

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



PLAN URBANISTIC ZONAL Locuinte si functiuni complementare

I. DISPOZITII GENERALE

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DISPOZITII GENERALE											
1.ROLUL RLU	<p>Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (denumit prescurtat PUZ) Locuinte si functiuni complementare, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ el intarind si detaliind reglementarile din PUZ</p> <p>RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe teritoriul ce face obiectul acestei documentatii.</p>										
2.BAZA LEGALA	<ul style="list-style-type: none"> • Legea 50/ 91republicata, cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii • Legea 10/1995 referitoare la calitatea in constructii • LEGEA NR. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI • Ordinul 233/2016 - Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism; • H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism • Legea 18/1991 privind fondul funciar • Legea 137/1995 privind protectia mediului • Legea 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare • Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 actualizat • Legea 54/1998 privind circulatia juridical a terenurilor • Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism”, (indicativ GM – 007 - 2000) • Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000) • Legea 215/2001 a administratie publice locale • Legea 213 /1998 privind proprietatea publica • HGR 349/2005 privind depozitarea deseurilor • Codul civil • PUG Arad si PLU aprobat , prelungit cu HCLM 588/2023 • HCLM 572/2022 • HCLM 187/2024 • Studiu geotehnic • Alte legi si normative in vigoare aplicabile 										
3.DOMENIUL DE APLICARE	<p style="text-align: center;">P.U.Z.-ul “LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”</p> <p>si Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice teren aflat in limita terenului studiat :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">INTRAVILAN MUNICIPIUL ARAD</td> <td style="text-align: center;">JUDETUL ARAD</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Nr.CF</td> <td style="text-align: center;">301955</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Nr.cadastral (top)</td> <td style="text-align: center;">301955</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Proprietar</td> <td style="text-align: center;">ASTRA VAGOANE SA</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Suprafata totala din CF (mp)</td> <td style="text-align: center;">3623</td> </tr> </table> <p>Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, prezentate in plansa de reglementari urbanistice.</p> <p>Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone functionale.</p> <p>Regulamentul local de urbanism, intocmit pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege devine act de autoritate publica al Administratiei Publice Locale.</p>	INTRAVILAN MUNICIPIUL ARAD	JUDETUL ARAD	Nr.CF	301955	Nr.cadastral (top)	301955	Proprietar	ASTRA VAGOANE SA	Suprafata totala din CF (mp)	3623
INTRAVILAN MUNICIPIUL ARAD	JUDETUL ARAD										
Nr.CF	301955										
Nr.cadastral (top)	301955										
Proprietar	ASTRA VAGOANE SA										
Suprafata totala din CF (mp)	3623										

	Regulamentul de Urbanism, aferent «PUZ», se aplica pe teritoriu delimitat ca zona studiata in plansa de Reglementari urbanistice U03, ce face parte integranta din prezentul regulament, cu vecinatatile:
Nord	<i>Strada Ioan Rusu Sirianu</i>
Est	<i>proprietati private</i>
Sud	<i>Strada Mihail Kogalniceanu</i>
Vest	<i>proprietati private</i>
REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	
REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT	
4.1 TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN	NU ESTE CAZUL.
4.2 TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN	NU ESTE CAZUL .
4.3 SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE	NU ESTE CAZUL .
4.4 RESURSELE SUBSOLULUI	<ul style="list-style-type: none"> • Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă. • Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate. • În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii. • Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.
4.5 RESURSE DE APĂ ȘI PLATFORME METEOROLOGICE	<ul style="list-style-type: none"> • Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor. • Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. anterior este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor. • Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului. • Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.
4.6 ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE	<ul style="list-style-type: none"> • Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă. • Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului
4.7 ZONE CONSTRUITE PROTEJATE	<ul style="list-style-type: none"> • Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Administrației. • Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la primul aliniat. • Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor

	istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al Ministrului culturii.
REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC	
5.1 EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE	<p>Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.</p> <p>În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.</p>
5.2 EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE	<p>Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.</p> <p>În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.</p> <p>Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.</p>
5.3 CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE	<p>Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.</p> <p>Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.</p> <p>Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsa în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr.1587/1997</p>
5.4 DESTINAȚIA UNUI TEREN SAU A UNEI CONSTRUCȚII	<p>În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.</p> <p>Modificarea reglementărilor prezentului regulament se poate face prin întocmirea unui Proiect urbanistic de Detaliu – pentru modificari de amplasament pe o parcela sau prin Proiect Urbanistic Zonal pentru modificarea regimului maxim de înaltime, al utilizării permise, a POT și CUT.</p>
5.5 ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la HG 525/1996 • Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot afecta vecinii (lucrări care pot afecta rezistența și stabilitatea clădirilor) se poate face numai cu acordul notarial al acestora. • Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe față de rețelele edilitare, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament. • Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții. • Se va respecta legislația în vigoare privind autorizarea construcțiilor (Legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare).
5.6 LITIGIILE	Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	
6.1 ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE	Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord. Se vor respecta prevederile OMS 119/2014 cu modificarile si completarile ulterioare. Amplasarea constructiilor se va face astfel incit pentru toate incaperile de locuit sa se asigure zilnic durata minima de insorire 1h si 30min/zi.
6.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE	<ul style="list-style-type: none"> • Autorizarea executarii constructiilor cu functiunea de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. • Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării accesului auto si pietonal din domeniul public pe proprietatea privată. Drumurile interioare (de incintă - culoarul cu servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități) create vor avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.
6.3 AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI NAVIGABILE EXISTENTE ȘI CURSURI DE APĂ POTENȚIAL NAVIGABILE	Nu este cazul
6.4 AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE DIN ADMINISTRAREA COMPANIEI NAȚIONALE DE CĂI FERATE "C.F.R." S.A.	Nu este cazul
6.5 AMPLASAREA FAȚĂ DE AEROPORTURI	Nu este cazul
6.6 RETRAGERI FAȚĂ DE FÂȘIA DE PROTECȚIE A FRONTIEREI DE STAT	Nu este cazul
6.7 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT	În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Amplasarea fata de aliniament se va face cu o retragere indicata in plansa U03 Reglementari urbanistice-zonificare . Este permisă depășirea alinierii pentru aparate de intrare acoperite, rampe de acces la subsol, platforme gospodărești (pentru pubele) și numai pentru balcoanele aflate la nivelurile superioare, cu condiția ca acestea să fie situate la o înălțime mai mare de 3.00 metri față de cota terenului sistematizat. Anexele gospodărești pot depăși zona edificabila prevăzută în planșa U03, acestea se vor amplasa la minim 2.00 metri sau cu calcan față de limitele laterale și posterioară cu respectarea Codului Civil.
6.8 AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI	<p>a) Cladirile principale se vor amplasa un perimetrul delimitat ca si zona edificabila a constructiilor definit in plansa U03 Reglementari urbanistice – zonificare, cu respectarea prevederilor Codului Civil fata de limitele laterale si de min. H/2 din inaltimea la cornisa fata de latura posterioara de proprietate.</p> <p>b) In cazul in care cladirile se amplaseaza in regim cuplat sau insiruit (atingind ambele laturi laterale ale parcelei), acestea se pot construi cu conditia de a avea asigurat un acces auto pe parcela de min 3,00 m latime .</p> <p>c) Anexele din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora in conditiile respectarii prevederilor Codului Civil si pot avea un regim maxim de inaltime parter. Constructiile de garaje/parcaje se recomanda a se realiza sub constructia propriu – zisa ;</p>
REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII	
7.1 ACCESE CAROSABILE	<p>a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii accesului la drum public conform avizului administratorului acestuia.</p> <p>b) La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii.</p> <p>c) Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.</p> <p>d) <u>strada propusa trece in domeniul public iar riveranii vor putea sa realizeze accese noi</u></p>

