



TARA PLAN s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
 cod postal 310010, jud. Arad,
 Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielauraschi@gmail.com

Proiect: 312/2023
 Faza: P.U.Z.
 Denumire „ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE
 proiect: INDIVIDUALE – IZOLATE, CUPLATE
 SI/SAU INSIRUITE, CU AMENAJARILE
 AFERENTE”
 Beneficiar: CLAIRE IMMOBILIARE s.r.l.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

“ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE, IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE”

Intravilan Arad, C.F. nr. 314458, 314554 Arad

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

ART. 1

(1) **Planul urbanistic zonal si regulamentul local de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.**

(2) Planul urbanistic zonal, avand caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

(3) Prin planul urbanistic zonal se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

(4) Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent planului urbanistic zonal (P.U.Z.) reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., el intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z..

(5) R.L.U. reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice, cu caracter de reglementare specifica, care sta la baza autorizarii si executarii tuturor tipurilor de constructii si amenajari precum si a elaborarii tuturor planurilor urbanistice de detaliu a zonei pentru care acesta a fost elaborat. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z..

(6) R.L.U. stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

(7) R.L.U. detaliaza articolele corespondente ale R.G.U. actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, conform conditiilor specifice localitatii si a caracteristicilor unitatii teritoriale de referinta si conform specificului investitiei, a conditiilor functionale si de amplasare.

(8) **Odata aprobat de catre Consiliul Local al Municipiului Arad, impreuna cu P.U.Z., in baza avizelor si acordurilor obtinute in prealabil, R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.**

1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU stau in principal:

- Legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor;
- Norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora;

- Reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile dezvoltarii durabile – configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor etc.
Baza legala a elaborarii RLU:
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat;
- Reglementarea tehnica "Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – Indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile R.L.U. aferent P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.;
- Reglementarea tehnica "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, actualizat;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata;
- Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizat;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, actualizata;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, actualizata;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare, actualizata;
- Legea nr. 107/1996 a apelor, actualizata;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizata;
- Legea nr. 114/1996 privind locuintele, actualizata;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizata;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, actualizat;
- Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, actualizat;
- Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizata;
- Ordonanta de Urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului, actualizata.

1.3. Domeniul de aplicare

ART. 2

(1) R.L.U. se aplica in proiectarea, autorizarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate in **zona propusa spre reglementare**, identificata prin imobilele inscrise in **C.F. nr. 314458 Arad si 314554 Arad**, in suprafata totala de **9.327 mp**, situate in intravilanul mun. Arad, judetul Arad.

(2) R.L.U. se aplica si in proiectarea, autorizarea si realizarea amenajarilor necesare pentru buna functionare a zonei propusa spre reglementare, in **zona studziata** care cuprinde o suprafata de **50.000 mp**, strict in ceea ce priveste urmatoarele interventii:

- a) Conectarea incintei studiate la drumul de incinta in curs de executie, aflat la sud de proprietate (CF nr. 364321 Arad), in proprietatea privata a CLAIRES IMMOBILIARE SRL;
- b) Amenajarea accesului pentru Parcela nr. 3 din str. Nicolae Iorga;
- c) Racordarea/Bransarea la retelele tehnico-edilitare in corelare cu lucrarile proiectate si aprobate pentru PUZ si RLU "ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPLATE SI/SAU INSIRUIITE CU AMENAJARILE AFERENTE", aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023.

(3) Zonificarea functionala – delimitarea zonelor si subzonelor functionale precum si notatiile aferente acestora, relatia functionala a incintei propuse spre reglementare cu zona studiata – este evidentiata in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE aferenta P.U.Z..

(4) Se excepteaza de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile cu caracter militar si special, care se autorizeaza si se executa in conditiile stabilite de lege.

(5) Conform art. 31¹, alin. (1) din Legea 350/2001, dreptul de construire se acorda potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

ART. 3 – Terenuri agricole din extravilan

Nu e cazul.

