

Vol.
2**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Elaborat în conformitate cu reglementarea tehnică "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – Indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și cu Regulamentul General de Urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

1. DISPOZIȚII GENERALE	1
1.1. Rolul R.L.U.	1
1.2. Baza legală a elaborării.....	1
1.3. Domeniul de aplicare	2
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	2
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	2
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	3
2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	4
2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	4
2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	6
2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	6
2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.....	7
2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri.....	7
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	8
3.1. Zone și subzone funcționale.....	9
4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE	9
L – zonă locuințe – funcțiune dominantă	9
5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	11

1. DISPOZIȚII GENERALE**1.1. Rolul R.L.U.****ART. 1**

(1) Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

(2) Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent planului urbanistic zonal (denumit prescurtat P.U.Z.) reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z..

(3) R.L.U. reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice, cu caracter de reglementare specifică, care stă la baza autorizării și executării tuturor tipurilor de construcții și amenajări precum și a elaborării tuturor planurilor urbanistice de detaliu a zonei pentru care acesta a fost elaborat. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z..

(4) R.L.U. stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

(5) Odată aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Arad, împreună cu P.U.Z., în baza avizelor și acordurilor obținute în prealabil, R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

1.2. Baza legală a elaborării

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat;
- Reglementarea tehnică "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – Indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;



- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile R.L.U. aferent P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.;
- Reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul 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 și urbanismul, actualizată;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, actualizat;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată;
- Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, actualizată;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, actualizată;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, actualizată;
- Legea nr. 107/1996 a apelor, actualizată;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele, actualizată;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizată;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;
- Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, actualizat;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizată;
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, actualizată.

1.3. Domeniul de aplicare

ART. 2

(1) **R.L.U. se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de teren cuprins în zona reglementată, identificată prin imobilele înscrise în C.F. nr. 334964, 334987, 335007, 335035, 335093, 335098 Arad, în suprafață totală de 2.171 mp, situate în intravilanul Municipiului Arad, pe str. Urzicilor, județul Arad.**

(2) R.L.U. se aplică și în proiectarea, autorizarea și realizarea amenajărilor necesare pentru buna funcționare a zonei propusă spre reglementare, în **zona studiată** care cuprinde o suprafață de **37.600 mp**, strict în ceea ce privește următoarele intervenții:

- a. realizarea continuității căilor de circulație, în contextul organizării propuse prin prezenta documentație corelată cu documentațiile de urbanism anterior elaborate și în curs de elaborare în zonă;
- b. extinderea rețelelor tehnico-edilitare disponibile în Municipiul Arad (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale – după caz).

(3) Zonificarea funcțională – delimitarea zonelor și subzonelor funcționale precum și notațiile aferente acestora și relația funcțională a incintei propuse spre reglementare cu zona studiată este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE aferentă P.U.Z..

(4) Conform art. 31¹, alin. (1) din Legea 350/2001, dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

ART. 3 – Terenuri agricole din extravilan

Nu e cazul.



ART. 4 – Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

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

ART. 5 – Suprafețe împădurite

Nu e cazul.

ART. 6 – Resursele subsolului

Nu e cazul.

ART. 7 – Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu e cazul.

ART. 8 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

ART. 9 – Zone construite protejate

Nu e cazul.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic, conform încadrării din studiul geotehnic elaborat pentru zona care face obiectul R.L.U..

ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

(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 altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe ale prezentului P.U.Z., este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

ART. 12 – Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu e cazul.

ART. 13 – Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.



(3) Cheltuielile de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, iluminat public, străzi, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale etc.)

(4) Cheltuielile de echipare edilitară pentru zona reglementată vor fi asigurate de investitorii privați direct interesați, din fonduri private.

ART. 14 – Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

(2) Compatibilitatea funcțiunilor a fost asigurată prin păstrarea funcțiunii rezidențiale conform prevederilor PUG Arad.

ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului

(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 prin prezentul regulament.

