



**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: danielaursachi@gmail.com

Proiect: 334/2024  
 Faza: PUZ si RLU  
 Denumire „ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI  
 proiect: SPATII COMERCIALE/PRESTARI  
 SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE”  
 Beneficiar: PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT s.r.l.

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### AFERENT PUZ

” ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE”

mun. Arad, b-dul. Gen. Ion Dragalina nr.11 si str.Dacilor, nr.6,  
 CF nr. 347983 Arad si CF nr. 347982 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.

(7) **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. 347982 Arad, C.F. nr. 347983 Arad**, in suprafata totala de **1.669 mp**, situate in intravilanul municipiului 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 studiata** care cuprinde o suprafata de **18.000 mp**, strict in ceea ce priveste urmatoarele interventii:

- Amenajarea accesului auto si pietonal din strada Dacilor (aflata la est de amplasament) si din b-dul Dragalina (aflata la vest de amplasament);
- Bransarea/racordarea la retelele tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale – dupa caz) din str. Dacilor si din b-dul Dragalina, in concordanta cu solutiile tehnice ale furnizorilor de utilitati.

(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. 31<sup>1</sup>, 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**

Nu e cazul.

#### **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**

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si Cultelor si al Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului.

(2) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute la alin. (1).

(3) Terenul imobil este inclus in ansamblul urban al municipiului Arad, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

(4) Conform PUZCP aprobat prin HCLM nr. 201/2014, terenul este situat in ZIR6, SIR31, LmIII65 – Locuințe individuale/condominii de tip vilă existente cu regim de înălțime: P, P+1, P+2, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare, până la un regim maxim de înălțime P+2, amplasate retras față de aliniament. Pe amplasament nu se afla o constructii.

## **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) Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

### **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 comunală si pentru exploatarea, modernizarea si dezvoltarea acesteia (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, 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 cladirilor reprezentative pentru functiunea dominanta.**

#### **ART. 14 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

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

(2) Conditile 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 – Procentul de ocupare a terenului**

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului sa nu depaseasca limitele superioare stabilite conform aliniatelor de mai jos.

(2) Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei.

(3) Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

(4) Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta.

(5) Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

(6) Cladirile din zona care face obiectul prezentului R.L.U. se vor incadra in:

POT max. (corp A si corp B) = **35% (la nivelele P + 3E + 1Er)**

POT max. la nivelul demisolului pentru parcare si circulatii verticale = **70% (Demisol)**

CUT max. exclusiv locuire si servicii complementare (nivelele P + 3E + 1Er): **1,95**

CUT max. locuire si servicii complementare + parcare demisol (D+ P + 3E + 1Er): **2,40**

#### **ART. 16 – Lucrari de utilitate publica**

In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publica.

### **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 executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la R.G.U aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat.

(2) Pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

(3) Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

### **ART. 18 – Amplasarea fata de drumuri publice**

(1) Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat in zona de protectie si de siguranta a drumului public. Corpul de cladire A propus va fi amplasat la frontul stradal al strazii Dacilor. Corpul de cladire B va fi amplasat in interiorul proprietatii, conform plansei Reglementari urbanistice – Zonificare.

### **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 executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Autoritatii Aeronautice.

(2) Amplasamentul este situat in zona II de servitute aeronautica civila. Se va avea in vedere respectarea inaltimii maxime admise conform prezentei documentatii si in concordanta cu avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane.

### **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, prin aliniament se intelege limita de proprietate dinspre str. Dacilor.

(2) **Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Dacilor : Corpul de cladire A** se va realiza in aliniamentul stradal al constructiei existente pe parcela aflata la nord de incinta (imobil locuinte colective S+P+3E) si va ocupa frontul stradal.

**Corpul de cladire B** se va amplasa in interiorul proprietatii.

### **ART. 24 – Amplasarea in interiorul parcelei**

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

(2) **Fata de limita sudica si nordica de proprietate** (limitele laterale): **corpul de cladire A** poate fi amplasat pe limita de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor parcelelor invecinate, conform plansei 02 A Reglementari urbanistice – Zonificare.

(3) **Fata de limita vistica de proprietate** (limita posterioara): **corpul de cladire A** va fi retras fata de limita posterioara de proprietate **minim 40,00 m**, conform plansei 02 A – Reglementari urbanistice – Zonificare.

