricole în extravilan
- 4.2 Terenuri Agricole din intravilan
- 4.3 Suprafețe împădurite
- 4.4 Resursele subsolului
- 4.5 Resurse de apă și platforme meteorologice
- 4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate
- 4.7 Zone construite protejate

5. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

- 5.1 Expunerea la riscuri naturale
- 5.2 Expunerea la riscuri tehnologice
- 5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- 5.4 Asigurarea echipării edilitare
- 5.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor
- 5.6 Procentul de ocupare a terenului
- 5.7 Lucrări de utilitate publică

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- 6.1 Orientarea față de punctele cardinale
- 6.2 Amplasarea față de drumurile publice
- 6.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile
- 6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația Companiei Naționale de Cai Ferate „CFR” -SA
- 6.5 Amplasarea față de aeroporturi
- 6.6 Retrageri față de fașia de protecție a frontierei de stat
- 6.7. Amplasarea față de aliniament.
!!Amplasarea față de aliniament pentru anexe!!
- 6.8. Amplasarea construcțiilor în 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 edilitară

- 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 și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- 9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.
- 9.2. Înălțimea construcțiilor
- 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

- 10.1. Parcaje.
- 10.2. Spații verzi plantate.
- 10.3. Împrejuririle

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unități și subunități funcționale.

IV . PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ZONE CUPRINSE ÎN REGULAMENTUL DE URBANISM

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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.

2. Baza legală a RLU

2.1. Regulamentul local de urbanism pentru zona studiată din Municipiul Aiud, jud. Alba se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și reglementările tehnice: indicativ GM-007-2000 și indicativ GM -010-2000, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care, se menționează:

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;
- 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;

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

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;

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri în intravilan, delimitate conform legii, precum și tuturor construcțiilor indiferent de destinația acestora. Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltărilor urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General al zonei delimitate din teritoriul localității. Planul Urbanistic Zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- organizarea rețelei stradale;
- organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare al terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor.

Prevederile prezentului regulament de urbanism se vor aplica asupra zonei studiate în suprafață de 1571 mp, situată în localitatea Aiud, intravilan, nr. 134. jud. Alba.

Conform extraselor C.F. nr. 96350 în suprafață de 785mp și C.F. nr. 96352 în suprafață de 786 mp imobile sunt în proprietatea privată a beneficiarului MORICZ FRANCISC și soția MORICZ KATALINA având categoria actuală de folosință teren curți construcții. Terenul studiat are suprafața totală de 1571 mp fiind format din două parcele.

Prezenta documentație are ca scop "**schimbarea regimului de înălțime din S+P+1E în S+P+2E**" păstrându-se funcțiunea de zonă de locuit individuale.

2. Stabilirea limitelor edificabilului.

Zona edificabilă a amplasamentului este determinată, conform planșei A2- **REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE**

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

4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

4.1 Terenuri Agricole în extravilan

Terenul studiat se află în intravilanul Mun. Aiud, jud. Alba fiind înconjurat de terenuri cu aceeași destinație situate în intravilan..

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

În vecinătatea amplasamentului studiat sunt doar terenuri situate în intravilan

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 apă și platforme meteorologice

Nu este cazul

4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

În zona studiată nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și 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 funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul

5.4 Asigurarea echipării 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 este echipată complet din punct de vedere edilitar, există rețea de energie electrică, alimentarea cu apă, rețea de canalizare centralizată, rețea de gaz, telefonie și internet.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Funcțiune regăsită, este aceia de zonă de locuințe individuale care este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă deoarece mai există funcțiuni cu această destinație.

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

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

5.6 Procentul de ocupare a terenului

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

5.7 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 infrastructuri necesare(bransamente rețele edilitare, circulații, parcaje, imprejmuiri), etc.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, prezentate în Anexa nr. 3 la H.G. 525/1996. Pentru toate categoriile de construcții se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor propuse.

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

În sensul prezentului regulament, prin zonă drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Alinierea obligatorie a construcțiilor față de drumurile publice va respecta planșa desenată de Reglementări Urbanistice care face parte integrantă din prezentul PUZ.

Clădirile vor fi amplasate retrase cu minim 3m, fata de accesul din strada Transilvaniei și cu 0.60 m retragere față de strada Izvorului.

6.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul

6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” -SA

Nu este cazul

6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul

6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul

6.7. Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate față de aliniamentul cu drumul de acces strada Transilvaniei la 3m retragere .

Amplasarea față de aliniament pentru anexe

NU este cazul

6.8. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.

