

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DENUMIREA LUCRĂRII	PUZ și RLU-”LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ”
AMPLASAMENT	mun. Arad, str. Gheorghe Doja, Nr. 54, CF: 365681, jud. Arad
BENEFICIARI	CHIRIAC ARMAND și CHIRIAC RONEA
PROIECTANT	SC PROURBAN SRL
PROIECT NR.	30/2025
FAZA	P.U.Z și R.L.U.

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. Rolul R.L.U.

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

Prin regulamentul local de urbanism se stabilește amplasarea și conformarea clădirilor și amenajărilor.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

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

- zonificarea funcțională;
- stabilirea amplasamentelor cu condiții de A.C.;
- stabilirea priorităților;
- reducerea/desființarea disfuncționalităților;
- încadrarea în prevederile H.G. 1076/2004.

I.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- 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;
- OUG nr. 57/2019 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, 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;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

- 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;
- HCLM Arad nr. 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza mun. Arad;
- HCLM Arad nr. 187/2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza mun. Arad;
- 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;
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Ridicarea topografică executată de Bagrin Daniel.

I.3. Domeniul de aplicare

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

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Arad și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea în curs de dezvoltare 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 incintei.

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

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

- stabilirea destinației terenului ce face obiectul investiției propuse.
- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată.
- realizarea acceselor la teren și stabilirea relațiilor cu vecinătățile

Zona studiată are suprafața de **3.000 mp**.

Intervențiile urbanistice în zonă se referă la: amenajarea accesului carosabil și pietonal în incintă; asigurarea cu utilități a incintei; edificare incintei.

Incinta reglementată are suprafața de **365 mp**.

Intervențiile urbanistice în incintă se referă la: stabilire procent de ocupare al terenului, coeficient de utilizare, aliniamente și retrageri impuse, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi aferente funcțiunilor propuse, cât și stabilirea soluțiilor privind asigurarea utilităților necesare, acces auto și pietonal.

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

Funcțiunile identificate în această zonă sunt:

- Cale de comunicație, compusă din strada Gheorghe Doja înscrisă în CF nr. 351455-Arad;
- Terenuri curți-construcții cu funcțiunea de locuințe individuale la sud, nord și vest de incinta reglementată;

Vecinătățile incintei reglementate sunt:

- **Nord:** locuință – str. Gheorghe Doja, nr. 54;
- **Est:** locuință – str. Gheorghe Doja, nr. 54; str. Gheorghe Doja (domeniu public);
- **Vest:** locuință – str. Liviu Rebreanu, nr. 19;
- **Sud:** locuință - str. Gheorghe Doja, nr. 56.

Se propune realizarea unei singure zone cu funcțiunea zonă locuințe individuale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu

Se vor respecta prevederile legislației de mediu în vigoare:

Amplasarea construcțiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. În timpul edificării construcțiilor se vor lua măsurile necesare pentru evitarea poluării mediului.

Deșeurile vor fi colectate în pubele, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere.

Apele uzate menajere vor fi dirijate către rețeaua de canalizare existentă pe amplasament. Apele uzate menajere, evacuate în rețeaua publică de canalizare, se vor încadra în prevederile NTPA 002.

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre spațiile verzi din incintă sau înmagazinate temporar în rezervor de colectare ape pluviale și ulterior utilizate la irigarea spațiilor verzi.

În timpul construirii clădirilor, instalațiilor și amenajărilor în zonă se vor lua măsurile necesare pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

Relevanța planului pentru păstrarea patrimoniului construit

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

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

II.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, stabilite prin planul de reglementări urbanistice.

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

Se vor respecta prevederile avizelor emise de autoritățile și instituțiile abilitate în vederea conformării la dezvoltarea urbană a zonei, a rețelelor edilitare și amenajării teritoriului.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism Nr. 527 din 01.04.2025**, eliberat de primăria Municipiului Arad, și **Avizului de oportunitate nr. 26 din 08.07.2025**.

Expunerea la riscuri naturale:

Nu este cazul, terenul este plat și nu prezintă riscuri de alunecări de teren, eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale în zonă.

Expunere la riscuri tehnologice:

Nu este cazul, incinta nu este traversată de rețele edilitare și rețele cu risc tehnologic.

Asigurarea echipării edilitare:

Pacela va fi dotată edilitar complet.

Asigurarea echipării edilitare, în sensul prezentului regulament, o constituie branșarea / racordarea parcelor propuse la rețelele edilitare și asigurarea accesului auto și pietonal.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Terenul este situat în U.T.R. 11, conform PUG aprobat prin H.C.L.M. Arad. Nr. 588/2023.

