

REGULAMENT DE URBANISM

INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

beneficiar	ȘOIMU CĂTĂLIN-SILVIU și ȘOIMU MARINELA, SALA FINEAS și ȘOIMU CLAUDIU-ADRIAN și ȘOIMU ALEXANDRA
denumire lucrare	P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI FRONT STRADAL PE TERENURILE ÎNSCRISE ÎN CF: 352369 ARAD, 352370 ARAD, 354872 ARAD
amplasament	Municipiul Arad, str. Lavandei, CF nr.: 352369 ARAD, 352370 ARAD, 354872 ARAD
proiectant general	S.C. ALTRA STUDIO S.R.L.
verificare	Urb.Arh. NAGY-VIZITIU ALEXANDRU
număr proiect	120/ 2021
faza de proiectare	P.U.Z. preliminar

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) reprezintă piesa de bază în aplicarea PUZ, el detaliind reglementările acestuia. Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ. RLU și PUZ aprobate devin acte de autoritate ale administrației publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială.

Regulamentul general de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor.
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora.
- reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă.
- configurația parcelelor , natura proprietății , amplasarea și conformarea construcțiilor , etc.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la zona cu o suprafață de 2 190,00 mp, identificata prin CF 352369 ARAD, 352370 ARAD, 354872 ARAD, situat în teritoriul intravilan al Municipiului Arad.

1.2. Baza legală

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;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, 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.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri în intravilan.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad și constituie un act de autoritate al administrației locale. După aprobare, zona figurată în planșa de Reglementări urbanistice a Planului Urbanistic Zonal, va fi marcată pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7 / 1996.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

Zona studiată are suprafața de **7083,67 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la stabilirea funcțiunii, racord și extindere utilități existente pe domeniul public, amenajarea acceselor în incintele reglementate.

Zona cu reglementări formată din Incintele studiate, cuprinse în extrasele CF nr. 352369 ARAD, nr. 352370 ARAD și nr. 354872 ARAD are suprafața totală de **2190 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente, din teren agricol în intravilan în zonă locuințe și servicii complementare, cu regim de înălțime maxim de **S(D)+P+1E+M**.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Planul de urbanism se integrează în planurile existente în zonă, prin completarea acestora, având în vedere tipul de funcțiuni propuse.

Deșeurile menajere vor fi colectate în europubele și gestionate de către o firmă specializată;

Apele menajere se vor dirija în sistemul municipal centralizat de colectare; apele pluviale colectate de pe învelitorile clădirilor și de pe suprafața carosabilă a acceselor nou propuse vor fi dirijate în rigolele proiectate și colectate în sistemul municipal centralizat;



Vor fi amenajate spații verzi.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.

În zonă nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate, nici elemente de patrimoniu cu regim special de protecție..

2.2. 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 respecta accesele carosabile. Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatul de Urbanism nr. 637/12.04.2021**, eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritate, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50 / 1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264 / 1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925 / 1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77 / N / 1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de asigurare a utilităților necesare funcționării obiectivului.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin Planul Urbanistic Zonal, și anume locuire și funcțiuni complementare.

În urma analizei zonei studiate se stabilesc:

Tipuri de subzone funcționale: L.M -zonă rezidențială cu clădiri având regimul maxim de înălțime: S(D)+P+1E+M.

-LMu16b - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban - zonă propusă.

Funcțiunea dominantă a zonei: funcțiunea de locuire - zonă rezidențială

Funcțiunile complementare admise ale zonei: Sunt permise construcții care au o funcțiune complementară zonei de locuit (spații comerciale și servicii).

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii și valori maxime pentru P.O.T. și C.U.T.

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea 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.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea, pe cât posibil, a condițiilor și a recomandărilor de orientare a spațiilor de locuit față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism. Conform Art. 8: *Orientarea față de punctele cardinale* din RGU, autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1 ½ h la solstițiul de iarnă. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.



Amplasarea față de drumuri publice

(1) 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;
- parcaje, garaje;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

(2) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

- **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

- **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și toate amenajările amplasate în zonele de protecție a 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.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

(3) Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face, după caz, în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

(4) Orice construcție, teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public (privat), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă (sau servitute de trecere).

(5) Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor, se vor respecta, în toate situațiile, prevederile NP 51/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile - Nu este cazul.

Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R. - Nu este cazul.

Amplasarea față de aeroporturi - Nu e cazul.

Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat - Nu e cazul.

Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate retrase față de aliniament.

-retragerea construcțiilor față de aliniament este de minim 5,00m, maxim 10,00 m și se face din rațiuni funcționale, estetice (corelarea cu vecinătățile) sau ecologice (reducerea zgomotului și poluării generate de circulația auto). Pot fi amplasate la frontul stradal garajele și carport-urile cu regim de înălțime P.



- Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac excepție de la prevederile alineatului precedent, construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

(1) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei, conform Codului civil; în cazul parcelelor care beneficiază de front stradal pe două laturi, din dorința de integrare în aspectul general al zonei, se recomandă o retragere de minim 5,00 m și față de ambele aliniamente

(2) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu sunt stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată 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 de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.

(3) Distanța minimă, de la construcție până la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterală, este conform prevederilor codului civil minim 0,60 m pentru perete orb, minim 2,00 m pentru zone cu vedere directă spre vecini, respectiv 1,50 m în cazul vederii piezișe, cu excepția situațiilor când există acceptul legalizat al proprietarului). Retragera minima fata de aliniamentul stradal și limitele laterale:

Amplasarea construcțiilor față de:	distanța minimă
Limita de proprietate la frontul stradal (S)	5,00 m
Limita de proprietate stânga (V)	0,00 m
Limita de proprietate dreapta (E)	0,00 m
Limita de proprietate spate (N - front stradal către strada Lavandei)	5,00 m

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, (auto, pietonale) a parcarilor

Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă, conform RGU, numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. În cazul de față:

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime;
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelație cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor, conform anexei 4 la RGU. Pentru realizarea acceselor carosabile este necesară obținerea autorizației speciale (de racordare) emisă de administratorul drumului public. Documentația se prezintă pentru avizare tuturor factorilor (apa –canal, telefonie, electrice, etc.) stabiliți prin lege.
- 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 handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.



(2) Utilizări:

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor cărora nu le sunt asigurate accesesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

(3) Construcțiile de locuințe

- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

(4) Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile. Accesesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(5) Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției.

(2) Accesesele pietonale se definesc drept căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, sau orice cale de acces public pe terenuri de proprietate publică sau proprietate privată, grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

(3) Accesesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplină siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

(4) Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(5) Utilizări:

Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

- Utilizări admise cu condiții

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilizare publică:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);

- Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesesele pietonale.

Modernizarea circulației



Organizarea circulației în incinta studiată se va face conform planșei de reglementări; se prevede câte un acces auto și pietonal în perimetru, pentru pentru fiecare parcelă cu propuneri. În incintă se propune realizarea de platforme betonate, dalate, pietruite sau pavate.

- Accesul în incintă:

Accesul în incinte se va face prin amenajarea drumului existent De 1562, astfel încât să ajungă la profil de stradă, prin cedarea echitabilă de către proprietarii parcelelor studiate, respectiv a celor prevăzute la sud de drumul existent, a unei fâșii de 1,50 m lățime, pe toată lungimea frontului stradal, astfel încât să rezulte un drum public cu un profil stradal de 10,00 m (7,00 m circulație auto, 1,50 m pietonal și spații verzi pe fiecare latură). Terenul aferent drumului public cedat va rămâne proprietate publică.

- Sistemizarea verticală:

Lucrările de sistemizare verticală au ca scop crearea unei platforme unitare, la cote foarte apropiate de cele existente, terenul fiind în mare măsură la aceeași cotă. Pantele transversale și longitudinale ale platformelor vor fi executate astfel încât să conducă apele de suprafață spre rigolele de colectare prevăzute.

Conform RLU, în interiorul fiecărei parcele studiate se va asigura minim un loc de parcare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori, sau dacă utilitățile necesare funcționării construcțiilor pot fi rezolvate local – puțuri forate, bazine vidanjabile, etc.

Realizarea de rețele edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii rețelelor edilitare. Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate parțial sau în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii rețelelor edilitare și a legislației în vigoare.