ART. 4 – Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

(2) Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, conform legii.

ART. 5 – Suprafete impadurite

Nu e cazul.

ART. 6 – Resursele subsolului

Nu e cazul.

ART. 7 – Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu e cazul.

ART. 8 – Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. – depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

ART. 9 – Zone construite protejate

Nu e cazul.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor se va face cu respectarea conditiilor tehnice impuse de situarea terenului in zona cu risc seismic, conform incadrarii din studiul geotehnic elaborat pentru zona care face obiectul R.L.U..

ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica,

conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura, delimitate conform avizelor de specialitate obtinute in prealabil, anexe prezentului P.U.Z., este interzisa.

(2) In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de reseaua electrica aeriana de inalta tensiune LEA 110 kV, aflata la est de amplasamentul propus spre reglementare. Se va respecta zona de protectie impusa prin avizul E-nel.

ART. 12 – Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsa in Ordinul 1587/1997, actualizat.

(3) Categoriile de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu este cuprinsa in H.G. 571/2016.

(4) Categoriile de constructii pentru care este obligatorie realizarea adaposturilor de protectie civila, precum si a celor la care se amenajeaza puncte de comanda de protectie civila sunt cuprinse in H.G. 862/2016, actualizata.

(5) Lista obiectivelor de investitii si de dezvoltare, precum si a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General este cuprinsa in H.G. 62/1996, actualizata.

ART. 13 – Asigurarea echiparii edilitare

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

(2) Echiparea edilitara este ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant.

(3) Cheltuielile de echipare edilitara sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodarie comunala si pentru exploatarea, modernizarea si dezvoltarea acesteia (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, iluminat public, strazi, sisteme de colectare si evacuare ape pluviale etc.)

(4) **Cheltuielile privind echiparea edilitara cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, inclusiv accese/iesiri in/din incinta propusa spre reglementare vor fi asigurate de catre dezvoltatorul privat care va executa din fonduri proprii intreg sistemul echiparii edilitare, fara nici o pretentie financiara din partea administratiei publice locale.**

(5) **Autorizarea executarii dotarilor tehnico-edilitare (min. apa, canalizare, energie electrica) si a accesului/iesirii in/din incinta se va realiza anterior sau cel tarziu concomitent cu autorizarea primei constructii cu functiunea de locuire, propusa pe amplasament.**

ART. 14 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

(2) Conditiiile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii respecta prevederile documentatiei de rang superior in vigoare – PUG mun. Arad.

ART. 15 – Indici urbanistici

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limitele superioare stabilite conform aliniatelor de mai jos.

(2) Clădirile din zona care face obiectul prezentului R.L.U. se vor încadra în:

P.O.T. max. = 40%

C.U.T. max. = 1,20

ART. 16 – Lucrari de utilitate publica

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin P.U.G. Vladimirescu în vigoare și prezentul P.U.Z., pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) În toate cazurile, la eliberarea unei autorizații de construire, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei private direct interesate. Orice acțiune de construire din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

2.3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

2.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART. 17 – Orientarea fata de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la R.G.U aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat.

(2) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

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

(3) Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

ART. 18 – Amplasarea fata de drumuri publice

(1) Racordarea Parcelei nr. 3 la str. Nicolae Iorga se va realiza cu respectarea avizului administratorului drumului și pe cheltuiela dezvoltatorului privat.

ART. 19 – Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu e cazul.

ART. 20 – Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.

Nu e cazul.

ART. 21 – Amplasarea fata de aeroporturi

(1) Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Autorității Aeronautice.

(2) Amplasamentul este situat în zona II de servitute aeronautică civilă. Se va avea în vedere respectarea înălțimii maxime admise conform prezentei documentații și în concordanță cu avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

ART. 22 – Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu e cazul.

ART. 23 – Amplasarea fata de aliniament

(1) In sensul prezentului regulament, pentru Parcela rezidentiala nr. 3, prin aliniament se intelege limita de proprietate a parcelelor cu destinatie rezidentiala dinspre str. Nicolae Iorga.