(2) Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

(3) Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

(4) Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință.

(5) Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

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

P.O.T. max. = 40%

C.U.T. max. = 1,05

ART. 16 – Lucrări de utilitate publică

(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.

(3) În prezenta documentație de urbanism nu au fost propuse imobile care să facă obiectul exproprierii pentru cauză de utilitate publică sau schimburi de terenuri.

2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART. 17 – Orientarea față 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) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.



(3) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (2).

(4) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (2) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

ART. 18 – Amplasarea față de drumuri publice

(1) 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) parcaje care deservesc interesului public;

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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

ART. 19 – Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu e cazul.

ART. 20 – Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

Nu e cazul.

ART. 21 – Amplasarea față 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 I 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 față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu e cazul.

ART. 23 – Amplasarea față de aliniament

(1) Construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise **vor fi retrase cu minim 4,00 m** de la frontul stradal (str. Urzicilor), conform prevederilor prezentului regulament.

(2) În sensul prezentului regulament, **prin aliniament se înțelege limita de proprietate dinspre Strada Urzicilor.**

ART. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(2) **Față de limita posterioară** de proprietate: clădirile de locuințe vor fi **retrase minim 3,00 m însă nu mai puțin de Hcornișă, atic/2.**

(3) **Față de limitele laterale** de proprietate:

- pentru **locuințe izolate** - conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 3,00 m.

- pentru **locuințe cuplate** – la min. 5 cm față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 3,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.

- pentru **locuințe înșiruite** – la min. 5 cm față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și la min. 2,00 m față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o înșiruire de maxim 4 locuințe.



(4) Amplasarea construcțiilor tip **anexe gospodărești și garaje** este admisă în afara zonei de construibilitate cu respectarea prevederilor Codului Civil și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă/atic de 3,00 m și înălțimea la coamă de 5,50 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie **max. S/D+P**.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 25 – Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

(4) Pentru fiecare parcelă cu destinație rezidențială se admite un singur acces carosabil cu o lățime maximă de 3,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

(5) Accesul autovehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (OG 43/1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare) și HCLM Arad nr. 303/2016.

ART. 26 – Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) Accesul pietonal pe fiecare parcelă cu destinație rezidențială se va realiza cu o lățime maximă de 1,50 ml și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART. 27 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) Clădirile pentru locuințe care se vor realiza pe amplasament vor fi racordate/branșate la toate rețelele edilitare existente pe str. Urzicilor.

ART. 28 – Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de investitorii privați direct interesați sau de proprietarul parcelei, din fonduri private.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de proprietarul parcelei.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe parcelele cu destinație publică, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și altele de această natură.

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(9) Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor pe fiecare parcelă, în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei.



ART. 29 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel.

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

(3) Lucrările prevăzute la alin. (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ART. 30 – Parcelarea

(1) **Se admit unificări și parcelări ulterioare ale incintelor**, însă sunt considerate loturi construibile doar acelea pentru care se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.

(3) Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu se regăsesc în prevederile prezentului regulament, se vor reglementa prin noi documentații de urbanism de tip PUZ sau PUD, după caz.

ART. 31 – Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Regimul de înălțime admis **pentru clădirile de locuințe** este de **max. S/D+P+1E+M (inclusiv P, P+M, P+1, P+1+M cu S/D opțional), Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 12,00 m** de la cota terenului sistematizat.

(4) **Pentru clădirile anexe cu funcțiuni complementare** precum carpot, garaj și anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, garaje, sere, piscine) se admite un regim de înălțime **max. S/D+P, Hmax cornișă/atic = 3,00 m; Hmax coamă = 5,50 m** de la cota terenului sistematizat.

ART. 32 – Aspectul exterior al construcțiilor

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

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

(3) Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

(4) Se va utiliza o paletă cromatică formată din nuanțe pastelate.

(5) Sunt permise accentele de culoare în proporție de maxim 40% din suprafața fațadei.