Pentru amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va respecta plasa de Reglementari urbanistice -zonificare astfel:

Retragerile fata de limitele laterale ale parcelelor vor fi 0.60m,

6.9 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Dacă clădirile sunt pe aceeași parte a parcelei pot să fie lipite între ele . Amplasarea clădirilor va ține cont de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și de Normativul NP118/1998 privind siguranța la foc a construcțiilor.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

7.1 Accese carosabile

- Conform art. 25 și 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile și pietonale, realizate din drumul public. În interiorul parcelei amplasamentului se vor organiza alei semicarosabile pentru a asigura accesul auto la obiectivul de investiție, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectare a deșeurilor.

7.2 Accese pietonale

- se vor realiza accese pietonale din drumul public.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

Se va dispune de un spațiu în interiorul parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

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

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

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

Lotul constructibil

Prin prezentul P.U.Z terenul studiat este format din două parcele:

- suprafața totală este de – 1571 mp.

Parcela este constructibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum ;
- lățimea lotului este mai mică decât lungimea și mai mare de 20 m;
- asigură echiparea tehnico- edilitară necesară.

9.2. Înălțimea construcțiilor

- regim maxim de înălțime propus prin PUZ - S+P+2E, H.coamă =12m aceasta fiind și obiectivul prezentei lucrari de schimbare regimului de înălțime.
- Aceste înalțimi sunt limitative, putandu-se oricând autoriza și executa clădiri cu înalțimi sub aceste cote. Pot fi autorizate construcțiile având frontoane, lucarne ce depășesc înălțimea cornișei cu condiția ca acestea sa nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafața acoperisului. (respectând în acelaș timp art 3 alin 1 din ordinul 119/2014.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în presambul și a 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 sau tradiționașă și va exprima caracterul programului.

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

10.1. Parcaje.

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public, conform cerințelor prezentului Regulament.
- Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5, și Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24- 97, din 28.11.1997
- În planșa posibilitati de mobilare s-au figurat un număr total de 38 locuri de parcare la intrarea în incintă.

10.2. Spații verzi plantate.

Vor fi amenjate spații verzi în interiorul incintei cu spații verzi cu plante ornamentale de talie mica,medie si mare.

10.3. Împrejmuirile

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2.00 m pentru a nu optura peisajul.
- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme arhitecturii contemporane (se recomandă utilizarea materialelor simple – piatră, zidărie, lemn, și a metalului sau gard viu)
- Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.
- Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejmuiri transparente dublate de gard viu
- Nu este permisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton turnat și / sau colorat, din bare sau structuri de inox, din policarbonat sau alte elemente de plastic, sau din tablă colorată sau ondulată;
- Nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu. Nu este permisă realizarea / placarea soclului împrejmuirilor cu faianță, marmură, piatră lăcuită / vopsită, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.
- Împrejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil. La strada împrejmuirea va avea partea inferioară opacă pe o înălțime de maxim 0.6m iar partea superioară transparentă până la o înălțime de 1.60m. Gardurile dintre proprietăți vor avea înălțimea maximă de 2.0 m.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale.

Conform P.U.G. Aprobă prin HCL Aiud. nr. 198 din 1999 cu termenul de valabilitate prelungit până la 30.12.2023 cf. HCL nr. 282/25.10.2018, terenul este situat în zonă de locuințe individuale notată cu **UTR-L- zonă aferentă construcțiilor de locuit cu regim de înălțime de S+P+1E** iar prin P.U.Z se propune schimbarea regimului de înălțime la **S+P+2E**, păstrându-se funcțiunea de zonă de locuit.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITAȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR TERITORIALE UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ pentru UTR - L – zonă aferentă construcțiilor de locuit

UTILIZĂRI ADMISE:

locuințe individuale cu regimul de înălțime maxim de S+P+2E; niveluri în regim de construire izolat sau cuplat, 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, cămine de copii, cămine de bătrâni, etc.
 - spații comerciale și servicii, comerț cu de-amănuntul;
 - loisir, sport și turism

spații pentru birouri;

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, sport, turism, spații pentru birouri, ateliere meșteșugărești, studiouri sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și praf sau alte funcțiuni nepoluante complementare funcțiunii de locuire).

UTILIZARI INTERZISE:

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
 - construcții provizorii de orice natura;
 - orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
 - orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
 - Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
 - Orice fel de activități industriale;
 - Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
 - activități productive de orice natura;
 - depozitare en gros;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - depozități de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deeurilor radioactive;
 - lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
 - orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

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.

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. UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Planșele care cuprind delimitarea și repartiția 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
CHARACTER PREDOMINANT – LOCUIRE - zonă aferentă construcțiilor de locuit.

Conform Planului Urbanistic General al Mun. Aiud, amplasamentul studiat este situat în intravilan având categoria de folosință a terenului de curți construcții.

Prin intermediul prezentului P.U.Z. amplasamentul studiat a fost încadrat în zona funcțională UTR- L- zonă aferentă construcțiilor de locuit, 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.

Sef proiect,
arh. Marius Barbieri



Întocmit,
ing. Hulea Ioan Daniel

