



studio concept line s.r.l.

Arad - Ro J2/1240/2013 C.U.I. 32477718 e-mail: simon_imre@yahoo.com tel: +40 722 606 535

architecture & engineering

pr.nr.05/2024

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ARKEDEN VILLAGE Reconversie moara veche

Comuna Vanatori – Archita nr. 276A
CF- 50795 - Vanatori – jud. Mures

VOL. II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. Rolul regulamentului local de urbanism

I.1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

I.1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

I.1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aproba pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991.

I.1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

I.1.5. Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

I.2. Baza legală a elaborării

I.2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau:

Legea 350/2001 –actualizata – privind amenajarea teritoriului, Legea nr. 50/1991-modificata - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legea fondului funciar nr. 18/1991 - republicată, Legea administrație publice locale nr.215/2001- actualizata, Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994 - actualizata, Legea privind calitatea în construcții 10/1995 -republicată, OUG 195/2005 privind protecția mediului, Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG 43/1997, Legea apelor nr. 107/1996, Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998, Codul Civil, Ordinul ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației, Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996 - actualizata.

I.2.2. MDRAPFE (MLPATL) pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, Ghidul de aplicare al RGU, (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000, Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

I.3. Domeniul de aplicare

ARKEDEN VILLAGE

Reconversie moara veche propus, se învecinează:

I.3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate:

Nord	drum, cale ferata, Dj 133
Vest	Intravilan curti-construcții
Sud	Vale, curti-construcții
Est	Vale, curti construcții

I.3.2. Limita zonei studiate este figurată în planșa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie mov.

I.3.3. Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul zonei funcționale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului natural, protejarea patrimoniului natural si construit.

II.4.1. Terenuri agricole în intravilan

Nu este cazul, terenul studiat este extravilan.

II.4.2. Suprafețe împădurite

Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat.

II.4.3. Zone cu resurse ale subsolului

Autorizarea construcțiilor necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face pe baza avizelor organelor de stat specializate. În cazul identificării de zone cu resurse în arealul studiat, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

II.4.4 Zone ale cursurilor de apă

În zona studiată nu există cursuri de apă.

II.4.5. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

II.4.6. Zone construite protejate

În zona studiată nu există obiective cu valoare de patrimoniu cultural.

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

- II.5.1.** 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 a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor din RGU. Delimitarea zonelor de servitute și de protecție se va face ținând cont și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților. Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere, vor ține seama de prevederile H.G. 36/1996 administrarea drumurilor publice; Ordonanța 43/1997 republicată avizând regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate. Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiuni de servicii, se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

Amplasarea față de căile navigabile

Nu este cazul, nu există căi navigabile în zona studiată.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare

Construcția este în afara zonei de siguranță a infrastructurii feroviare de la nordul parcelei.

- II.5.2.** Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art.16 din R.G.U. (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale; dezvoltarea și extinderea alimentării cu apă și canalizare; instituții publice și sociale necesare; zonele de protecție sanitară a surselor, rețelelor, a stației de epurare). Parcelele ce vor fi ocupate de obiective și asupra cărora se instituie servituți de utilitate publică cu suprafețele necesare sau disponibile se vor stabili prin Planuri Urbanistice de Detaliu sau Studii de specialitate.

- II.5.3.** Asigurarea echipării edilitare se va face conform planșelor : Reglementări și echipare tehnico-edilitară – pentru alimentare cu apă și energie electrică din cadrul P.U.Z.-ului.

II.6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- II.6.1.** Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art.17 din RGU-anexa 3.

Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

- II.6.2.** Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc

respectând prevederile RGU corelat cu prevederile HG 36/1996 administrarea drumurilor publice; ordonanța 43/1997 republicată (modificată și completată), vizând regimul juridic al drumurilor.

Astfel, limita zonei construibile (față de limita de proprietate) :

- **25,00m spre E;**
- **10,85m spre N;**
- **1,00m spre V;**
- **5,00m spre S;**

II.6.3. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil
Nu este cazul.

II.6.4. Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Amplasarea față de aliniament se face respectând RGU.

II.6.5. Se numește gabarit suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate aliniamentele prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontală, pentru acoperișuri. Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat. În mod excepțional se admit ieșiri din gabaritul reglementar al clădirii numai pentru părțile de construcție prevăzute la articolele următoare.

II.6.6. Tălpile fundațiilor pot ieși din aliniamentul construcțiilor sau a părților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiune. Soclurile clădirilor, vor fi așezate pe retragerile prevăzute de *Regulament* și planul de aliniere fără nici o depășire.