7.2 ACCESE PIETONALE	<p>a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit importantei destinatiei constructiilor</p> <p>b) La trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru accesibilitatea persoanelor cu dizabilitati</p>
7.3 PARCAJE	<p>a) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii caracteristice fiecarei functiuni asigurandu-se locurile de parcare conform legislatiei, functie de activitate, pentru zona de servicii iar pentru locuintele individuale se vor asigura min. 2 locuri de parcare pe fiecare lot. Se recomandă realizarea locurilor de parcare la sol sub forma dalelor înierbate.</p> <p>b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate pe proprietatea privata.</p> <p>c) Amplasare parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.</p> <p>d) Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.</p> <p>e) Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor</p> <p>f) Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.</p> <p>g) Pentru construirea de locuinte individuale sunt necesare cel putin doua locuri de stationare in interiorul parcelei.</p> <p>De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.</p> <p>Se vor respecta necesarul de locuri de parcare in conformitate cu HCLM Arad nr 187 din 2024 atat pentru locuinte cat si pentru parcela destinata serviciilor(SAD)</p>
REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA	
8.1 ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE	<p>Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.</p> <p>a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă și canalizare</p> <p>a)) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar în conformitate cu Planul de acțiune asumat. Bransamentele la rețele publice edilitare se vor realiza de către beneficiari/investitori.</p> <p>b) Toate rețelele se vor realiza subteran</p>
8.2 PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELOR EDILITARE	<p>a) Rețelele de alimentare cu energie electrica și telecomunicații sunt proprietatea publica a localitatii sau în parteneriat cu firme private.</p> <p>b) Rețelele de apa, canalizare, drumuri publice(strazi) – sunt proprietatea publica a comunitatii sau în parteneriat cu firme private.</p>
8.3 AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR	<p>a) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula îngropate.</p> <p>b) Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata în asa fel încat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.</p> <p>c) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel încat apele pluviale <u>sa nu aibe</u> directia de scurgere spre terenurile vecine, și numai spre santurile drumurilor publice, strazi sau canale de desecare.</p> <p>d)Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va realiza prin extinderea rețelei de distributie gaze naturale din zona. Solutia de alimentare cu gaze naturale va fi stabilita de către Eon Gaz care va elibera și cota de gaz aferenta obiectivului. Incalzirea fiecarui imobil se va face individual.</p> <p>Sistemul tehnic ales pentru fiecare unitate locativă, prin care se realizează atât încălzirea cât și răcirea spațiilor aferente, poate fi formată din:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pardoseală radiantă;