(2) Cladirile vor fi retrase minim 9,40 m fata de aliniament.

(1) In sensul prezentului regulament, pentru parcelele rezidentiale nr. 4->11, prin aliniament se intelege limita de proprietate a parcelelor cu destinatie rezidentiala dinspre drumul de incinta propus.

(2) Cladirile vor fi retrase minim 1,00 m si maxim 6,00 m fata de aliniament.

ART. 24 – Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform prevederilor prezentului regulament;

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

(2) Pentru Parcela nr. 3 - Fata de limita posterioara de proprietate (limita vestica): cladirile vor fi retrase minim 20,00 m.

(3) Pentru Parcelele nr. 4->11 - Fata de limita posterioara de proprietate (limita nordica): cladirile vor fi retrase minim 10,00 m.

(4) Amplasarea constructiilor tip anexe gospodaresti este admisa in partea posterioara a proprietatii, in afara zonei de construibilitate, cu respectarea prevederilor Codului civil si cu conditia ca acestea sa nu depaseasca **inaltimea la cornisa/atic de +3,00 m si inaltimea la coama de +5,50 m** fata de cota terenului sistematizat, iar regimul de inaltime sa fie **max. Parter**.

(5) Fata de limitele laterale de proprietate:

Pentru parcela nr. 3:

- retragerea fata de limita laterala nordica : min. 3,00 m.

- retragerea fata de limita laterala sudica: min. 1,00 m.

Pentru parcelele 4->11:

- pentru locuinte izolate - conform prevederilor Codului Civil fata de o latura in sa fata de cealalta limita laterala se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.

- pentru **locuinte cuplate** – se permite amplasarea constructiei la limita de proprietate comuna a celor doua locuinte, doar pe una dintre laturi, si la min. 2,00 m fata de cealalta limita laterala de proprietate pentru fiecare casa.

- pentru **locuinte insiruite** – la 0,00 m fata de limita de proprietate comuna a mai multor locuinte si la min. 2,00 m fata de limita laterala de proprietate pentru prima si ultima casa din rand. Se admite o **insiruire de maxim 8 locuinte**.

(6) Este permisa amplasarea mai multor cladiri pe o parcela. Distanța minima între cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumătatea înalțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m, respectându-se concomitent prevederile Normativului de siguranța la foc a construcțiilor - distantele de siguranța la foc din P118/99.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 25 – Accese carosabile

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) In mod exceptional, se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(4) Pentru parcela rezidentiala nou propusa (Parcela n. 3) cu front stradal la str. Nicolae Iorga, accesul carosabil si pietonal principal la aceasta se va realiza din str. Nicolae Iorga, va avea o latime de maxim 3,50 ml si va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

(5) Pe Parcela nr. 3, se permite realizarea unui acces auto si pietonal secundar, din drumul de incinta aflat la sud de aceasta, cu o latime maxima de 5,50 ml cu posibilitate de a fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

(6) Accesul la parcelele propuse cu destinatie rezidentiala (Parcelele nr. 4->11) se va realiza din drumul privat reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023, aflat la sud de incinta.

(7) Pentru parcelele propuse 4->11, cu acces din drumul de incinta, se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o latime maxima de 3,50 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

(8) Realizarea executiei accesului in incinta din str. Nicolae Iorga se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

(9) Se va largi profilul stradal al drumului reglementat anterior prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023, pana la o latime de 13,00 m, cu urmatoarea configuratie:

- Trotuar, latime 1,10 m – reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023;
- Parcari inierbate/ zona verde de aliniament (acolo unde nu sunt realizate parcari inierbate), latime de 2,40 m–reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023;
- Carosabil, latime 6,00 m – reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023;
- Largire carosabil reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023 cu 1 m – propus, rezultand 7,00 m de parte carosabila;
- Zona verde de aliniament, latime 1,40 m – propus;
- Trotuar, latime 1,10 m – propus.

