

STUDIO M SOIMA

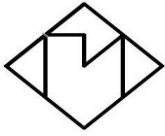
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI: 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 223/2023

FAZA: R.L.U.

CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Error! Bookmark not defined.
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM P.U.Z.	2
I. DISPOZIȚII GENERALE	2
1. Rolul RLU.....	2
2. Baza legală a elaborării.....	2
Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu	2
3. Domeniul de aplicare.....	3
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	3
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	3
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	3
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	4
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	5
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară	6
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	6
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	6
III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	7
11 Unități și subunități funcționale	7
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	8
V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	9
VI. CONCLUZII	9



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM P.U.Z.

- Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ**
- Beneficiar: DASCĂL TEODOR ȘI DASCĂL AURICA
- Amplasament: mun. Arad, cartier Aradul nou/ Mureșel, str. Câmpia Turzii, nr. 50A, jud. Arad.
- Nr. Proiect: 223/2023
- Faza de proiectare: P.U.Z. + R.L.U.
- Proiectant general: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism al PUZ-ului, este parte integrantă a proiectului, având un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare, amplasare, realizare și conformare a terenului și construcțiilor pe întreaga zonă studiată.

Prin Regulamentul Local de Urbanism se stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor. Acestea au fost stabilite prin planșa **Reglementări urbanistice**.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul PUZ-ului.

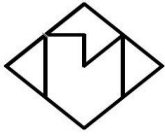
Conform prevederilor din Ghid- metodologia, elaborare și conținutul- cadru al P.U.Z. GM010-2000, prezenta documentație răspunde necesităților și presiunilor investiționale, prin enunțare de soluții urbanistice și arhitecturale privind:

- Zonificarea funcțională.
- stabilirea priorităților.
- reducerea priorităților.
- reducerea/ desființarea disfuncționalităților.
- încadrare în prevederile H.G. 1076/2004.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;



- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul corespunzător incintei studiate.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul mun. Arad, cartier Araadul/ Mureșel, conform CF 355157 Arad.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea construcțiilor și funcțiilor în curs de dezvoltare a zonei prezentate în planșa de Reglementări urbanistice.

Zona studiată are o suprafață de **14 381,00mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

-amenajarea accesului carosabil și pietonal.

-bransamente și racorduri la utilități

Incinta studiată are suprafața de **1219mp**, conform CF 355157 Arad, situată în intravilan , iar intervențiile urbanistice se referă la schimbarea folosinței terenului, din “arabil” în “ curți construcții” și la următoarele reglementări: funcțiune, accese carosabile și pietonale, aliniament, regim de înălțime, etc., în corelare cu destinația rezidențială a zonei.

Funcțiunea principală solicitată de beneficiar este **zonă rezidențială- locuință familială**.

Funcțiunile complementare zonei rezidențiale sunt: acces în incintă, parje, alei pietonale, amenajări tehnico- edilitare, zone verzi și servicii specific funcțiunii locuire.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Sistematizarea terenului se va realiza astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

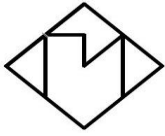
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare și se vor respecta distanțele de siguranță față de acestea.

Se vor respecta intrarea și ieșirea carosabilă, precum și dimensiunea accesului carosabil impus.

Se vor respecta prevederile impuse de autoritățile și instituțiile abilitate în vederea conformării la



dezvoltarea urbană a zonei, a rețelelor edilitare și amenajării teritoriului.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 902/12.06.2023** eliberat de Primăria Mun. Arad.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizare executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Construcțiile propuse, în funcție de destinația lor, vor fi amplasate în perimetrul zonei edificabile materializată pe planșa de Reglementări urbanistice- include construcția principală rezidențială cu regim maxim de înălțime S/D+P+2E+M și anexe de tip garaj/ car-port, amenajări alei pietonale și carosabile, nu include împrejmuire și construcții tehnico-edilitare față de limitele de proprietate este:

- **spre limita frontului stradal**- pentru porțiunea retrasă de la frontal stradal se vor respecta regulile impuse de Codul Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu Vedere, respective de ventilație sau fără vedere.

