

 <p>SC TARA PLAN SRL Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A, Cod postal 310010, Nr.Reg.Com. J02/1251/2006 CUI RO 18832512 tel: 0749.111.572, tel: 0728.365.027 email:danielaursachi@gmail.com</p>	Proiect nr.	242/2022
	Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL
	Den. proiect.:	„P.U.Z. si R.L.U. – ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUIȚE INDIVIDUALE - CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE CU AMENAJĂRILE AFERENTE”
	Amplasament:	Intravilan Arad, C.F. nr. 344758, 344759 Arad
	Beneficiar:	CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

“ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUIȚE INDIVIDUALE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE CU AMENAJĂRILE AFERENTE”

Intravilan Arad, C.F. nr. 344758, 344759 Arad

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) Planul urbanistic zonal, având caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

(3) Prin planul urbanistic zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

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

(5) 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..

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

(7) R.L.U. detaliază articolele corespondente ale R.G.U. actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, conform condițiilor specifice localității și a caracteristicilor unității teritoriale de referință și conform specificului investiției, a condițiilor funcționale și de amplasare.

(7) **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

La baza elaborării RLU stau în principal:

- Legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;

- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor etc.
Baza legală a elaborării RLU:
- 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 în **zona propusă spre reglementare**, identificată prin imobilele înscrise în **C.F. nr. 344758 Arad și 344759 Arad**, în suprafață totală de **10.383 mp**, situate în intravilanul mun. Arad, 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 **44.134 mp**, strict în ceea ce privește următoarele intervenții:

- a. amenajarea accesului corespunzător din strada Laurentiu Luca, în contextul organizării propuse prin prezenta documentație;
- b. extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente pe str. Coloniștilor și realizarea bransamentelor la acestea.

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

(4) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

(5) Conform art. 31¹, alin. (1) din Legea 350/2001, dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și 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 prezentului P.U.Z., este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de rețeaua electrică aeriană de înaltă tensiune, aflată la est de amplasamentul propus spre reglementare. Se va respecta zona de protecție impusă prin avizul E-nel.

ART. 12 – Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul 1587/1997, actualizat.

(3) Categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu este cuprinsă în H.G. 571/2016.

(4) Categoriile de construcții pentru care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă sunt cuprinse în H.G. 862/2016, actualizată.

(5) Lista obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General este cuprinsă în H.G. 62/1996, actualizată.

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 privind echiparea edilitară cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, inclusiv accese/ieșiri în/din incinta propusă spre reglementare vor fi asigurate de către dezvoltatorul privat care va executa din fonduri proprii întreg sistemul echipării edilitare, fără nici o pretenție financiară din partea administrației publice locale.**

(5) **Autorizarea executării dotărilor tehnico-edilitare (min. apă, canalizare, energie electrică) și a accesului/ieșirii în/din incintă se va realiza anterior sau cel târziu concomitent cu autorizarea primei construcții cu funcțiunea de locuire, propusa pe amplasament.**

ART. 14 – Asigurarea compatibilității funcțiilor

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

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității respectă prevederile documentației de rang superior în vigoare – PUG mun. 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 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 – Lucrări de utilitate publică

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

(2) În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal **nu** sunt propuse noi obiective de utilitate publică.

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) 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, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

ART. 18 – Amplasarea față de drumuri publice

(1) Racordarea incintei la str. Laurențiu Luca se va realiza cu respectarea avizului administratorului drumului și pe cheltuiala dezvoltatorului privat.

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 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 față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu e cazul.

ART. 23 – Amplasarea față de aliniament

(1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita de proprietate a parcelelor cu destinație rezidențială dinspre drumul de incintă propus.

(2) Clădirile vor fi retrase minim 1,00 m și maxim 6,00 m față de aliniament.

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 vor fi retrase minim 10,00 m.

(3) Amplasarea construcțiilor tip anexe gospodărești este admisă în partea posterioară a proprietății, în afara zonei de construibilitate, cu respectarea prevederilor Codului civil și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă de +3,00 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie **max. P**.

(4) Față de limitele laterale de proprietate:

- pentru **locuințe cuplate** – se permite amplasarea construcției la limita de proprietate comună a celor două locuințe, doar pe una dintre laturi, și la min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.

- pentru **locuințe înșiruite** – la 0,00 m 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 8 locuințe**.

(5) Construcțiile/amenajările aferente dotărilor tehnico-edilitare și platformele de incintă vor putea fi amplasate la o distanță de minim 60 cm față de limitele laterale și posterioară de proprietate sau la distanță mai mică cu acordul părții învecinate în formă autentică, conform Codului Civil.

(6) Este permisă amplasarea mai multor clădiri pe o parcelă. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m, respectându-se concomitent prevederile Normativului de siguranță la foc a construcțiilor - distanțele de siguranță la foc din P118/99.