(4) **Corpul de cladire B** se va amplasa in interiorul proprietatii, cu urmatoarele retrageri minime fata de limita de proprietate: **fata de limita nordica** – min. 10,00 m; **fata de limita sudica** – min. 2,00 m; **fata de limita estica** – min. 3,00 m; **fata de limita vistica** – min. 6,00 m.

(5) Intre cele 2 corpuri de cladire se propune realizarea unui **demisol pentru parcare auto**, cu **zona verde amenajata peste aceasta, la nivelul parterului**.

(6) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta



dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la aliniatul anterior.

(7) Se permite amplasarea in afara zonei de constructibilitate a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare si a eventualelor imprejmuii ale incintei propusa spre reglementare.

### **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) Se prevede amenajarea unui nou racord al incintei cu strada Dacilor, cu o latime de min. 3,50 m. Iesirea din incinta se va realiza in b-dul Gen. Ion Dragalina prin intermediul accesului existent, iar apoi prin intermediul terenurilor cu CF nr. 348032 Arad si CF nr. 304191 Arad.

(5) Realizarea executiei accesului in incinta se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

#### **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 se realizeaza din trotuarul strazilor Dacilor si Bdul Gen. I. Dragalina.

### **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 prelungeasca 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 str. Dacilor, functie de solutiile 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 Arad. In cazul rezultarii unor deseuri speciale in urma activitatii specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat in colectarea acelor tipuri de deseuri.

#### **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 localitatii, 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) R.L.U. a fost întocmit pentru amplasamentul in forma unificata, format din parcelele cu CF nr. 347982 Arad si CF nr. 347983 Arad, in suprafata totala de 1.669 mp.

(2) In baza prezentului regulament, **nu este permisa parcelarea ulterioara a terenului in parcele construibile.**

(3) Pot fi dezmembrate loturi neconstruibile aferente pachetelor de parcaje.

#### **ART. 31 – Inaltimea constructiilor**

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

<p>Regim de inaltime:  <b>CORP A: max. D+P+3E+1Er</b>  <b>CORP B: max. D+P+3E+1Er</b>  <b>Parcare acoperita: Demisol si terasa inierbata- zona verde</b></p>
<p><b>CORP A: H max atic etaj 3 : 15,00 m ;</b>  <b>H etaj 3 – Obligatie de aliniere partiala la aticul constructiei invecinate, la limita nordica prin solutie arhitecturala.</b>  <b>H max. etaj retras: 18,00 m</b>  <b>CORP B: H max atic etaj 3 : 15,00 m ; H max. etaj retras: 18,00 m</b></p>

Inaltimea maxima a constructiilor realizate pe amplasamentul studiat va tine cont de conditiile din avizul Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

#### **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.

### **2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**

#### **ART. 33 – Parcaje**

(1) Necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate si va respecta conditiile din Anexa nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

(2) Pentru maximul de 21 unitati, **in incinta pot fi amenajate 32 de locuri de parcare**, astfel:

Vor fi asigurate in interiorul incintei reglementate, la nivelul demisolului **min. 1,5 locuri de parcare/apartament**, rezultand un numar de **30 locuri de parcare** alocate apartamentelor propuse.

**Pentru zona de servicii**, necesarul de parcaje va fi prevazut **conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism**, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, **dar nu mai putin de 2 locuri de parcare/spatiu servicii-birou**. Acestea se vor amplasa de asemenea la nivelul demisolului.

(3) In cazul in care se vor realiza mai putine unitati locative, numarul parcarilor va putea fi diminuat, respectand principiul de calcul mentionat mai sus.

(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 25% din suprafata parcelei** (min. 417 mp), suprafata distribuita la nivelul solului si/sau la nivelul terasei de peste zona de parcare (terasa inierbata).

(2) Se vor planta **minim 9 arbori**, conf. **HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 Art. 2**

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

(4) Sistematizarea 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 urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

Imprejmuiri la frontul stradal, laterale si posterioare – opace/transparente cu H max. = 2,00 m.

(2) Atat imprejmuirile la frontul stradal, cat si cele laterale si posterioare sunt optionale.

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

#### **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, 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 FUNCTIONALA**

Zonele și subzonele funcționale sunt reprezentate în planșa nr. 02 – Reglementări Urbanistice – Zonificare aferentă documentației PUZ pentru "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE ȘI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE", mun. Arad, b-dul. Gen. Ion Dragalina nr.11 și str.Dacilor, nr.6, CF nr. 347983 Arad și CF nr. 347982 Arad., beneficiar PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT s.r.l.

