



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731 836 131

REGULAMENT DE URBANISM
SEBASTIAN LIVIU-DAN
RADU ANGELA
PUZ proiect nr. :06/2023

CAPITOLUL II

REGULAMENT DE URBANISM

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com

www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



BORDEROU

Regulament de urbanism

I. Dispoziții generale

- 01. Rolul Regulamentului local de urbanism
- 02. Baza legala a elaborarii
- 03. Domeniu de aplicare.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

- 04. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- 05. Reguli cu privire la siguranțe construcțiilor și la apărarea interesului public
- 06. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- 07. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 08. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- 09. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. Zonificarea funcționala

- 11. Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. Unități teritoriale de referinta

- Regulament local de urbanism – U.T.R propus



REGULAMENT DE URBANISM

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
H.G. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT "Zona rezidențială și funcțiuni complementare"

I. DISPOZIȚII GENERALE

Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Aria definită de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafață de **11358 mp**, identificată în prezent prin C.F. 340133 Arad, situat în teritoriul intravilanului Mun. Arad.

-Se dorește realizarea unei zone pentru : **locuințe individuale cu regim de înălțime maxim propus de P+1E locuința cu funcțiuni complementare ;**

Art.2 – Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pe baza următoarelor legi:

-HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată)

-Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;

-Legea fondului funciar (18/1991, republicată)

-Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicată)

-Codul Civil



-Legea 10/1995

-Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea II – Apa;

-Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea III – Zone Protejate;

-Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea IV

-Rețeaua de Localitati,cu modificarile si completarile ulterioare;

-Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – Zone de risc natural;

Prezentul Regulament Local de Urbanism se adauga la prevederile Regulamentului

Local de Urbanism aferent PUG Arad, mun.Arad cu prevederile specifice zonei studiate, care face parte din intravilanul orasului Arad.

Art.03 – Domeniu de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul mun.Arad.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- o stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, accese, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă locuinte colective și funcțiuni complementare

Zona studiată are suprafața de **35983 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- o racord drum de incintă propus la strada Campul Florilor, pentru asigurarea accesului carosabil;
- o branșamente/racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale existente de-a lungul drumului public

Incinta studiată are suprafața de **11358mp** conform Extras CF340133Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone rezidentiale, ansamblul fiind format din 19 parcele pentru locuinte individuale cu regim de inaltime P+1E(pe lotul numarul 7 sunt permise si functiuni complementare), parcelele vor fi orientate catre strada nou propusa (drum privat) avand prospectul stradal de 11.00msi inspre str.Campul Florilor.

Funcțiunea principală solicitată de investior este **zonă locuinteindividuale si locuinta cu functiuni complementare**.Destinatia si folosinta terenului nu se schimba ramane teren constructibil situat in intravilan.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Art. 04 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

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

Art.05 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea 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 intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism**



nr. 172 din 15.02.2023, eliberat de Primaria munivipiului Arad;

05.1 - Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

05.2 - Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

05.3- Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice. Asigurarea echipării tehnico edilitare

- **Utilizări permise cu condiții :**

Autorizarea executării construcțiilor in zona se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezentul regulament.

Pentru zona de locuinte individuale și funcțiuni complementare:

P.O.T. max. = 40,00 %

C.U.T. max. = 0.8

Pentru funcțiuni complementare se vor respecta prevederile din HGR 525

- **Utilizări interzise:**

Construcțiile și amenajările

Construcțiile in zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă canalizată și a căilor de comunicație.

Construcții in zonele verzi prevăzute prin acest P.U.Z.

Unități industriale și depozite.

05.4 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesați.

- **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.



Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli, rezultă că terenul este constructibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

05.5- Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Folosința actuală și destinația stabilită prin PUG -UTR nr. 55- Lmu55c zona cu interdicție până la elaborare documentație de urbanism;

Destinația și folosința actuală a terenului : situat în intravilan, categoria de folosință "arabil".

05.6 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament de urbanism.

Se propune un POT maxim de 40.00%, CUT maxim de 0.8 din teren.