Destinația stabilită prin PUG: în U.T.R. nr. 11 – LMr 11a – Subzona este predominant rezidențială cu clădiri de tip rural.

Folosința actuală: curți-construcții, cu o suprafață totală de 365 mp, proprietate privată, intravilan.

Incinta reglementată respectă destinația stabilită în baza documentațiilor anterioare, funcțiune propusă: zonă locuința individuală.

Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului

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

Pentru incinta s-a stabilit același procent de ocupare și coeficient de utilizare:

Procentul de ocupare a terenului: **P.O.T. max = (Sc/St)% = 40,00%**

Coeficientul de utilizare a terenului: **C.U.T. max = (Scd /St) = 0,95**

Regimul și înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim este de **S / D + P+1E**

Înălțimea maximă la cornișă pentru locuința principală este **9,00 m.**

Înălțimea maximă la coamă pentru locuința principală este **11,00 m.**

Înălțimea maximă la cornișă pentru anexa gospodărească este **3,00 m.**

Înălțimea maximă la coamă pentru anexa gospodărească este **5,00 m.**

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

Construcțiile propuse vor fi amplasate în perimetrul zonei edificabile materializată pe planșa Reglementări urbanistice.

Regimul de aliniere:

Locuința propusă va fi amplasată cu următorul aliniament, în limita POT și CUT maxim prevăzuți, astfel:

- 21,90 m fata de frontul stradal, respectiv 12,50 m fata de limita posterioara a terenului de la nr. 54, str. Gheorghe Doja;
- variază între 3,82 și 4,35 m fata de limita sudica a parcelei;
- 2 m fata de limita vestica de proprietate;
- 2 m fata de limita nordica de proprietate.

Anexa gospodărească propusă va fi amplasată cu următorul aliniament, în limita POT și CUT maxim prevăzuți, astfel:

- 21,90 m fata de frontul stradal, respectiv 12,50 m fata de limita posterioara a terenului de la nr. 54, str. Gheorghe Doja;
- 2 m fata de limita sudica a parcelei;
- 2 m fata de limita vestica de proprietate;
- 9,90 m fata de limita nordica de proprietate.

Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va realiza în așa fel încât să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Amplasarea față de drumurile publice

Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat în zonă de protecție și de siguranță a unor artere majore de circulație.

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

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se recomandă execuția în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Zona luată în studiu este traversată pe direcția nord-sud de Str. Gheorghe Doja. Profilul străzii este de aproximativ 14 m., aparține domeniului public și se afla sub administrarea Primăriei Mun. Arad. Profilul stradal este compus din partea carosabilă de 5,3 m, circulație dublu sens, alei pietonale de 2 m, respectiv 1,80 m, stânga – dreapta, și zone verzi de aliniament cu dimensiune variabilă.

Realizarea accesului principal în incintă dinspre Str. Gheorghe Doja, cu lățime maximă 2,36 m, racordat la marginea carosabilă a Str. Gheorghe Doja.

Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

Nu este cazul.

Amplasarea față de aeroporturi

În acest sens, se va obține avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere incendii.

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

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Circulații, accese

Prin lucrările de sistematizare verticală se determină poziția în plan și în înălțime a construcțiilor, platformelor de parcare, precum și a drumurilor de acces și de circulație, în corelare cu celelalte elemente de construcție din zonă.

Lucrările în vederea modernizării circulației se referă la:

- Realizarea accesului principal în incintă dinspre Str. Gheorghe Doja, cu lățime maximă 2,36 m, racordat la marginea carosabilă a Str. Gheorghe Doja.
- Realizare drum în incintă semicarosabil (va asigura și accesul pietonal), de lățime 2,36 m pentru accesul la locuința propusă și locul de parcare/garare al acesteia, realizată din pavaj sau piatră spartă; zona pentru parcare (1 autovehicul) va fi în interiorul parcelei, în spațiul destinat garajului/carport sau în aer liber, în zona accesului dinspre strada Gheorghe Doja.
- Realizare alei pietonale în incintă și amenajare zone verzi.

Se păstrează accesul existent din strada Gheorghe Doja.

Costul lucrărilor aferente amenajării accesului auto și al aleilor pietonale va fi suportat de către beneficiar.

Staționări

Staționarea de scurtă durată a autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei.