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) Se prevede amenajarea unui **acces autorizat din str. Laurențiu Luca**, cu respectarea condițiilor administratorului drumului.

(5) În interiorul incintei, se propune realizarea unui drum privat, cu lățimea de 5,5 m + 0,5 m acostament, cu sens dublu, având la limita posterioară a incintei o buclă de întoarcere, cu o bandă de 3 m lățime. La sud de partea carosabilă, se propune realizarea unor parcuri inierbate și zona verde de aliniament (acolo unde nu sunt realizate parcuri inierbate), cu o lățime de 2,4 m și a unui trotuar cu o lățime de 1,1 m.

(6) Realizarea execuției accesului în incintă se va realiza pe cheltuiela beneficiarului.

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 în incinta reglementată se poate realiza direct din Str. Laurențiu Luca, iar apoi, din trotuarul propus pe parcela destinată Căilor de comunicație terestră.

(6) Realizarea execuției acceselor în incintă se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

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) Dacă nu există posibilitatea racordării conform aliniatului de mai sus, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în cazul în care beneficiarul se obligă să prelungască rețeaua existentă, când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente fie să construiască rețele noi, suportând în întregime cheltuielile din fonduri proprii.

(3) Racordarea incintei vizate la rețelele publice de echipare edilitară (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale) se va realiza din str. Coloniștilor sau din alte puncte indicate de furnizorii de utilități. Nu vor fi afectate alte proprietăți private fără acordul în formă autentică al proprietarilor acestora.

ART. 28 – Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitorul privat sau beneficiar, în întregime.

(2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitorul privat sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe parcelele cu destinație publică/domeniul public, 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.

(5) Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al municipiului, platforma destinată tuturor parcelelor cu destinație rezidențială.

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 comunei, 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) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de construcții noi.
- (2) Prin prezenta documentație se propun următoarele parcele noi:
 - **maxim 24 parcele** cu destinație de **locuințe individuale, cuplate și/sau înșiruite;**
 - **1 parcelă** cu destinația **Căi de comunicație terestră**, incluzând circulații carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi amenajate, zonă tehnico-edilitară.
- (3) Parcelele cu destinație de locuințe individuale, cuplate și/sau înșiruite se pot realiza cu respectarea cumulată a următoarelor condiții:
 - Suprafața minimă a parcelelor cu destinație rezidențială nouă propuse va fi de minim 240 mp pentru parcelele de locuințe înșiruite și de minim 320 mp pentru parcelele de locuințe cuplate respectiv prima și ultima parcelă din șirul de locuințe înșiruite .
 - Frontul stradal minim admis va fi de minim 9 m pentru parcelele de locuințe înșiruite și de minim 12 m pentru de locuințe cuplate respectiv prima și ultima parcelă din șirul de locuințe înșiruite.
 - Latimea frontului stradal al parcelelor cu destinația de locuințe individuale va fi mai mic sau cel puțin egal cu adâncimea acestora.
 - Adâncimea parcelelor nu se va modifica, conform planșei 02 A_Reglementari urbanistice.
 - Respectarea tuturor reglementărilor impuse prin prezenta documentație (retragere, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, aspect, etc.);
- (4) Este obligatorie realizarea parcelei cu destinația Căi de comunicație terestră – drum de incintă.
- (5) Se permit modificări ale dimensiunilor parcelelor cu condiția respectării reglementărilor prezentului P.U.Z. și R.L.U aferent.
- (6) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot rezultat este posibilă aplicarea reglementărilor în conformitate cu prezenta documentație.
- (7) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (3).

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 pe partea opusă a străzii Laurențiu Luca.

(3) Regimul de înălțime admis și înălțimea maximă se vor încadra în:

Regim de înălțime: max. S/D+P+1E,

Hmax cornișă/atic = 9,00 m (110,50 NMN + 9,00 m = **119,95 NMN**).

Hmax coamă = 12,00 m (110,50 NMN + 12,00 m = **122,95 NMN**).

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 griuri și nuanțe pastelate.

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

ART. 33 – Parcaje

(1) 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.

(2) Se va asigura în interiorul limitei de proprietate a fiecărui imobil cu funcțiunea de locuire 1 loc de parcare/unitate locativă.

(3) Pe parcela aferenta drumului de incinta se vor asigura minim 8 si maxim 24 locuri de parcare pentru vizitatori, de-a lungul drumului de incinta propus.

• Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru fiecare parcelă rezidențială în parte.

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

ART. 34 – Spații verzi și plantate

(1) Se va asigura **zonă verde amenajată de incintă în proporție de minim 20% din suprafața fiecărei parcele de locuințe**

(2) Se va asigura zonă verde amenajată compactă pe parcela destinată Cailor de comunicație terestră, în proporție de minim 5% din suprafața incintei reglementate.

(3) Este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

(4) Sistematizarea incintei va avea în vedere evacuarea apelor pluviale și dirijarea lor spre rigole în interiorul incintei, fără să afecteze proprietățile vecine sau domeniul public.