Pentru funcțiuni complementare se vor respecta prevederile din HGR 525

05.7 - Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Accesul principal la terenul studiat se va realiza din str. Campul Florilor, acesta va avea lățimea de 3.50 m;

Art. 06.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

06.1 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform regulamentului general de urbanism HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr.3, pct.3.10. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- Construcțiile de locuit

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;

06.2 - Amplasarea față de drumuri publice

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

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, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen. Deservirea rutieră a obiectelor proiectate urmează a se asigura dinspre strada Campul Florilor, prin intermediul drumului de incintă propus.

Amenajarea acceselor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

– amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a străzii publice cu raze de racordare $R = 6,00$ m; drumul de incintă va avea carosabilul de 3,50 m;
– Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

• **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 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. Accese 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 împietează 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.

06.3 - Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

06.4 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome

"Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane"

Nu este cazul.

06.5 -Amplasarea fata de aeroporturi

Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

Nu este cazul.



06.6 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

06.7 - Amplasarea față de aliniament

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:
in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
Fac exceptie de la prevederi constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Clădirile vor fi amplasate retrase față limita de proprietate, după cum urmează:

Zona edificabila din **loturile 1-6** se va face conform urmatoarelor retrageri :

- min. 12.00m fata de latura vistica (str.Campul Florilor) ;
- min. 3.00m fata de latura posterioara estica si latura sudica ;
- min. 0.60m fata de latura nordica ;

-lot 7- retragerile zonei construibile :

- min. 8.55m fata de latura vistica (str.Campul Florilor)
- fata de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60m
- fata de latura posterioara va fi retras cu min. 3.00m ;
- fata de latura Sudica zona edificabila va fi retrasa cu minim 3.00m

-lot 9-12 si 15-17- retragerile zonei construibile :

- min. 5.00m fata de frontul stradal propus
- fata de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60m
- fata de latura posterioara va fi retras cu min. 8.00m ;
- fata de latura Sudica zona edificabila va fi retrasa cu minim 3.50m

-lot 13 - retragerile zonei construibile :

- min. 5.00m fata de frontul stradal propus
- fata de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60m
- fata de latura posterioara va fi retras cu min. 3.00m ;
- fata de latura Sudica zona edificabila va fi retrasa cu minim 3.50m

-lot 8 si 14- retragerile zonei construibile :

- min. 5.00m fata de frontul stradal propus
- fata de latura Nordica amplasamentul va fi retras cu min. 3.50m
- fata de latura posterioara va fi retras cu min. 8.00m ;
- fata de latura Sudica zona edificabila va fi retrasa cu minim 0.60m

-lot 18- retragerile zonei construibile :

- min. 3.50m fata de latura vistica
- fata de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60m
- fata de latura posterioara va fi retras cu min. 6.30m ;
- fata de latura Estica zona edificabila va fi retrasa cu minim 0.60m



-lot 19- retragerile zonei construibile :

- min. 3.50m fata de latura sudica
- fata de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60m
- fata de latura posterioara va fi retras cu min. 8.00m ;

06.8- Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei , conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate , conform art.612 din Codul Civil.

- cu minim 2,00 m fata de limitele laterale

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

c) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m).

d) Zona edificabila din **loturile 1-6** se va face conform urmatoarelor retrageri :

- min. 12.00m fata de latura vistica (str.Campul Florilor) ;
- min. 3.00m fata de latura posterioara estica si latura sudica ;
- min. 0.60m fata de latura nordica ;

-lot 7- retragerile zonei construibile :

- min. 8.55m fata de latura vistica (str.Campul Florilor)
- fata de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60m
- fata de latura posterioara va fi retras cu min. 3.00m ;
- fata de latura Sudica zona edificabila va fi retrasa cu minim 3.00m

-lot 9-12 si 15-17- retragerile zonei construibile :

- min. 5.00m fata de frontul stradal propus
- fata de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60m
- fata de latura posterioara va fi retras cu min. 8.00m ;
- fata de latura Sudica zona edificabila va fi retrasa cu minim 3.50m

-lot 13 - retragerile zonei construibile :

