



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea lucrării: **"PUZ - LOCUINTE INDIVIDUALE"**

Loc construcție: LOC. ARAD, JUDEȚUL ARAD, Strada Noua
CF 363419, CF 363420, CF 363423, CF 363424 ARAD

Beneficiari: Bordianu Corneliu si Bordianu Doru

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. – Etapa 2**
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – R.L.U. – Etapa 2

Proiectant: S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.
Timișoara, str. G. Musicescu, nr. 26, sc. C ap. 1

Proiectat: Sp. RUR arh. STANCU ISPAS Ioana

Pr. Nr: 56/2023



BORDEROU GENERAL AL R.L.U

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.....	1
FOAIE DE GARDA	Error! Bookmark not defined.
BORDEROU GENERAL AL R.L.U	2
I. DISPOZIȚII GENERALE	4
Art.1. Rolul Regulamentului local de urbanism.....	4
Art.2. Baza legală a elaborării	4
Art.3. Domeniul de aplicare	5
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	5
Art.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	5
Art.5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	5
Art.6. Reguli de orientare față de punctele cardinale.....	5
Art.7. Reguli de amplasare față de drumurile publice	6
Art.8. Reguli de amplasare față de aliniament	6
Art.9. Reguli de amplasare în interiorul parcelei	6
Art.10. Reguli cu privire la asigurarea acceselor carosabile	6
Art.11. Reguli cu privire la asigurarea acceselor pietonale.....	7
Art.12. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	7
Art.13. Reguli cu privire la racordarea la rețelele tehnico-edilitare.....	7
Art.14. Reguli cu privire la realizarea de rețele tehnico-edilitare	7
Art.15. Parcelare	8
Art.16. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	8
Art.17. Aspectul exterior al construcțiilor	8
Art.18. Fațade	8
Art.19. Acoperișurile.....	8
Art.20. Spații verzi plantate	8
Art.21. Împrjmuire.....	9
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	9
Art.22. Tipuri de zone funcționale	9



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE	10
.....	10
IV.1. L - ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE.....	10
Art.31. <i>Utilizări permise</i>	10
Art.32. <i>Utilizări permise cu condiții</i>	10
Art.33. <i>Utilizări interzise temporar</i>	10
Art.34. <i>Utilizări interzise permanent</i>	10
Art.35. <i>Înălțimea construcțiilor</i>	11
Art.36. <i>Procentul de ocupare al terenului</i>	11
Art.37. <i>Coeficientul de utilizare al terenului</i>	11
Art.38. <i>Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje și anexe</i>	11
V. CONCLUZII	11



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

I. DISPOZIȚII GENERALE

Art.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

(1) Prezentul Regulament local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare referitoare la:

- modul de utilizare a terenurilor;
- modul de realizare și utilizare a construcțiilor pe zona studiată.

(2) Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) extind și completează prevederile din PUG mun. Arad, și sunt obligatorii pentru întreaga zonă studiată.

(3) Prin zona studiată se înțelege terenul cu o suprafață de 888 mp cuprinsă între:

- Parcela CF 312994 (proprietate privată) - la Nord;
- Parcela CF 332197 (proprietate privată) – la Sud;
- Str. Noua – la Vest;
- CF 312994 (proprietate privată) – la Est.

(3) Conform legislației în vigoare autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată se face pe baza prezentei documentații aprobate.

(3) Prin definiție PUZ-ul este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone bine stabilite din cadrul teritoriului administrativ al unei localități, în cazul de față municipiul Arad.

Art.2. Baza legală a elaborării

(1) La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent PUZ stau:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată și actualizată cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea R.G.U.;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind conținutul documentațiilor și
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările ulterioare;

(2) Regulamentul local de urbanism aferent PUZ - adaptează la condițiile zonei studiate reglementările și prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG mun. Arad și ale Regulamentului General de Urbanism.

(3) La baza prezentului RLU stă lucrarea **"PUZ – LOCUINTE INDIVIDUALE"**.