(6) Clădirile care au deschidere la două căi de comunicație vor fi tratate ca având două fațade principale.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

ART. 33 – Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii, exclusiv în interes public.



(3) Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar nu mai puțin de 1 loc de parcare sau garaj/unitate locativă.

(4) Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

(5) Se admit locuințe cu max. 6 apartamente cu condiția asigurării a min. 1 loc de parcare/apartament în incintă.

(6) Se admit funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum salon cosmetică/coafură, birou profesii liberale, cu condiția asigurării locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U., dar nu mai puțin de 3 locuri de parcare în incintă, și obținerii acordului notarial al vecinilor adiacenți.

ART. 34 – Spații verzi și plantate

(1) Se va asigura **zonă verde amenajată de incintă în proporție de minim 35% din suprafața parcelei** cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 *privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.*

(3) Pe limitele laterale și posterioară de proprietate, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2,00 m de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2,00 m, a plantațiilor și a gardurilor vii, care sunt admise la o distanță minime de 60 de cm față de linia de hotar, conform Codului Civil.

(4) Sistemizarea incintelor va avea în vedere evacuarea apelor pluviale și dirijarea lor astfel încât să nu afecteze negativ proprietățile vecine sau domeniul public.

ART. 35 – Împrejmuiri

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

a) pe limitele laterale și posterioară, înspre imobile proprietate privată, se recomandă împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor și asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuirile la aliniament, înspre străzile adiacente, se recomandă a fi tratate ca împrejmuiri transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu soclu plin de maxim 80 cm.

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

(3) Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,00 m perimetral.

(4) Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

(5) Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapete de zidărie, nișe etc. cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 30% din lățimea parcelei.

(6) Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietatea privată a celui care se simte amenințat, neputând aduce atingere spațiului public sau unei alte proprietăți private.

ART. 36 – Autorizarea construcțiilor

(1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile Legii 50/1991, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel, conform art. 1, alin.1 din Legea nr. 50/1991, actualizată.

(2) Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile Legii nr. 50/1991 și Legii 10/1995, actualizate, în temeiul și cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism, avizată și aprobată potrivit legii.

ART. 37 – Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ



Conform anexei nr. 2 la Legea 350/2001, actualizată, *zona funcțională* reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare.

Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.).

Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

Subzona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.

3.1. Zone și subzone funcționale

Teritoriului zonei reglementate este compus din următoarea **zonă funcțională principală (dominantă)**:

- **L – zonă locuințe**

și următoarele **subzone funcționale complementare zonelor principale**:

- **Lcc – zonă căi de comunicație de incintă**
- **Lsv – zonă spații verzi amenajate de incintă**

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

- Zona funcțională dominantă:

L – zonă locuințe – funcțiune dominantă

cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim de înălțime max. S/D+P+1E+M (inclusiv P, P+M, P+1, P+1+M cu S/D opțional) și funcțiunile complementare acestora: împrejmuiri, carpot, garaj și anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazine depozitare unelte grădină, garaje, sere, piscine) în regim de înălțime max. S/D+P, spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare.

Utilizări permise cu condiții: locuințe cu max. 6 apartamente cu condiția asigurării a min. 1 loc de parcare/apartament în incintă și respectării Legii 114/1996 privind locuințele, actualizată; funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum salon cosmetică/coafură, birou profesii liberale, cu condiția asigurării locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U., dar nu mai puțin de 3 locuri de parcare în incintă, și obținerii acordului notarial al vecinilor adiacenți.

Utilizări interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

POT max = 40,00 %; CUT max = 1,05

Regim de înălțime propus:

- **max. S/D+P+1E+M** pentru locuințe (inclusiv P, P+M, P+1, P+1+M cu S/D opțional),
Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 12,00 m
- **max. S/D + P** pentru anexe gospodărești și garaj
Hmax cornișă/atic = 3,00 m; Hmax coamă = 5,50 m

Spații verzi: min. **35%** din suprafața fiecărei parcelei cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 *privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad*

Parcaje: min. 1 loc de parcare sau garare/unitate locativă

Hmax. împrejmuire = 2,00 m.