II.6.7. Treptele scărilor de acces din căile publice se vor încadra cu limita alinierii stradale propuse. Se exceptează cazul când acestea nu reduc din gabaritul trotuarului. Prin derogare de la aliniamentul precedent se admite ieșirea din aliniere cu o treaptă de max. 30 cm.

II.6.8. Curțile de lumină (curți englezești) vor respecta condițiile articolului precedent.

II.6.9. Ciubucurile treptelor exterioare, ancadramentele de uși și ferestre, pilaștrii, panouri, elemente decorative, burlane etc., pot depăși aliniamentul cu maximum 0,25m. Elementele orizontale - brâuri și cornișe de ferestre etc., pot depăși alinierea cu maximum 0,25m, cu condiția ca ele să fie așezate la minim 2.50 m înălțime deasupra nivelului definitiv al terenului.

II.6.10. Balcoanele sunt admise numai la construcțiile cu etaj. Ele vor fi așezate la o înălțime de cel puțin 3.5 m de la nivelul terenului de sub balcon. Se aprobă construirea de terase la parterul imobilelor în condițiile respectării formei, gabaritului, finisajelor balcoanelor de la etaj. Se recomandă amplasarea și realizarea balcoanelor de la parter în limitele conturului proiecției în plan a balconului de la etaj.

II.6.11. Terasale sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurată cu stâlpi; terasele vor fi socotite drept construcții și vor intra în aria construită în interiorul parcelei.

II.6.12. Amplasarea în interiorul parcelei se face respectând art.24 –RGU.

II.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

II.7.1. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizarea acestora.

II.7.2. Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

II.7.3. Pentru executarea de lucrări în partea carosabilă se vor obține în prealabil avizele necesare. Cererile de avizare trebuie să fie însoțite de documentații privind natura lucrărilor, semnalizarea rutieră de avertizare, rutele de ocolire în cazul blocării totale a arterei rutiere, termenul de execuție al lucrării, termenul de refacere a îmbrăcămînții drumului.

II.7.4. Drumurile de incintă aparțin beneficiarului (proprietarului).

II.7.5. Un teren pentru a fi construibil trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

II.7.6. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

II.8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

II.8.1. Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente, sau cele create în incinta cu obținerea tuturor avizelor necesare conform legii.

II.8.2. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

II.8.3. Extinderea sau realizarea de rețele publice edilitare se va realiza de către autoritățile locale sau de către beneficiar (investitor) parțial sau în întregime, după caz.

II.8.4. Bransarea construcțiilor la rețeaua de canalizare (ape uzate), în zonele în care aceasta există, este obligatorie. În cazul absenței rețelei de canalizare a apelor uzate, este obligatorie realizarea unei mini-instalații de epurare locală ecologică sau a unei fose septice ecologice (rezervor vidanjabil).

II.8.5. Lucrările de echipare a clădirilor (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, fibră optică, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admit în cazuri foarte bine

justificate, în mod excepțional, pentru zonă pozarea supratrană a rețelor de echipare a clădirilor.

II.8.6. Rețelele de apă, de gaz natural, de energie electrică, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

II.9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

II.9.1 Nu sunt prevazute parcelari - exista o singura zona functionala care prevede *Reconversie moara veche ARKEDEN VILLAGE*

II.9.2. La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- **regim de înălțime maxim = D+P+2E+M**
- **H maxim constructii = 14.50 m.**

II.9.3. La stabilirea indicilor urbanistici se va avea în vedere:

- **P.O.T maxim = 35,00%**
- **C.U.T. maxim = 1,00**

II.10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejuriri

II.10.1. Parcajele si garajele sunt spatii amenajate la sol sau în constructii pentru stationarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. La toate tipurile de constructii sau de functiuni va trebui să se realizeze suprafetele necesare de stationări (parcaje), caracteristice fiecărei functiuni.

II.10.2. Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
Se va realiza un procent de spații verzi de minimum 30,00%.

II.10.3. Realizarea împrejuririlor va avea în vedere aspectul unitar al zonei studiate – atât în ce privește înălțimea, tipul de împrejurire, materialele cat si culorile.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

III.11 Unitati si subunitati functionale

III.11 .1 Zona funcționala s-a stabilit conform cerințelor documentației si este pusa în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI din P.U.Z. Nu sunt prevazute subunitati functionale.

III.11.2 În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a unitatii (zonei), în cadrul documentațiilor de urbanism. Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

INTOCMIT : arh.Simon Imre