Art.3. Domeniul de aplicare

(1) Planul Urbanistic Zonal împreună cu regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

(2) Zonificarea funcțională este stabilită în cadrul PUZ-ului prin planșa **U2.1 "REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE"**, pe baza căreia se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

(1) Suprafața studiată NU se află sub incidența ariilor protejate:

- SCI - arii speciale de conservare
- SPA - arii de protecție specială avifaunistică
- Rezervații naturale
- Parcuri naționale

(2) Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

(3) Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi nu mai puțin de 35% în cadrul fiecărei parcele, conform HCL Arad 572/2022.

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

(1) Autorizarea executării fiecărei construcții prevăzute pe suprafața studiată va ține seama de zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, rețelelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură tehnico-edilitară propuse.

(2) Suprafața studiată nu se află într-o zonă cu riscuri naturale alunecări de teren, terenuri inundabile sau într-o zonă afectată de lucrări de infrastructură tehnico-edilitară.

Art.6. Reguli de orientare față de punctele cardinale

(1) Se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la Nord.

(2) Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1 – 1+½ ore conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății



119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

(3) Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Art.7. Reguli de amplasare față de drumurile publice

(1) Conform R.G.U. prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție ale drumului.

(2) Autorizarea construcțiilor cu funcție de locuințe este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(3) În localitate zona străzii (împreună cu trotuarele, rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente în concordanță cu intensitatea traficului actual și de perspectivă.

(4) Toate amenajările din zonele de protecție a drumurilor trebuie să asigure accesul carosabile, pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, fără să afecteze buna desfășurare a circulației.

Art.8. Reguli de amplasare față de aliniament

(1) Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat):

- **1.00 m** - față de aliniamentul străzilor nou propuse sau extinderea celor existente;

Art.9. Reguli de amplasare în interiorul parcelei

(1) Pe teren este reglementat edificabilul în care vor putea fi amplasate clădirile, ce vor putea fi dispuse conform planșei **U2.2 "PROPUNERE MOBILARE"**.

(2) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor, se va face cu o retragere de minim $H_{cornisă}/2$, se va respecta Codul Civil.

(6) Construcțiile anexe P, cu o înălțime la cornișă de max. 3.00 m, se pot amplasa și mai aproape de limita laterală, inclusiv pe limită (cu acordul vecinului), cu condiția respectării Codului Civil.

(7) Amplasarea construcțiilor față de spatele parcelei se va face cu o retragere de minim **5.00 m**.

Art.10. Reguli cu privire la asigurarea acceselor carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces direct la drumurile publice. Acestea trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor având în vedere gabaritele minime de trecere a auto-specialelor de intervenție care sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.



Art.11. Reguli cu privire la asigurarea acceselor pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Art.12. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

(1) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echiparea tehnico-edilitară aferente, de către investitorii interesați.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării tehnico-edilitare se va face în următoarele condiții:

a) Utilizări permise

(1) Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura tehnico-edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare din partea investitorilor interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

b) Utilizări permise cu condiții

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

Art.13. Reguli cu privire la racordarea la rețelele tehnico-edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art.14. Reguli cu privire la realizarea de rețele tehnico-edilitare

(1) Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitor sau de către beneficiar.

(3) Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.



Art.15. Parcelare

(1) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelată astfel încât să rezulte un ansamblu omogen și coerent din punct de vedere urban și arhitectural.

Art.16. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

(1) Propunerea de mobilare a terenului cuprinde amplasarea unor corpuri de clădire: 4 case individuale cu regim maxim de înălțime **S+P+1E+Er/M**.

Art.17. Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Construcțiile trebuie să se apropie de tipologia clădirilor de locuit specifică funcțiunii.

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul specific conturat al zonei.

(3) Toate fațadele trebuie tratate la același nivel calitativ.

(4) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și cablu TV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Art.18. Fațade

(1) Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

(2) Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, bej-uri, culori armonizate în general.

Art.19. Acoperișurile

(1) Clădirile de locuit vor avea învelitoare tip terasă sau șarpantă cu pante cuprinse între 5 și 27%.

(2) Materialele pentru învelitoare vor fi din țiglă ceramică sau învelitori din tablă plană profilată în culoarea brun, gri.

Art.20. Spații verzi plantate

(1) Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 35% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber în jurul construcției.