### **3.1. Zone și subzone funcționale**

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

**Lc – zona rezidențială – locuințe colective cu parter servicii/comercial;**  
și următoarele **subzone funcționale complementare**:

**LcC – zona cai de comunicație**

**LcSV – spații verzi amenajate de incintă**

## **4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCTIONALE**

- Zona funcțională dominantă:

### **Lc – zona rezidențială – locuințe colective cu parter servicii/comercial**

#### Utilizări permise:

- locuințe colective cu regim de înălțime maxim D+P+3E+1Er (corp A și corp B), cu parter servicii/comercial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri;
- Amenajări și echipamente tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectivă a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

#### Utilizări permise cu condiții:

- amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor prezentei documentații.
- Se admit funcțiuni de servicii/comerciale de la parterul imobilului de locuințe colective (corp A) cu condiția ca acestea să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 24:00.

Utilizări interzise: Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

POT max. (corp A si corp B - la nivelele P + 3E + Er) = <b>35%</b> POT max. la nivelul demisolului pentru parcare si circulatii verticale = <b>70%</b>
CUT max. exclusiv locuire si servicii complementare (nivelele P + 3E + 1Er): <b>1,95</b> CUT max. locuire si servicii complementare + parcare demisol (D+ P + 3E + 1Er): <b>2,40</b>
Regim de inaltime: <b>CORP A: max. D+P+3E+1Er</b> <b>CORP B: max. D+P+3E+1Er</b> <b>Parcare acoperita: Demisol si terasa inierbata- zona verde</b>
<b>CORP A: H max atic etaj 3 : 15,00 m ;</b> <b>H etaj 3 – Obligatie de aliniere partiala la aticul constructiei invecinate, la limita nordica prin solutie arhitecturala.</b> <b>H max. etaj retras: 18,00 m</b> <b>CORP B: H max atic etaj 3 : 15,00 m ; H max. etaj retras: 18,00 m</b>
<b>Spatii verzi de incinta = min. 25% (min. 417 mp)</b>

**Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Dacilor :** Corpul de cladire A se va realiza in aliniamentul stradal al constructiei existente pe parcela aflata la nord de incinta (imobil locuinte colective S+P+3E) si va ocupa frontul stradal.

**Fata de limita sudica si nordica de proprietate** (limitele laterale): **corpul de cladire A** poate fi amplasat pe limita de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor parcelelor invecinate, conform plansei 02 A Reglementari urbanistice – Zonificare.

**Fata de limita vestica de proprietate** (limita posterioara): **corpul de cladire A** va fi retras fata de limita posterioara de proprietate **minim 40,00 m**, conform plansei 02 A – Reglementari urbanistice – Zonificare.

**Corpul de cladire B** se va amplasa in interiorul proprietatii, cu urmatoarele retrageri minime fata de limita de proprietate: **fata de limita nordica** – min. 10,00 m; **fata de limita sudica** – min. 2,00 m; **fata de limita estica** – min. 3,00 m; **fata de limita vestica** – min. 6,00 m.

Intre cele 2 corpuri de cladire se propune realizarea unui demisol pentru parcare auto, cu zona verde amenajata peste aceasta, la nivelul parterului.

Se permite amplasarea in afara zonei de constructibilitate a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare si a imprejmuirilor incintei propuse spre reglementare.

- Subzonele functionale complementare:

### **LcC – zona cai de comunicatie**

Utilizari permise: accese pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcare, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu;

Utilizari permise cu conditii: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel incat sa nu fie obstructionat accesul pentru interventia masinilor de pompieri.

Utilizari interzise: nu e cazul.

### **LcSV – zona spatii verzi amenajate de incinta**

Utilizari permise: spatii verzi amenajate de incinta, in proportie de min. 25% din suprafata incintei reglementate (min. 417 mp). Zona verde va fi amenajata preponderent deasupra demisolului care incorporeaza parcarile auto. Zonele verzi amenajate propuse vor respecta prevederile 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. Se vor planta **minim 9 arbori**, conf. **HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 Art. 20.***

Utilizări permise cu condiții: dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stalpi, alei pietonale și mobilier urban în proporție de 10 % din suprafața alocată zonei verzi amenajate.

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

## **5. CONCLUZII – MASURI în continuare**

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

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

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit,

**arh. Andreea TUTU** RUR Dz1,Dz2