ART. 26 – Accese pietonale

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

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

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

(4) Accesul pietonal in incinta reglementata se poate realiza direct din Str. Nicolae Iorga, iar apoi, din trotuarul propus pe parcela destinata Cailor de comunicatie terestra. Trotuarul va avea o latime de 1,10 m.

(6) Realizarea executiei acceselor in incinta se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART. 27 – Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

(2) Daca nu exista posibilitatea racordarii conform aliniatului de mai sus, autorizarea executarii constructiilor este permisa numai in cazul in care beneficiarul se obliga sa prelungasca reseaua existenta, cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente fie sa construiasca retele noi, suportand in intregime cheltuielile din fonduri proprii.

(3) Racordarea incintei vizate la retelele publice de echipare edilitara (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale) se va realiza din drumul de incinta aflat la sud de proprietate sau din alte puncte indicate de furnizorii de utilitati. Nu vor fi afectate alte proprietati private fara acordul in forma autentica al proprietarilor acestora.

ART. 28 – Realizarea de retele edilitare

(1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se vor realiza de catre investitorul privat sau beneficiar, in intregime.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitorul privat sau de beneficiar.

(3) In vederea pastrarii caracterului specific al spatiului urban din intravilanul localitatilor se interzice montarea supraterana, pe parcelele cu destinatie publica/domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale si altele de aceasta natura.

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevazute la alin. (3), se executa in varianta de amplasare subterana ori, dupa caz, in incinte sau in nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice.

(5) Se va prevedea o platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al municipiului, platforma destinata tuturor parcelelor cu destinatie rezidentiala.

ART. 29 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

(1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, daca legea nu dispune altfel.

(2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

(3) Lucrarile prevazute la alin. (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

2.3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ART. 30 – Parcelarea

(1) Prin prezenta documentatie se propun urmatoarele parcele noi:

- **Minim 1 parcela** cu destinatia **Cai de comunicatie terestra**, incluzand circulatii carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi de aliniament;
- **Minim 1 parcela cu destinatia Zona verde amenajata compacta (amplasata in zona de protectie a autostrazii A1), in suprafata de min. 714 mp.**
- **maxim 9 parcele** cu destinatie de **locuinte individuale- izolate, cuplate si/sau insiruite;**

(2) Parcelele cu destinatie de locuinte individuale, cuplate si/sau insiruite se pot realiza cu respectarea cumulata a urmatoarelor conditii:

- front stradal de min. 9 m pentru locuintele insiruite;
- front stradal de min. 12 m pentru prima si ultima casa dintr-un sir de locuinte insiruite;
- front stradal de min. 12 m pentru locuinte amplasate cuplat sau izolat;

- **Parcela nr. 3** va ocupa tot frontul stradal al terenului studiat (str. Nicolae Iorga);
 - **Suprafata minima** a parcelei rezidentiale nr. 3 va fi de **4.500 mp.**
 - Suprafata minima a parcelelor cu destinatie rezidentiala nou propuse va fi de minim 240 mp pentru parcelele de locuinte insiruite si de minim 320 mp pentru parcelele de locuinte cuplate respectiv prima si ultima parcela din sirul de locuinte insiruite .
 - Latimea frontului stradal al parcelelor cu destinatia de locuinte individuale va fi mai mic sau cel putin egal cu adancimea acestora.
 - Adancimea parcelelor nu se va modifica, conform plansei 02 A_Reglementari urbanistice - Zonificare.
 - Respectarea tuturor reglementarilor impuse prin prezenta documentatie (retrageri, indicatori urbanistici, inaltime maxime, aspect, etc.);
- (3) Este obligatorie realizarea parcelei cu destinatia Cai de comunicatie terestra – drum de incinta.
 - (4) Este obligatorie realizarea parcelei cu destinatia Zona verde amenajata compacta, in suprafata de minim 714 mp.
 - (5) Se permit modificari ale dimensiunilor parcelelor cu conditia respectarii reglementarilor prezentului P.U.Z. si R.L.U aferent.
 - (6) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot rezultat este posibila aplicarea reglementarilor in conformitate cu prezenta documentatie.
 - (7) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2).