	<ul style="list-style-type: none"> • Pompă de căldură aer apă (unitate interioară/exterioră); • Panouri solare pentru producere apă caldă menajeră; • Panouri fotovoltaice pentru producere energie electrică; • Rezistență electrică suplimentară de rezervă incorporată în unitatea interioară. <p>Soluțiile alternative cu eficiența ridicată și sursele de energie regenerabile reprezintă o necesitate pentru obținerea unei clădiri performante energetic al cărui consum de energie este aproape egal cu zero sau este foarte scăzut și pentru asigurarea unui consum în proporție de minim 30% din surse regenerabile produse la fața locului. Proiectarea și implementarea unor astfel de sisteme trebuie realizată din punct de vedere tehnic (posibilitatea utilizării, greutatea implementării, etc), economic (impactul asupra investiției și al clientului final în cazul nostru) și al mediului înconjurător. Având în vedere toate aspectele mai sus descrise și destinația tipurilor de clădiri propuse prin PUZ, cea mai fezabilă soluție alternativă de eficiență ridicată, care satisface și cerința producerii și consumului de energie regenerabilă o reprezintă montajul unui sistem de panouri termo solare care va alimenta boilerul bivalent ce va produce și va stoca apa caldă menajeră. Avantajele acestui sistem propus sunt: consumul local al energiei regenerabile, nu schimbă deloc soluția de încălzire pentru fiecare unitate locativă.</p> <p>Se va analiza conformarea energetică a clădirilor nou proiectate, precum și analiza fezabilității utilizării unor sisteme alternative cu eficiență energetică ridicată pentru asigurarea încadrării clădirii în conceptul și nivelul de performanță energetică aferent clădirilor cu consum energetic aproape egal cu zero – (nearly Zero Energy Buildings) nZEB.</p>
8.4 LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ	<p>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.</p> <p>Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii</p>
REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.	
9.1 PARCELAREA	<p>a) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții</p> <p>b) Prin parcelare se asigură condițiile necesare obținerii unor loturi construibile cu suprafața de min. 150 mp pentru locuințele individuale și pentru parcelele de servicii și dotări.</p> <p>c) Adâncimea loturilor va fi mai mare sau cel puțin egală cu frontul acestora.</p> <p>d) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelată, încât să rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, cât și al sistematizării pe verticală.</p> <p>e) Proprietarii terenului supus parcelării vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură, suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, pietre, alei sau parcuri</p> <p>f) Operațiuni cadastrale de alipire/dezlipire a parcelelor se pot realiza cu respectarea prevederilor prezentului regulament și a HG 525/1996 pentru parcele având aceeași funcțiune</p>
9.2 ÎNĂLTIMEA CONSTRUCȚIILOR	<p>Regimul de înălțime maxim pentru subzona de locuințe individuale, este S+P+1E+M/Er; H cornișă este de max. 8.00 m. H coama este de max. 11.00 m</p> <p>Regimul de înălțime maxim pentru subzona de servicii și dotări ale zonei de locuit, este S+P+1E+M/Er; H cornișă este de max. 8.00 m. H coama este de max. 11.00 m</p>
9.3 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR	<p>a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.</p> <p>b) Culoarele determinante pentru fațadele construcțiilor vor fi alb, ocru, crem, în general culori armonizate.</p> <p>c) Se recomandă realizarea de construcții cu învelitoare de tip șarpantă.</p> <p>d) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural-comformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, palete cromatice, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.</p>
REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI	
10.1 SPATII VERZI SI PLANTATE	<p>Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea a min. 35% spații verzi amenajate pe fiecare parcelă în parte conform HCLM Arad 572/2022 iar în zona</p>

	<p>mediana a terenului studiat cu drumul propus se impune realizarea a doua spatii verzi care vor trece in domeniul public tampon, cu caracter de spatiu verde de protectie.</p> <p>a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.</p> <p>b) Se prevede plantarea obligatorie a cel putin un arbore la o suprafata de 50 mp de parcela constituibila pentru fiecare imobil. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcela vecina.</p> <p>c) Spatiul plantat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 35% din suprafata lotului.</p>
<p>10.2 IMPREJMUIRI</p>	<p>a) Parcelele pentru locuinte individuale pot fi imprejmuite cu gard doar pe limitele laterale si posterioare. Spre frontul stradal si la limitele de vecinatate, pana la frontul casei in interior, nu se vor realiza imprejmuiri. Acestea pot fi inlocuite sau realizate cu gard viu. Pe limitele laterale si posterioare se pot realiza imprejmuiri opace cu inaltimea maxima de 2,0 m. de la limita de aliniere la strada pana in spatele lotului.</p> <p>b) Se interzice constructia de imprejmuiri pentru parcelele aferente spatiilor verzi, cailor de circulatie. Delimitarea loturilor se poate face doar cu vegetatie sau gard viu.</p>
<p>ZONIFICAREA FUNCTIONALA</p>	
<p>11.1 TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE</p>	<p>Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor INTRAVILANE URBANIZATE cu destinatie DE LOCUIRE.</p> <p>In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.</p> <p>Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014.</p> <p>Funciunea principala a zonei este LOCUIREA iar principalul beneficiar al activitatii de reglementare este populatia.</p> <p>Principiile si elementele care stau la baza pastrarii integritatii mediului in scopul asigurarii unei dezvoltari durabile, sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • principiul precautiei in luarea deciziilor de amplasare a investitiilor cu impact asupra mediului in vederea prevenirii riscurilor ecologice • inlaturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care pericliteaza mediul si sanatatea oamenilor • amenajarea conform normelor sanitare si de mediu a platformelor pentru containere in vederea depozitarii deseurilor menajere inerte • crearea unui program-cadru prin care sa fie implicate inclusive populatia localitatii in luarea si respectarea deciziilor privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit. <p>Terenul studiat cuprinde urmatoarele zone si subzone functionale:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L LOCUIREA UTR 1 si UTR 2 <ul style="list-style-type: none"> Li - ZONA REZIDENTIALA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE DsL - ZONA DE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, SERVICII SI DOTARI PUBLICE-LOCUIREA NU ESTE OBLIGATORIE ▪ Cc – CAI DE COMUNICATIE ▪ Zv – ZONA SPATII VERZI