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a Municipiului Arad. Lucrările de echipare edilitară prevăzute, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică a municipiului. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă parțial sau în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii rețelelor edilitare și a legislației în vigoare și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

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

Terenul se va utiliza conform bilanțului teritorial:

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Zona studiată		7083,67 mp		
Nr.crt	Teren aferent	Suprafața existentă (mp)		%
1	Teren arabil intravilan		4448,10	62,79



2	Locuire, servicii complementare		1528,02	21,57
3	Drum pietruit		805,00	11,36
4	Spații verzi neamenajate		302,55	4,28
Total general			7083,67	100,00

Incinte nereglementate urbanistic		640+800+750=2190,00 mp		
Nr.crt	Teren aferent	Suprafața existentă (mp)		%
1	Teren arabil intravilan		2190	100,00
Total general			2190	100,00

SITUAȚIA PROPUȘĂ

Zona studiată		7083,67 mp		
Nr. Crt	Teren aferent	Suprafața propusă (mp)		%
1	Teren arabil intravilan		2258,10	31,88
2	Locuire, servicii complementare		2364,38	33,38
3	Alei pietonale		31,60	0,45
4	Platforme semipietonale		149,89	2,11
5	Drum pietruit		805,00	11,36
6	Spații verzi neamenajate		332,74	4,70
7	Trotuare		48,91	0,69
8	Spații verzi amenajate		1073,05	15,15
9	Platforme accesibile carosabile		20,00	0,28
Total general			7083,67	100,00

Incinta reglementată urbanistic nr.cad.352369		640,00 mp		
Nr. Crt	Teren aferent	Suprafața propusa (mp)		%
1	Locuire, servicii complementare		244,00	38,13
2	Alei pietonale		9,30	1,45
3	Platforme semipietonale		48,70	7,60
4	Spații verzi amenajate		308,00	48,14
5	Suprafață cedată domeniului public pentru lărgirea profilului stradal		30,00	4,68
Total general			640,00	100,00
Suprafață finală parcelă			610,00	95,32

Incinta reglementată urbanistic nr.cad.352369 după cedare 30,00 mp către domeniul public		610,00 mp		
Nr. Crt	Teren aferent	Suprafața propusa (mp)		%
1	Locuire, servicii complementare (S max.)		244,00	40,00 (P.O.T. max.)
2	Alei pietonale		9,30	1,52
3	Platforme semipietonale		48,70	7,98



4	Spații verzi amenajate	308,00	50,50
	Total general final	610,00	100,00

Incinta reglementată urbanistic nr.cad.352370		800 mp	
Nr. Crt	Teren aferent	Suprafața propusa (mp)	%
1	Locuire, servicii complementare	306,60	38,32
2	Alei pietonale	10,30	1,29
3	Platforme semipietonale	50,40	6,30
4	Spații verzi amenajate	399,20	49,90
5	Suprafață cedată domeniului public pentru lărgirea profilului stradal	33,50	4,19
	Total general	800,00	100,00
	Suprafață finală parcelă	766,50	95,81

Incinta reglementată urbanistic nr.cad.352370 după cedare 33,50 mp către domeniul public		766,50 mp	
Nr. Crt	Teren aferent	Suprafața propusa (mp)	%
1	Locuire, servicii complementare (S max.)	306,60	40,00 (P.O.T. max.)
2	Alei pietonale	10,30	1.34
3	Platforme semipietonale	50,40	6,58
4	Spații verzi amenajate	399,20	52,08
	Total general final	766,50	100,00

Incinta reglementată urbanistic nr.cad.354872		750 mp	
Nr. Crt	Teren aferent	Suprafața propusa (mp)	%
1	Locuire, servicii complementare	285,76	38,10
2	Alei pietonale	12,00	1,60
3	Platforme semipietonale	50,79	6,77
4	Spații verzi amenajate	365,85	48,78
5	Suprafață cedată domeniului public pentru lărgirea profilului stradal	35,60	4,75
	Total general	750,00	100,00
	Suprafață finală parcelă	714,40	95.25

Incinta reglementată urbanistic nr.cad.354872 după cedare 35,60 mp către domeniul public		714,40 mp	
Nr. Crt	Teren aferent	Suprafața propusa (mp)	%
1	Locuire, servicii complementare (S max.)	285,76	40,00 (P.O.T. max.)