ART. 31 – Inaltimea constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

(2) In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate pe partea opusa a strazii Nicolae Iorga.

(3) Regimul de inaltime admis si inaltimea maxima se vor incadra in:

Regim de inaltime: max. S/D+P+1E;

Hmax cornisa/atic = 9,00 m;

Hmax coama = 12,00 m;

Anexe gospodaresti: max. P, cu Hmax cornisa/atic=3,00 m, Hmax coama=5,50 m

ART. 32 – Aspectul exterior al constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

(3) Fatadele laterale si posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

(4) Fatadele constructiilor realizate pe parcelele de colt vor fi tratate unitar, amandoua vor fi considerate fatade principale.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

ART. 33 – Parcaje

(1) Necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate si va fi prevazut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

(2) Se va asigura in interiorul limitei de proprietate a fiecarui imobil cu functiunea de locuire 1 loc de parcare/unitate locativa.

(3) Pe parcela aferenta drumului de incinta se va asigura 1 loc de parcare suplimentar pentru fiecare parcela de locuit, de-a lungul drumului de incinta propus.

(4) Nu se vor autoriza constructii cu functiuni care necesita locuri de parcare care nu pot fi asigurate in limitele proprietatii private.

ART. 34 – Spatii verzi si plantate

(1) Se va asigura **zona verde amenajata de incinta in proportie de minim 35% din suprafata fiecarei parcele de locuinte, conf. conf. HCL mun. Arad nr. 572/2022, art. 19.**

(2) Se va asigura zona verde amenajata compacta (Parcela 2) in suprafata de minim 714 mp, amenajata pe latura vestica a incintei reglementate.

(3) Este interzisa transformarea spatiilor verzi compacte (Parcela 2) in locuri de parcare.

(4) Sistemizarea incintei va avea in vedere evacuarea apelor pluviale si dirijarea lor spre rigole in interiorul incintei, fara sa afecteze proprietatile vecine sau domeniul public.

ART. 35 – Imprejmuiri

(1) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea de imprejmuiri opace sau transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor rezultate. Imprejmuirile vor fi executate din materiale rezistente si bine ancorate si pot fi prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale, sau cu panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

(2) Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

(3) Imprejmuiri laterale si posterioara – opace/transparente cu inaltime maxima de 2,00 m.

(4) Imprejmuirile la aliniament – transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sarma), cu soclu plin de maxim 80 cm si inaltime totala maxima de 2,00 m.

(5) Imprejmuirile la frontul stradal se va alinia obligatoriu la limita constructiilor propuse.

ART. 36 – Autorizarea constructiilor

(1) Executarea lucrarilor de constructii este permisa numai pe baza unei autorizatii de construire sau de desfiintare, emisa in conditiile Legii 50/1991, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren si/sau constructii - identificat prin numar cadastral, in cazul in care legea nu dispune altfel, conform art. 1, alin.1 din Legea nr. 50/1991, actualizata.

(2) Autorizatia de construire se emite in baza documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii, elaborata in conditiile Legii nr. 50/1991 si Legii 10/1995, actualizate, in temeiul si cu respectarea prevederilor prezentei documentatii de urbanism, avizata si aprobata potrivit legii.

ART. 37 – Litigiile

Litigiile dintre solicitantii de autorizatii si autoritatile administratiei publice sunt de competenta instantelor judecatoresti, in conditiile Legii contenciosului administrativ.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zonele si subzonele functionale sunt reprezentate in plansa nr. 02 – Reglementari Urbanistice – Zonificare aferenta documentatiei PUZ pentru "ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE, IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE

AFERENTE”, Intravilan Arad, C.F. nr. 314458, 314554 Arad, beneficiar CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.