Regimul de aliniere **față de frontul stradal** (str. Urzicilor): construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise **vor fi retrase cu minim 4,00 m** de la frontul stradal.

Față de limita posterioară de proprietate: clădirile vor fi **retrase minim 3,00 m însă nu mai puțin de H/2**.

Față de limitele laterale de proprietate:

- pentru **locuințe izolate** - conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 3,00 m.
- pentru **locuințe cuplate** – la min. 5 cm față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 3,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.
- pentru **locuințe înșiruite** – la min. 5 cm față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și la min. 2,00 m față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o înșiruire de maxim 4 locuințe.

Amplasarea construcțiilor tip **anexe gospodărești și garaje** este admisă în afara zonei de construiabilitate cu respectarea prevederilor Codului Civil și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă/atic de 3,00 m și înălțimea la coamă de 5,50 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie **max. S/D+P**.

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

Clădirile care au deschidere la două căi de comunicație vor fi tratate ca având două fațade principale.

Se admit construcții atât cu acoperiș tip sarpanță cât și cu acoperiș tip terasă.

Împrejmuiri la frontul stradal – aspect general în vederea integrării clădirilor în caracterul străzilor, cu soclu plin de max. 0,80 m și Hmax. = 2,00 m. Împrejmuiri laterale – opace sau transparente cu Hmax. = 2,00 m.

Se admit unificări și parcelări ulterioare ale incintelor, dacă pentru fiecare lot rezultat în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile paragrafului anterior.

Se admite realizarea clădirilor rezidențiale cu mai multe apartamente (**maxim 6 apartamente**) cu condiția asigurării a **minim de 1 loc de parcare/apartament**, a respectării prevederilor Legii 114/1996 privind locuințele, actualizată, și a respectării tuturor celorlalte condiții din prezenta documentație.

Pentru fiecare parcelă cu destinație rezidențială se admite un singur acces carosabil cu o lățime maximă de 3,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal aferent străzii Urzicilor.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă cu destinație rezidențială se va realiza cu o lățime maximă de 1,50 ml și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal aferent străzii Urzicilor.

- Subzonele funcționale complementare:

Lcc – zonă căi de comunicație de incintă, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: acces auto și pietonal, trotuare, platforme și parări de incintă;

Utilizări permise cu condiții: pentru fiecare parcelă cu destinație rezidențială se admite un singur acces carosabil cu o lățime maximă de 3,50 ml și un singur acces pietonal cu o lățime maximă de 1,50 ml care vor putea fi amplasate oriunde pe lățimea frontului stradal aferent Str. Urzicilor;

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

Lsv – zonă spații verzi amenajate de incintă, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: spații verzi amenajate de incintă în proporție de minim 35% din suprafața parcelei cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea



Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, dotări/echipamente tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană;

Utilizări permise cu condiții: arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2,00 m de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2,00 m, a plantațiilor și a gardurilor vii, care sunt admise la o distanță minimă de 60 de cm față de linia de hotar.

Utilizări interzise: orice alte utilizări; este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

Toate reglementările se vor considera în conformitate cu articolele detaliate ale prezentului regulament.

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 Arad aprobat prin HCLM nr. 502/2018, amplasamentul este încadrat în **UTR nr. 16, zona LM – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, subzona funcțională Lmu 16b – subzonă predominant rezidențială** cu clădiri de tip urban – zonă propusă, **având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ** sau PUD.

Prin propunerea din prezenta documentație de urbanism, se păstrează **încadrarea amplasamentului, în conformitate cu prevederile PUG Arad**, în subzona rezidențială, și se ridică interdicția temporară de construire în vederea edificării construcțiilor pentru locuințe cu regim mic de înălțime.

Întocmit,

Specialist cu drept de semnătură RUR cat. D, E

arh. BALOGH DORIANA