2	Alei pietonale	12,00	1,68
3	Platforme semipietonale	50,79	7,11
4	Spații verzi amenajate	365,85	51,21
	Total general final	714,40	100,00

Parcelarea

Este permisă parcelarea ulterioară a terenului în funcție de subzonele conexe ale activității principale (locuire și funcțiuni complementare), în funcție de modul de mobilare al terenului, așa cum a fost propus în PUZ, în baza documentațiilor de urbanism solicitate de cadrul legal în vigoare.

Autorizarea executării parcelărilor ulterioare este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte propus, se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru clădirile izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minim 200 mp, pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții: **S(D)+P+1E+M**.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate; clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii. Fac excepție de la prevederile menționate construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau a ansamblului urban;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural, conformare și Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile,
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

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

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Procentul de ocupare a terenului

- Indicatori urbanistici maxim propuși: P.O.T. maxim = 40%
C.U.T. maxim = 1,20
- Indicatori urbanistici minim propuși: P.O.T. min = 10%



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

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Parcaje

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 / 1996 republicata, a anexei 5 din Regulamentul General de urbanism RLU și a normativelor în vigoare. Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se poate face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alineatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor locale.

Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Trebuie asigurat accesul carosabil;

Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;

Necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute cu locuri de parcare după cum urmează:

- minim 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu
- din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.
- pe fiecare parcelă se asigură două locuri de parcare în incintă.

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției.
- Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.
- Construcțiile comerciale vor fi prevăzute cu spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau între curți interioare minim 2-5% din suprafața terenului.
- Construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Împrejurii

Se vor respecta prevederile PUG-ului în vigoare. Se recomandă ca împrejurirea parcelei spre strada să se facă din elemente transparente, posibil dublată cu gard viu, cu un soclu plin de maxim 60 cm. Spre vecinătăți se recomandă împrejurii opace cu înălțimea de 2,00 m - 2,20 m. Se va ține cont de relația de vecinătate și se va încerca integrarea din punct de vedere formal și architectural cu caracterul zonei.

Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, și vopsite culori distincte.

Gestionarea deșeurilor

Depozitarea controlată a deșeurilor – conform funcțiunii cât și specificului zonei, deșeurile menajere se vor colecta centralizat prin firme specializate.



Deșeurile rezultate în urma lucrărilor de construire vor fi transportate de către fiecare administrator în zonele special amenajate. Nu se vor depozita nici măcar temporar pe terenurile virane din jurul amplasamentului.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale

Zonificarea incintei cu propuneri se face plecând de la specificul funcțional solicitat prin tema de proiectare înaintată de către beneficiar și relația cu terenurile înconjurătoare și următoarele unități funcționale:

În urma analizei zonei studiate se stabilesc:

Destinația principală: **L.M -zonă rezidențială cu clădiri având regimul maxim de înălțime: S(D)+P+1E+M.**

Subunități : **LMu16b - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban - zonă propusă.**

Funcțiunea dominantă a zonei: funcțiunea de locuire - zonă rezidențială

Funcțiunile complementare admise ale zonei: Sunt permise construcții care au o funcțiune complementară zonei de locuit (spații comerciale și servicii).

- **Utilizări permise:** Autorizarea executării construcțiilor în zonă se va face cu condiția respectării specificului funcțional al zonei și a indicatorilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezentul regulament.
- **Utilizări interzise:** Orice fel de alte construcții și amenajări, inclusiv cele care prin funcțiunea lor produc disconfort: unități de producție industrială, sau agricolă, care pot polua atmosfera sau care produc zgomot ori vibrații sunt interzise. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.
- **Interdicții temporare:** nu este cazul.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Funcțiunea dominantă: Funcțiunea dominantă a incintei studiate este cea de locuire.

Funcțiuni complementare: Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt: spații verzi amenajate; accese carosabile, pietonale, piste bicicliști; parcaje; rețele tehnico-edilitare și construcții aferente, după caz.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament. UTR-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție. S-a stabilit o singură Unitate Teritorială de Referință pe zona funcțională.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Zonificări: Pentru terenul studiat prin P.U.Z. nu se recomandă subzonificări.

6. CONCLUZII ȘI DISPOZIȚII FINALE. MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Trasarea străzilor, a limitelor parcelei și a construcției se vor face pe baza ridicărilor topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării. Certificatele de urbanism ce se vor elibera, vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM. Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.



Întocmit,
arh. TĂMĂȘAN MARIA

Urbanism,
arh. NAGY-VIZITIU ALEXANDRU