3.1. Zone si subzone functionale

Teritoriul zonei reglementate este compus din urmatoarea **zona functionala principala (dominanta)**:

L – zona rezidentiala – locuinte individuale, de tip izolat, cuplat si/sau insiruit cu regim redus de inaltime (Parcela nr. 3 ->11);

si urmatoarele **subzone functionale complementare**:

C – zona cai de comunicatie (Parcela nr. 1)

SV – zona spatii verzi amenajate compact (Parcela nr. 2)

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

- Zona functionala dominanta:

L – zona rezidentiala – locuinte individuale, cuplate si/sau insiruite cu regim redus de inaltime – functiune dominanta

Utilizari permise: : locuinte individuale de tip izolat, cuplat si/sau insiruit cu regim redus de inaltime si functiunile complementare acestora: imprejmui, anexe gospodaresti (bucatarii de vara, filigorii, terase acoperite, magazine depozitare unelte gradina, sere, piscine) in regim de inaltime max. P, spatii verzi in proportie de min. 20% din suprafata parcelei, accese carosabile si pietonale pe parcela, parcaje, dotari tehnico-edilitare.

Utilizari permise cu conditii: amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori si a asigurarii locurilor de parcare necesare in limitele proprietatii conform prevederilor prezentei documentatii.

Utilizari interzise: constructii pentru activitati industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor genereaza trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; functiuni generatoare de poluare si riscuri tehnologice; orice fel de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acesteia.

Reglementari:

Pentru parcela nr. 3 (Parcela cu functiune locuinta individuala de tip izolat):

Retragerea fata de frontul stradal – str. Nicolae Iorga: cladirile vor fi retrase minim 9,40 m, retragere generata de zona de protectie a liniei electrice LEA 110 kV.

Retragerea fata de limitele laterale :

- retragerea fata de limita nordica : min. 3,00 m.

- retragerea fata de limita sudica: min. 1,00 m.

Retragerea fata de limita posterioara: minim 20,00 m.

Pentru parcelele 4->11 (Parcele cu functiune locuinta individuala de tip izolat, cuplat si/sau insiruit):

Retragerea fata de frontul stradal (drum de incinta privat – Parcela 1): cladirile rezidentiale vor fi retrase minim 1,00 m si max. 6,00 m de la frontul stradal;

Retragerea fata de limitele laterale:

- pentru locuinte izolate - conform prevederilor Codului Civil fata de o latura insa fata de cealalta limita laterala se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.

- pentru locuinte cuplate – se permite amplasarea constructiei la limita de proprietate comuna a celor doua locuinte, doar pe una dintre laturi, si la min. 2,00 m fata de cealalta limita laterala de proprietate pentru fiecare casa.

- pentru locuinte insiruite – la 0,00 m fata de limita de proprietate comuna a mai multor locuinte si la min. 2,00 m fata de limita laterala de proprietate pentru prima si ultima casa din rand. Se admite o insiruire de maxim 8 locuinte.

Retragerea fata de limita posterioara: cladirile vor fi retrase minim 10,00 m.

Pentru toate parcelele cu functiunea rezidentiala -locuinte individuale amplasate izolat, cuplat si/sau insiruit:

Amplasarea constructiilor tip anexe gospodaresti este admisa in partea posterioara a proprietatii, in afara zonei de constructibilitate, cu respectarea prevederilor Codului civil si cu conditia ca acestea sa nu depaseasca **inaltimea la cornisa/atic de +3,00 m si inaltimea la coama de +5,50 m** fata de cota terenului sistematizat, iar regimul de inaltime sa fie **max. Parter**.

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 m.

Regim de inaltime: max. S/D+P+1E.

Hmax cornisa/atic = 9,00 m; Hmax coama = 12,00 m.

Indicatori urbanistici: POT max. = 40%, CUT max. = 1,20.

Anexe gospodaresti: max. P, Hmax cornisa/atic =3,00 m, Hmax coama = 5,50 m.