ART. 35 – Împrejuriri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea de împrejuriri opace sau transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor rezultate. Împrejuririle vor fi executate din materiale rezistente și bine ancorate și pot fi prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, sau cu panouri de reclama comercială, în condițiile legii.

(2) Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

(3) Împrejuriri laterale și posterioară – opace/transparente cu înălțime maximă de 2,00 m.

(4) Împrejuririle la aliniament – transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu soclu plin de maxim 80 cm și înălțime totală maximă de 2,00 m.

(5) Împrejuririle la frontul stradal se va alinia obligatoriu la limita construcțiilor propuse.

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

Zonele și subzonele funcționale sunt reprezentate în planșa nr. 02 – Reglementări Urbanistice – Zonificare aferentă documentației PUZ pentru "ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE CU AMENAJĂRILE AFERENTE", Intravilan Arad, C.F. nr. 344758, 344759 Arad, beneficiar CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.

3.1. Zone și subzone funcționale

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

L – zonă rezidențială – locuințe individuale, cuplate și/sau înșiruite;

și următoarele **subzone funcționale complementare**:

C – zonă căi de comunicație

SV – zonă spații verzi amenajate

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

- Zona funcțională dominantă:

L – zonă rezidențială – locuințe individuale, cuplate și/sau înșiruite – funcțiune dominantă

Funcțiunile complementare ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de locuire individuală:

- imprejmuri perimetrare
- anexe gospodărești, filigorii, carport
- dotări ale parcelelor propuse: spații verzi amenajate, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare.

cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: locuințe individuale, în sistem cuplat și/sau înșiruit.

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.

Utilizări interzise: activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare; activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

Zonă locuințe individuale – indicatori urbanistici maximi

POT max = 40,00 %

CUT max = 1,20
Regim de înălțime: max. S/D+P+1
Hmax coamă = 12,00 m
Hmax cornișă = 9,00 m
Hmax atic = 9,00 m

Amplasarea față de aliniament:

Clădirile vor fi retrase minim 1,00 m și maxim 6,00 m față de aliniament (parcele aferentă Căi de comunicație terestră – drum de incintă).

Amplasarea în interiorul parcelei:

Față de limita posterioară de proprietate: clădirile vor fi retrase minim 10,00 m.

Amplasarea construcțiilor tip anexe gospodărești este admisă în partea posterioară a proprietății, în afara zonei de construibilitate, cu respectarea prevederilor Codului civil și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă de +3,00 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie **max. P**.

Față de limitele laterale de proprietate:

- pentru **locuințe cuplate** – se permite amplasarea construcției la limita de proprietate comună a celor două locuințe, doar pe una dintre laturi, și la min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.
- pentru **locuințe înșiruite** – la 0,00 m 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 8 locuințe**.

Parcaje:

Minim 1 loc parcare /unitate locativa în interiorul parcelelor rezultate și cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5.

Pe parcela aferentă drumului de incintă se vor asigura minim 8 și maxim 24 locuri de parcare pentru vizitatori, de-a lungul drumului de incintă propus.

Spatii verzi si plantate:

Zona verde amenajată va fi de minim 20 % din suprafața fiecărei parcele;

Accese auto si pietonale:

Pentru fiecare parcelă propusă cu destinația zonă locuințe se admite un singur acces carosabil, care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal, funcție de soluția arhitecturală.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă propusă cu destinația zonă locuințe se va realiza din trotuarul propus, oriunde pe lățimea frontului stradal.

- Subzonele funcționale complementare:

C – zonă căi de comunicație

Utilizări permise: accese pe proprietate, platforme carosabile și pietonale de incintă, parcuri, inclusiv amenajări tehnico-edilitare precum bransamente la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, 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 obstrucționat accesul pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Utilizări interzise: nu e cazul.

SV – zonă spații verzi amenajate

Utilizări permise:

- spații verzi compacte și loc de joacă amenajat, realizate pe parcela cu destinație Cai de comunicație terestră – drum de incintă. Zona alocată spațiilor verzi este generată de zona de protecție față de autostrada A1 (minim 5% din suprafața incintei reglementate).
- spații verzi de incintă aferente parcelelor pentru locuințe – min. 20% din suprafața totală a parcelei;

Utilizări permise cu condiții: dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; locuri de parcare cu dale înierbate în proporție de maxim 50% din suprafața minimă a zonei verzi de incintă; elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi.

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

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 clădirilor rezidențiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M.

Prin propunerea din prezenta documentație de urbanism, pentru U.T.R. nr. 50 nu se va modifica funcțiunea dominantă, însă se ridică interdicția temporară de construcție instituită prin P.U.G. pentru amplasamentul vizat.

6. CONCLUZII – MĂSURI 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.

Întocmit,

arh. Andreea TUȚU RUR Dz1,Dz2