- min. 5.00m fata de frontul stradal propus
- fata de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60m
- fata de latura posterioara va fi retras cu min. 3.00m ;
- fata de latura Sudica zona edificabila va fi retrasa cu minim 3.50m

-lot 8 si 14- retragerile zonei construibile :

- min. 5.00m fata de frontul stradal propus
- fata de latura Nordica amplasamentul va fi retras cu min. 3.50m
- fata de latura posterioara va fi retras cu min. 8.00m ;
- fata de latura Sudica zona edificabila va fi retrasa cu minim 0.60m

-lot 18- retragerile zonei construibile :

- min. 3.50m fata de latura vistica
- fata de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60m
- fata de latura posterioara va fi retras cu min. 6.30m ;



- fata de latura Estica zona edificabila va fi retrasa cu minim 0.60m

-lot 19- retragerile zonei construibile :

- min. 3.50m fata de latura sudica
- fata de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60m
- fata de latura posterioara va fi retras cu min. 8.00m ;

Art.07 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

07.1 - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice prin servitute , conform parcelarii. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje in interiorul parcelei pentru locuinta;
- accese carosabile pentru locatari;

07.2 - Accese pietonale

Autorizatia executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietoniale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata gravate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

Art.8 Reguli cu privire la echiparea edilitara

08.1 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, de gaz și de energie electrică.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția , potrivit regulilor impuse de consiliul local , la rețeaua de canalizare centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

08.2 - Realizarea de rețele edilitare

Lucrările de realizare a rețelilor edilitare, de racordare și de branșare al rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislației în vigoare , rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public local** .

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe **terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelilor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.



08.3 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele edilitare fac parte , alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate **în serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține , de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică. Instalațiile și rețelele publice sunt , după caz , în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze , telecomunicații , fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, indiferent de modul de finanțare.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă , canalizare, gaze , termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Art.09 - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

09.1 - Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z se propune construirea unei clădiri cu funcțiunea locuința individuală;

Parcela propusă este construibilă deoarece:

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

09.2 - Înălțimea construcțiilor

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 două niveluri clădirile imediat învecinate.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Regimul de înălțime propus este **P+1E** cu o înălțime maximă de 10.00 m, măsurată de la cota +/- 0.00 m. Înălțimea maximă se va corela cu retragerile perimetrice ale clădirii propuse.



09.3 - Aspectul exterior al constructiilor

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

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- finisaje 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.

Art.10 - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

10.1 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinație și de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

Pe o latură a fiecărei parcele se propun: parcare pentru mașini în incintă având lățimea de 3.50 m, un trotuar perimetral în jurul construcției iar spațiul verde va avea un procent de minim 35%.

Pentru fiecare 50 mp de spațiu verde aferent fiecărui lot se propune plantarea unui arbore conform HCL572/26.11.2022. (Pe fiecare lot se propune plantarea a minim 3 arbori).

- prospectul stradal nou propus va avea minim 11.00 m, compus din drum carosabil cu două benzi de 3.50 m cu o zonă de întoarcere în formă de "T" prevăzută cu trotuar de 1.00 m pe ambele laturi și zone verzi de aliniament (1.00 m).

(1 loc parcare/ s.d./max.100 mp -conform H.G. nr.525,* Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori, după cum urmează: * un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;)

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre strada Campul Florilor, existentă la vest, prin racord carosabil al drumului de incintă propus la carosabilul acesteia.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a străzii publice cu raze de racordare $R = 6,00$ m; carosabilul din incintă va fi de 3,50 m.

Pentru asigurarea circulației pietonale conform OUG 195/2002 (Regulamentul codului rutier articolul 158,159):

1. pietonii pot folosi toată lățimea părții carosabile

2. conducătorii de vehicule sunt obligați să circule cu o viteză de cel mult 20 km/h, să nu stăionească sau să parcheze vehiculul în afara spațiilor anume destinate și semnalizate ca atare, să nu stănjenească sau să împiedice circulația pietonilor chiar dacă, în acest scop, trebuie să oprească.