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE				
15.1 Utilizarea functionala:	Locuire individuala (Li)	Funcțiuni complementare locuirii si servicii (DsL)	Spatii verzi si plantate (Zv)	Cai de comunicatie rutiere si amenajarile aferente (Cc)
15.2 Indicatorii urbanistici	POT max. = 40% CUT max. = 1,2 Regim de inaltime max.S+P+1E+M H max cornisa 8 m Zona verde Zv-35%	POT max. = 40% CUT max. = 1,2 Regim de inaltime max.S+P+1E+M H max cornisa 8 m Zona verde Zv-15%	-	-
15.3 Caracterul zonei	Zona este destinata locuirii individuale, amplasate insiruit sau cuplat	Zona este destinata locuirii individuale (max.1 ap) cu servicii la parter	Zona este destinata spatiilor verzi si plantate	Zona destinata circulatiilor rutiere, pietonale si pentru biciclete ce asigura accesul la parcelele din zona
15.4 Functiune dominanta	Locuire individuala	Constructii pentru locuinte individuale si servicii la parter Locuirea nu este obligatorie.	Spatii verzi si plantate	Cai de comunicatii rutiere si pietonale si constructiile aferente
15.5 Functiuni complementare admise	-spatii pentru servicii publice si tertiare, complementare locuirii -spatii verzi, plantatii de protectie; -cai de comunicatie; -zona pentru echipamente tehnico – edilitare	-spatii pentru servicii publice si tertiare, complementare locuirii -spatii verzi, plantatii de protectie; -cai de comunicatie; -echipare tehnico – edilitara Se vor respecta suprafetele minimale ale spatiilor de locuit in conformitate cu Anexa 1-Exigente minimale pentru locuinte, din Legea Locuintei nr. 114/1996 actualizata.	Accese pietonale, carosabile , parcaje Rețele si instalatii tehnico edilitare	Plantatii de protectie Rețele si instalatii tehnico-edilitare
15.6 Utilizari premise	Locuinte individuale cuplate sau insiruite cu maximum 1 unitate locativa Functiuni complementare locuirii: birouri /spatii pentru activitati liberale pentru max.5 angajati Se vor respecta suprafetele minimale ale spatiilor de locuit in conformitate cu Anexa 1-Exigente minimale pentru locuinte, din Legea Locuintei nr. 114/1996 actualizata.	Pentru subzona Ls functiunilor complementare locuirii si servicii este permisa: Realizarea constructiilor de spatii pentru servicii complementare locuirii, amplasate, de regula, la parterul imobilelor : -spatii private de invatamant prescolar si scolar primar (after school, locuri de joaca) -spatii medicale : centru de medicina de familie; cabinete medicale individuale , laboratoare individuale de tehnica dentara	-Trotuare, alei pietonale -amplasare panouri cu suprafata de max.4mp -spatii pentru agrement si recreere pergola mobilier urban -plantatii de protectie -realizarea lucrarilor specifice pentru amenajarea si intretinerea zonelor verzi -amplasarea panourilor publicitare	-Cai de comunicatie rutiera : stazi categoria a IV-a -parcaje publice -realizarea lucrarilor rutiere pentru strazi, parcaje, accesuri si drumuri de deservire , podete realizarea lucrarilor rutiere pentru strazi, parcaje, accesuri si drumuri de deservire