- pentru porțiunea aflată la frontal stradal nu se impun retrageri ale construcțiilor de tip carport/ garaj..

-**spre limita posterioară de proprietate** se va respecta retragerea construcțiilor față de linia electrică aeriană.

-**spre limitele laterale de proprietate**- se va respecta o retragere a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei cu respectarea prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere, iar față de limita de proprietate laterală dreaptă se impune o retragere de 3,50m pentru accesul autospecialelor de stingere a incendiilor.

6.1 Orientare față de punctele cardinale

Autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

Zonă de locuire: se recomandă evitarea amplasării pe nord a dormitoarelor, conform prevederilor HG 525/1996 actualizată, Anexa 3, pct 3.10.

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

Incinta reglementată prin PUZ nu este amplasată în zona de protecție și de siguranța a unor artere majore de circulație.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

-construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare.

-conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructură ori alte instalații ori construcții de acest gen.

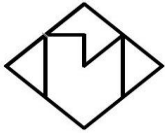
Deservirea rutieră a obiectivului urmează a fi asigurată dinspre str. Câmpia Turzii, prin racord al aleii carosabile propuse, la carosabilul străzii.

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

Nu e cazul

6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu e cazul



6.5 Amplasarea față de aeroporturi.

Nu e cazul

6.6 Amplasarea față de fâșia de protecția a frontierei de stat

Nu e cazul

6.7 Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul stradal este considerat a fi înspre Str. Câmpia Turzii

Aliniamentul la frontul stradal al locuinței va rămâne porțiunea de 3,84m și va exista o porțiune retrasă de la frontul stradal de 17,42m.

6.8 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

-amplasarea pe porțiunea de teren îngustă aflată spre frontal stradal, a construcțiilor de tip carport sau zonei de parcaj .

-amplasarea înafara zonei de protecție de la linia electrică aeriana de înaltă tensiune 110kV

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

- retragerile construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei cu respectarea prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respective de ventilație sau fără vedere.
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcel se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte
- Distatele minime necsare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).
- În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă 1,50m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de avizatori.

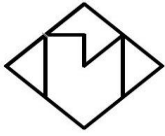
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Deservirea rutieră a obiectivului urmează a fi asigurată dinspre str. Câmpia Turzii, prin racord al aleii carosabile propuse, la carosabilul străzii. Accesul figurat pe planșa de Reglementări urbanistice, nu va putea fi modificat în faza DTAC, fiind singura cale de acces pietonal și auto. Accesul va avea lățimea de 3,84m, având aceeași lățime cu porțiunea de teren aflată la aliniament.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50m lățime asigurat până în partea posterioară a parcelei, astfel asigurându-se accesul pe două laturi ale construcției

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se



asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Branșamentul sau racordul (după caz) la rețelele edilitare publice se realizează de către investitor sau distribuitor/ operator, conform ordinelor ANRE în vigoare.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații să se realizeze subteran.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

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

Parcelare

Nu este permisă parcelarea ulterioară, prin dezmembrare, a lotului reglementat prin prezentul PUZ.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este:

- S/D+P+2E+M, respective hmax cornișă 12,00m și hmax coamă 15,00m
- P pentru anexe tip garaj, carport.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Prezentul de ocupare a terenului

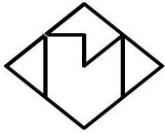
- **P.O.T. 40,00%**
- **C.U.T. 1,20**

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări urbanistice și vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăut în P.U.Z.

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

Parcaje

Parcajele și garajele/ carporturile sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respective adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de



executare a lucrarilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33 al R.G.U., Anexa 5.

În incinta reglementată va fi prevăzut minim un loc de parcare sau garare , care se va realiza în perimetrul parcelei, fără a afecta domeniul public.

Spații verzi și plantate

Pentru funcțiunea dominant a incintei – locuință familială, se vor amenaja spații verzi în suprafață de 35%.

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi în suprafața de minim 35,00%.(427mp).