Spatii verzi: min. 35% din suprafata parcelei.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Imprejmuiri laterale si posterioara – opace/transparente cu inaltime maxima de 2,00 m. Imprejmuirile la aliniament – transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sarma), cu soclu plin de maxim 80 cm si inaltime totala maxima de 2,00 m.

Imprejmuirea la frontul stradal se va alinia obligatoriu la limita constructiilor propuse, inaltime totala maxima de 2,00 m.

Accesul carosabil.

Pentru parcela rezidentiala nr. 3 se admit 2 accese carosabile, 1 acces din str. Nicolae Iorga si 1 acces din drumul de incinta aflat la sud de parcela propusa.

Pentru parcelele propuse cu destinatie rezidentiala care se acceseaza din drumul privat de incinta se admite un singur acces carosabil care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal, functie de solutia arhitecturala.

Accesul pietonal pe fiecare parcela propusa cu destinatia zona locuinte va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

Parcaje. Pentru zona de locuinte se va asigura in interiorul limitei de proprietate a fiecarui imobil rezultat 1 loc de parcare.

Se va realiza 1 loc de parcare suplimentar, pentru fiecare parcela de locuit in parte, realizat paralel cu drumul de incinta, pe Parcela nr. 1.

- Subzonele functionale complementare:

C – zona cai de comunicatie (Parcela nr. 1)

Utilizari permise: parte carosabila, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spatii verzi de aliniament, locuri de parcare, zone verzi amenajate, zona de joaca, accese

auto și pietonale pe proprietate, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sănătate a populației și siguranța la incendiu;

Utilizări permise cu condiții: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel încât să nu fie obstructionat accesul pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Pe spațiul verde de aliniament este admisă amenajarea accesului carosabil la parcelele cu destinație rezidențială, cu o lățime maximă de 3,50 m, care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal, și a unui loc de parcare pentru fiecare parcelă cu destinație rezidențială.

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

Pe parcela nr. 1 cu destinație Cai de comunicație se vor realiza următoarele obiective:

- Lărgire carosabil reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023 cu 1 m – propus, rezultând 7,00 m de parte carosabilă;
- Zona verde de aliniament, lățime 1,40 m – propus;
- Trotuar, lățime 1,10 m – propus.
- Asigurare 1 loc de parcare/parcelă rezidențială, rezultând un număr maxim de 8 locuri de parcare, amenajate compact, în partea vestică a incintei.

SV – zona spații verzi amenajate (Parcela nr. 2)

Utilizări permise:

spații verzi compacte, loc de joacă amenajat.

Utilizări permise cu condiții: se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stalpi.

Utilizări interzise: este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori stramutarea spațiilor verzi compacte propuse prin prezenta documentație.

- Se va asigura zona verde amenajată compactă (Parcela 2) în suprafața de minim 714 mp, amenajată pe latura vestică a incintei reglementate.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R.-ul reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. U.T.R. se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar. (Anexa nr. 2 la Legea 350/2001, actualizată)

Stabilirea U.T.R.-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul P.U.G..

În cazul P.U.Z.-urilor, U.T.R.-urile se preiau ca atare și se detaliază pe zone și subzone funcționale.

Conform PUG mun. Arad, aprobat cu HCL Arad nr. 502/2018, amplasamentul este încadrat în intravilanul mun. Arad astfel:

- UTR nr. 50, funcțiunea dominantă a zonei: zona comercială, prestări servicii; funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii. În UTR nr. 50 este interdicție temporară de construcție până la elaborare PUZ și RLU.

- Subzona Lmu 50b, destinată cladirilor rezidențiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M.

Prin propunerea din prezenta documentatie de urbanism, pentru U.T.R. nr. 50 nu se va modifica functiunea dominanta, inasa se ridica interdictia temporara de construire instituita prin P.U.G. pentru amplasamentul vizat.

6. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizatie de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma aprobarii Planului Urbanistic Zonal si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit,

arh. Andreea TUTU RUR Dz1,Dz2