Lucrările proiectate respectă prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație. Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, care vor fi executate pe domeniul privat, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

10.2 - 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 prezentului regulament.

Pentru funcțiunea dominantă a zonei – locuire – se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 35,00 %.

- plantații pe zone verzi: conifere, Forsitia, gazon

Se vor amenaja zone verzi în partile laterale ale parcelei și în extremitățile zonelor de parcare;

10.3 - Împrejmuiri

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,00 m, de preferință din gard transparent sau gard viu la frontul stradal, iar pe celelalte limite de proprietate acestea pot fi opace.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zone și subzone funcționale

L - funcțiune predominantă - zona de locuit

S - subzone funcționale - funcțiuni complementare

- subzonă predominant rezidențială
- subzonă spații verzi plantate
- subzonă căi de comunicație rutieră

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

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

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".

Bilanț teritorial în zona studiată:

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

Subzona Lmu55c zona cu interdicție până la elaborare documentație de urbanism

(S = 11358mp)



- P.O.T. 40,00%
- C.U.T. 0,8
- Regim maxim de înălțime **P+1E**
- Spațiu verde minim 35.00 %

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: **locuinte individuale cu regim de înaltime maxim propus de P+1E; locuinta cu functiuni complementare ;**

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea locuinta individuala, cu un regim de înălțime maxim **P+1E** cu înălțimea maximă de 10.00 m măsurate față de cota ± 0,00 (+110,97NMN)

Regim de aliniere:

Zona edificabila din **loturile 1-6** se va face conform urmatoarelor retrageri :

- min. 12.00m fata de latura vistica (str.Campul Florilor) ;
- min. 3.00m fata de latura posterioara estica si latura sudica ;
- min. 0.60m fata de latura nordica ;

-lot 7- retragerile zonei construibile :

- min. 8.55m fata de latura vistica (str.Campul Florilor)
- fata de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60m
- fata de latura posterioara va fi retras cu min. 3.00m ;
- fata de latura Sudica zona edificabila va fi retrasa cu minim 3.00m

-lot 9-12 si 15-17- retragerile zonei construibile :

- min. 5.00m fata de frontul stradal propus
- fata de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60m
- fata de latura posterioara va fi retras cu min. 8.00m ;
- fata de latura Sudica zona edificabila va fi retrasa cu minim 3.50m

-lot 13 - retragerile zonei construibile :

- min. 5.00m fata de frontul stradal propus
- fata de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60m
- fata de latura posterioara va fi retras cu min. 3.00m ;
- fata de latura Sudica zona edificabila va fi retrasa cu minim 3.50m

-lot 8 si 14- retragerile zonei construibile :

- min. 5.00m fata de frontul stradal propus
- fata de latura Nordica amplasamentul va fi retras cu min. 3.50m
- fata de latura posterioara va fi retras cu min. 8.00m ;
- fata de latura Sudica zona edificabila va fi retrasa cu minim 0.60m

-lot 18- retragerile zonei construibile :

- min. 3.50m fata de latura vistica



- fata de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60m
- fata de latura posterioara va fi retras cu min. 6.30m ;
- fata de latura Estica zona edificabila va fi retrasa cu minim 0.60m

-lot 19- retragerile zonei construibile :

- min. 3.50m fata de latura sudica
- fata de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60m
- fata de latura posterioara va fi retras cu min. 8.00m ;
- fata de latura Estica zona edificabila va fi retrasa cu minim 5.00m

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- vor fi prevăzute minim 2 parcari/lot.

Plantații

- plantații zone verzi amenajate: tuia, conifere, Forsitia
- min. 35.00%

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0,8

SUBUNITATI:

Lmu55c- UNITATEA PRINCIPALA LOCUINTA INDIVIDUALA

Cc -CAROSABIL

P1 - PARCARI IN INCINTA

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

G - ZONA PLATFORMA GOSPODAREASCA

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criteriile de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație.

VI. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

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

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza 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 existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit,
arh.stag. Zubcu Mihai

Sef de proiect,
arh. Dorin CRAINIC