- Min. 10 arbori (1 abore la 50mp din suprafața zonei verzi)
- Min 166mp amenajare cu plante perene.
- Min. 166mp zonă verde înierbată.
-

Împrejmuiri

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă de 2,00m în camp, respective max. 2,20m pentru stâlpi, de referință din gard transparent la frontal stradal, iar pe celelalte limite de proprietate acestea pot fi opace.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11 Unități și subunități funcționale

Zona este situată în intravilanul municipiului Arad.

Conform PUG zona se încadrează în UTR. 33, zonă rezidențială cu clădiri de tip rural, Unitățile principale au destinația unității au regim de înălțime maxim P, P+1, P+2, P+2+M- “Lm 33”.

Subunități:

Lm- zonă locuire familială

Ccr- căi de comunicație rutieră

Ccp- căi de comunicație pietonală.

SPA- spații plantate- zonă verde de aliniament

SPc- spații verzi plantate

P- parcaje

TE- dotări tehnico- edilitare

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică P.U.Z. a fost elaborate ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcționala a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului si condițiile de realizare a construcțiilor.
- Realizarea lucrărilor de acces și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructurē adegvate.

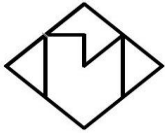
2. Utilizări funcționale

2.1Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este rezidențială-locuință individuală.

2.2Funcțiuni complementare zonei

- carport, parcaje, amenajări tehnico edilitare, zone verzi și servicii specifice funcțiunii locuire.



2.3 Funcțiuni interzise

Este interzisă amplasarea funcțiilor comerț, alimentație publică, depozitare, producție și industrie.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor, limite parcele.

Incinta studiată cuprinde o singură unitate cu destinația locuire cu o singură subunitate funcțională, locuință familială- funcțiune dominantă, iar funcțiunile complementare carport, garaj, alei pietonale, alei carosabile, parcări, dotări tehnico edilitare.

Unitățile și subunitățile au fost reprezentate în planșa Reglementă Urbanistice.

S-a stabilit o unitate funcțională:

L- locuire.

În cadrul acestei zone s-au stabilit următoarele subunități funcționale.

Lm- locuință familială

Ccr- căi de comunicație rutieră.

Ccp- căi de comunicație pietonală

Spa- spațiu verde amenajat

P- parcări

Te- dotări tehnico edilitare.

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominant: locuință familială
- funcțiuni admise/ funcțiuni complementare: alei carosabile, alei pietonale, parcaj, garaj, carport, dotări tehnico- edilitare, zone verzi.

-

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrial sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie nepoluantă.
- comerț și alimentație publică.

-

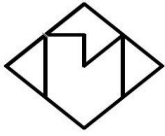
Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea locuire familială, cu un regim de înălțime S/D+P+2E+M, cu înălțimea maximă la cornișă de 12,00m, respectiv coamă 15,00m, respectiv parter pentru anexele tip garaj/ carport.

-

Regim de aliniere:

- spre limita laterală din dreapta se vor retrage construcțiile 3,50m pentru autospecialele de stingere a incendiilor.
- spre limita posterioară va fi respectată zona de protecție, impusă de linia electrică aeriană de înaltă tensiune.



- spre limita lateral din stânga se vor respecta prevederile codului civil.

Parcarea autovehiculelor:

- nu se vor autoriza decât acele construcții care au locuri de parcare în interiorul incintei cu propuneri, parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.
- va fi prevăzut un loc de parcare/ garare.

Plantatii:

- amenajare zonă verde
- minim zonă verde 35%

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T.- 40% - C.U.T.- 1,20

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform P.U.G., zona studiată se află în intravilanul municipiului Arad, unitatea teritorială de referință nr. 33.

În cadrul P.U.Z., nu au fost stabilite U.T.R. noi.

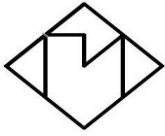
VI. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată nu reglementează din punct de Vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de urbanism care se va elibera pentru faza de Autorizație de construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existent, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Prevederile prezentului regulament pot fi modificate prin proiecte de urbanism aferente sau alte studii de specialitate.



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI: 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 223/2023

FAZA: R.L.U.

<p>Proiectant S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.</p>	<p>Coordonator Arh. Mircea ȘOIMA</p>