Circulația pietonală, trotuare, piste bicicliști

Nu se propun trotuare pentru circulația pietonală și piste de biciclete.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de energie electrică, apă și canalizare, sau prin realizarea de soluții locale individuale de echipare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

Soluțiile de echipare în sistem individual precum și lucrările de racordare și branșare se vor realiza de către beneficiar, iar cheltuielile pentru aceste lucrări vor fi suportate în întregime de beneficiarul interesat.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Conform ridicării topografice, de-a lungul Str. Gheorghe Doja există rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații. Obiectivele propuse se vor racorda la acestea în funcție de necesități.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale există de-a lungul străzii Gheorghe Doja, în vederea racordării incintei la acestea.

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

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderea de rețele, implementarea unor rețele locale, sau măririle de capacitate a rețelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de astfel de servicii.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale să se realizeze subteran.

Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele deținătorilor de utilități din zonă

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Condiții de ocupare a terenurilor

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în zona edificabilă marcată pe planșa de Reglementări urbanistice, limite care 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 prezentul P.U.Z.

Parcelarea

Nu este permisă parcelarea ulterioară a lotului.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ ca și fațadă principală. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli decorative din diverse materiale, placaje/ornamente aparente din diverse materiale, închideri din panouri metalice, tâmplării lemn, PVC sau metal.

Din punct de vedere cromatic, se vor putea utiliza alb, negru, gri și culori pastel, gamă cromatică naturală, culori neutre. Sunt permise culori puternice, vii aprinse, pentru a marca (accentua) anumite zone, dar acestea nu vor depăși 15% din suprafața fațadei, vor fi alese conform regulilor cromatice și pe cât posibil se va păstra o compoziție cromatică unitară a zonei.

Se pot realiza acoperisuri terasă finisate cu membrane sau strat vegetal, învelitori cu șarpante din diverse materiale, acoperite cu, țigle ceramice, panouri metalice, tabla.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea amenajării parcarilor necesare în incinta parcelei proprii.

Parcarea autovehiculelor pentru locuința individuală se va asigura în interiorul parcelei.

În cadrul parcelei se va realiza 1 loc de parcare amenajat în interiorul parcelei, în spațiul destinat garajului/carportului sau în aer liber, în zona accesului dinspre strada Gheorghe Doja.

Se vor respecta prevederile HCLM Arad nr. 187/2024.

Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

- a) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:
 - minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;
- b) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:
 - minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

Spații verzi

În jurul construcției propuse se vor realiza alei pietonale și zone verzi. Zona liberă din jurul construcțiilor, a aleilor pietonale și carosabile, va fi amenajată ca zonă verde având o pondere de minim 35 % din suprafața terenului.

Se va ține cont de prevederile HCLMA Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi în suprafața de minim 35% (128 mp).

- Min. 3 arbori (1 arbore la 50mp din suprafața zonei verzi)
- Min. 45 mp amenajare cu plante perene.
- Min. 45 mp zona verde înierbată.

Împrejmuiri

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcela, aceasta poate fi împrejmuia pe limita de proprietate.

Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,50 m. de la cota terenului amenajat.

Din punct de vedere cromatic și a gradului de finisare, gardurile către fronturile stradale vor fi din materiale și cu finisaje similare cu fațadele locuințelor și în corelare cu aspectul exterior al acestora.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Obiectivul principal are destinația de locuință individuală.

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă rezidențială - locuire individuală.

Funcțiuni complementare

Funcțiuni complementare admise sunt: anexe gospodărești, garaj, foisor, pergole, piscine, etc, alei pietonale și carosabile, spațiu verde, dotări tehnico-edilitare

Utilizări permise

Clădiri destinate funcțiilor de locuire individuală, cu funcțiuni conexe și complementare acestora; anexe gospodărești, garaj, foisor, pergole etc, alei pietonale și carosabile, spațiu verde, dotări tehnico-edilitare

Utilizări admise cu condiții

Nu este cazul.

Interdicții temporare

Nu este cazul.

Interdicții permanente

- Activități ce generează zgomot, vibrații, noxe, miros neplăcut sau alte tipuri de poluare.
- Clădiri destinate funcțiilor: industrie, depozitare, ateliere diverse, agrozootehnice, sau alte activități ce nu se încadrează în caracterul rezidențial al zonei.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform PUG aprobat cu HCLMA 588/2023, zona studiată se încadrează în UTR 11, terenul studiat fiind în intravilan.

În cadrul PUZ, nu au fost stabilite UTR-uri.

Prevederi

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

Arad, B-dul Revolutiei nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

Proiectant S.C. PRO URBAN S.R.L.	Coordonator Arh. Elvira SERBAN
--	--