		<p>-spatii pentru cultura (galerii de arta, ateliere de creatie, studiouri fotografice, mediateca)</p> <p>-spatii pentru birouri (avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.</p> <p>-spatii pentru sport si intretinere corporala (sali de fitness, frizerie,coafor, cosmetica ,masaj , sauna)</p> <p>-spatii pentru servicii nepoluante manufacturiere : reparatii radio-TV, sevicii IT, ateliere individuale de: croitorie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie ,reparatii incaltaminte, curatatorie haine.</p> <p>-spatii pentru comerț cu produse alimentare și nealimentare cu suprafata construita de max.300 mp, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;</p>	<p>-amplasarea echipamentelor tehnico – edilitare ce deservesc zona</p>	<p>-amenajarea de plantatii de protectie/aliniament</p> <p>-amplasarea echipamentelor tehnico – edilitare ce deservesc zona</p> <p>-amplasarea de mobilier urban si echipamente stradale</p>
15.7 Utilizari permise cu conditii	<p>Pe parcelele aferente locuirii este interzisa amplasarea unilitatilor cu caracter de productie, unitati pentru prestari servicii poluante, depozite en gros, anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, ferme agrozootehnice, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe pe teren sau cladiri, depozitare de materiale re folosibile si de substante chimice periculoase de tip Seveso cat si orice constructii ce adapostesc activitati care poate genera zgomot, trafic greu si noxe.</p> <p>Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau cele de pe parcelele adiacente.</p>	<p>Autorizarea constructiilor in zona de siguranta a retelelor edilitare este permisa doar cu avizul administratorului de retea si in conditiile tehnice prevazute de acesta. Solutia urbanistica propusa este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul comunitatii proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor de echipare tehnico-edilitara, caracteristice zonei de locuit conform planului de actiune.</p> <p>Se recomanda corelarea construirii de locuinte cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri.</p>	<p>Pe spatiu verde se pot amplasa: alei pietonale, cu conditia respectarii al.7 art.18 din legea 24 din 2007.</p> <p>Autorizarea constructiilor in zona de siguranta a retelelor edilitare este permisa doar cu avizul administratorului de retea si in conditiile tehnice prevazute de acesta.</p>	<p>Realizarea lucrarilor, amenajarilor si reabilitarilor in zona drumului public este permisa cu avizul administratorului de drum.</p> <p>Autorizarea constructiilor in zona de siguranta a retelelor edilitare este permisa doar cu avizul administratorului de retea si in conditiile tehnice prevazute de acesta .</p>
15.7 Utilizari interzise	<p>Este interzisa amplasarea unitatilor cu caracter de productie, unitati</p>	<p>Este interzisa amplasarea unitatilor cu caracter de productie, unitati pentru</p>	<p>Este interzisa realizarea de lucrari de terasament de</p>	<p>Se interzice opturarea vizibilitatii indicatoarelor</p>

	<p>pentru prestari servicii poluante, depozite en gros, anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, ferme agrozootehnice, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe cladiri, depozitare de materiale re folosibile si de substante chimice periculoase de tip Seveso cat si orice constructii ce adapostesc activitati care poate genera zgomot, trafic greu si noxe. Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau cele de pe parcelele adiacente.</p>	<p>prestari servicii poluante, depozite en gros, anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, ferme agrozootehnice, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe cladiri, depozitare de materiale re folosibile si de substante chimice periculoase de tip Seveso cat si orice constructii ce adapostesc activitati care poate genera zgomot, trafic greu si noxe. Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau cele de pe parcelele adiacente.</p>	<p>natura sa afecteze amenajarile de pe parcelele adiacente -realizarea imprejmuirilor -construirea oricaror obiective altele decat cele menționate ca utilizari permise -folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a deseurilor; deseurile menajere se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot</p>	<p>rutiere prin amplasarea constructiilor, instalatiilor, a panourilor publicitare sau a plantatiilor Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile de pe parcelele adiacente</p>
UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
<p>Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor intravile propuse spre urbanizare. In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism. Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiene aprobate cu Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 actualizat. Zona studiata a fost inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta cu functiunea dominanta : Locuire, pentru care se aplica regulile prezentului Regulament.</p>				

Intocmit,
Arh.Marius Nicorici-Calance