(2) Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2,00 m față de linia despărțitoare a două proprietăți.



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Art.21. Împrejmuire

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

- împrejmuiri opace sau transparente, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.
- împrejmuiri de tip gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

(3) La limita de proprietate dinspre stradă împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 1.80 m. Este permis un soclu plin de maxim 60 cm. Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public.

(4) Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapetei de zidărie, etc, cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 20% din lățimea parcelei.

(5) Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz, etc și a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spațiului public.

(6) Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

(7) Pe limitele laterale, începând de la aliniamentul clădirii și până la limita de proprietate din spate, sunt permise și împrejmuiri opace, cu înălțimea maximă de 2,00 m. Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public, sau al altor proprietari.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art.22. Tipuri de zone funcționale

(1) Zona studiată se înscrie în cadrul tipologiei funcționale cu potențial de edificare urbană din teritoriul administrativ al municipiului Arad.

(2) Specificul zonei este unul rezidențial cu dotări aferente și servicii compatibile.

(3) Zonele funcționale sunt evidențiate în planșa **U2.1 "REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE"**.

- **L– Zonă de locuințe individuale;**



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

IV.1. L - ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Art.23. Utilizări permise

(1) Este permisă, amplasarea următoarelor:

- locuințe individuale (maxim 1 unitate locativa pe parcelă), cu anexele urbane aferente;
- spații verzi;
- accese auto, spații pentru parcare;
- anexe gospodărești.

Art.24. Utilizări permise cu condiții

(1) Sunt permise elemente aferente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

(2) Este permisă folosirea a max. 35% din suprafața parcelei pentru grădinărit, cu condiția ca această zonă să nu se afle între limita de proprietate dinspre stradă și clădire.

Art.25. Utilizări interzise temporar

(1) Până la asigurarea echipării edilitare prin racord sau extinderea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică, suprafețele destinate clădirilor de locuit sunt supuse interdicției temporare de construire.

Art.26. Utilizări interzise permanent

(1) Activități de tip industrial sau cvasi-industrial sau depozități, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat: (hală de producție, atelier, laborator etc), activități complementare (administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc – exclusiv locuințe), întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe –(administrative, de depozitare, comerciale etc), parc de activități, bază logistică, autobază terminal de marfuri;

(2) Comerț și depozitare en-gros;

(3) Servicii industriale și cvasi-industriale (comert cu materiale de constructii, mica productie, depozitare, logistica, distribuție și desfacere, parc de activitati, service auto, spalatorie auto, statie de carburanti si servicii);

(4) Gospodărie comunală;



(5) Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.

(6) Este interzisă amplasarea pe loturile destinate construirii de locuințe a oricărui tip de construcții gospodărești ce produc disconfort (grajduri, cocini, etc.) cu excepția dotărilor ca: piscină, pergole, chioșcuri, umbrare, etc.

Art.27. Înălțimea construcțiilor

(1) La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

(2) Înălțimea maximă a clădirilor este **10.50 m**.

(3) Înălțimea maximă la cornisa acoperișului de **8.00 m**.

(4) Este permisă realizarea de acoperișuri tip terasă sau șarpantă.

Art.28. Procentul de ocupare al terenului

(1) P.O.T. maxim = 35%.

Art.29. Coeficientul de utilizare al terenului

(1) C.U.T. maxim = 1.00

Art.30. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje și anexe

(1) Parcarea autovehiculelor în zona de locuit se va face obligatoriu în fiecare lot (min. 2 locuri de parcare/unitate locativa).

V. CONCLUZII

(1) Soluția urbanistică adoptată se înscrie în tendințele de dezvoltare ale municipiului Arad.

(2) Se recomandă corelarea construcției de locuințe cu executarea lucrărilor publice edilitare și de drumuri.

(3) Prestatorul garantează elaborarea documentației în conformitate cu normele în vigoare la momentul avizării și aprobării de către organele abilitate.

(5) Trasarea limitelor de parcele se va face pe baza de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.



(6) Certificatele de Urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

(7) 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/actualizării a situației existente.

Întocmit

Sp. RUR arh. Ioana STANCU ISPAS