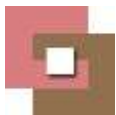


CAPITOLUL II

REGULAMENT DE URBANISM

Cadru continut GM 010 / 2000



BORDEROU

Regulament de urbanism

I. Dispoziții generale

01. Rolul Regulamentului local de urbanism
02. Baza legala a elaborarii
03. Domeniu de aplicare.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

04. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
05. Reguli cu privire la siguranțe construcțiilor și la apărarea interesului public
06. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
07. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
08. Reguli cu privire la echiparea edilitară
09. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmui

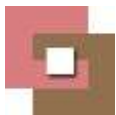
III. Zonificarea funcționala

11. Unități si subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. Unități teritoriale de referinta

- Regulament local de urbanism – U.T.R propus



REGULAMENT DE URBANISM

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicată.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării constructiilor si unele măsuri pentru realizarea locuintelor

H.G. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. IN VEDEREA REALIZARII DE : “ CONSTRUIRE LOCUINTA SI REALIZARE ACCES”

I. DISPOZITII GENERALE

Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum si a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Aria definita de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafată de **1500 mp**, identificata in prezent conform C.F.nr. 312745 Arad, situat în teritoriul intravilan Jud. Arad.

Se doreste realizarea unei zone pentru CONSTRUIRE LOCUINTA SI REALIZARE ACCES ;

Art.2 – Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism s-a elaborate pe baza urmatoarelor legi:

-HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;

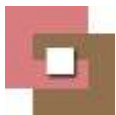
-Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor(republicata)

-Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;

-Legea fondului funciar(18/1991, republicata)

-Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicata)

-Codul Civil



- -Legea 10/1995
 - Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea II – Apa;
 - Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea III – Zone Protejate;
 - Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea IV – Reteaua de Localitati,cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – Zone de risc natural;
 - HCLM nr.572/26.10.2022 asigurarea suprafetei minime de spatii verzi;
 - HCLM nr. 187 / 28.03.2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare;
- Prezentul Regulament Local de Urbanism se adauga la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Arad, mun.Arad cu prevederile specifice zonei studiate, care face parte din intravilanul orasului Arad.

Art.03 – Domeniu de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul mun.Arad.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, accese, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă rezidențiala.
- **Zona studiată** are suprafața de **49 000 mp**. Intervențiile din afara incintei se referă la:
- - largirea prospectului stradal din CF nr. 360291 domeniul public Mun. Arad, pentru realizarea acestuia , ulterior se va ceda din proprietatile private afectate. Din amplasamentul studiat se cedeaza suprafata de 109 mp.
- - realizarea conexiunii acestei strazi (CF nr. 360291) prin terenul cu CF nr. 350746 domeniul public Statul Roman spre str. Piersicilor si str. Ficusului.
- - branșamente / racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră si pluviala, energie electrică și gaze naturale ;
- **Zona propusă** spre reglementare este compusă dintr-o parcela cu folosința teren curti constructii în
- intravilan (terenul cu CF 312745) în suprafață de **1500 mp**.
- Incinta propusă spre reglementare are latimea la frontul de 17.81 m si lungimea de 115.34 m.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea reglementarea zonei si realizarea accesului favorabil la incinta.

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **LOCUIRE INDIVIDUALA** ;

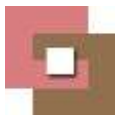
Funcțiunile complementare locuirii : birouri și servicii profesionale; cabinete medicale și dispensare; farmacii; creșe și servicii educaționale; activități de sport și întreținere corporală; comerț de proximitate (magazin alimentar); servicii personale (frizerie, coafură, cosmetică).

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Art. 04 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.



Punct de vedere al Administratiei Nationale Apele Romane - Sistemului de Gospodarire a Apelor Arad Nr. GRRR/1794/22.04.2026

proiectul de investitie: „CONSTRUIRE LOCUINȚA ȘI REALIZARE ACCES”, conform Certificat de urbanism nr. 1326 /25.08.2025.

Referitor la: Adresa 56 din 19.03.2026 înregistrată la SGA Arad cu nr. 2315 din 30.04.2026, prin care solicitați date cu privire la imobilul situat pe str. Constituției, nr. 64, din municipiul Arad CF 312745 ARAD.

Prin prezenta, având în vedere adresa amintită mai sus, vă comunicăm punctul de vedere cu privire la solicitările din aceasta:

- amplasamentul indicat de documentele depuse dumneavoastra, este apărat împotriva inundațiilor din revărsarea râului Mureș de Digul mal stâng râu Mureș la Arad construit în anul 1976 în scopul apărării împotriva inundațiilor a cartierului Aradul Nou. Digul a fost dimensionat din construcție la o asigurare de calcul de 1%, (probabilitatea de depășire odată la 100 de ani), asigurare careia îi corespunde un debit al râului Mureș de 2.390 mc/s.

- pentru amplasamentul respectiv există ca posibilă sursă de inundare colectorul de ape interne (canal Țiganca) administrat de Primăria Municipiului Arad, cu suprafață liberă și neîndiguit.

- **Având în vedere aspectele menționate anterior, consideram că nu este necesară efectuarea unui studiu de inundabilitate.**

Pentru o mai bună înțelegere a aspectelor prezentate anterior, alăturat anexăm limitele de inundabilitate (copie) a planșei cu limitele inundabile cu probabilitatea de anuală de depășire de 1%, din Planul de apărare împotriva inundațiilor al Municipiului Arad aprobat pentru perioada 2026-2029, în același timp pentru mai multe informații referitoare la inundații puteți consulta gratuit site-ul inundații.ro secțiunea Hărți de hazard și de risc la inundații.

Prezenta constituie consultanță tehnică; se tarifează conform HG. Nr. 328/2010, anexa 3.

Art.05 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 1326 din 25 August 2025**, eliberat de Primaria municipiului Arad;

Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul Studiului de Oportunitate cu nr.32 din 28.05. 2026;

05.1 - Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

05.2 - Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

05.3- Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

• Utilizări permise:

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice. Asigurarea echiparii tehnico edilitare

• Utilizări permise cu condiții :

Autorizarea executarii constructiilor in zona se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezentul regulament.

• Utilizări interzise:



Construcțiile în zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă canalizată și a căilor de comunicație.

Construcții în zonele verzi prevăzute prin acest P.U.Z.

Unități industriale și depozite.

05.4 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesați.

- **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare

Masuri PSI

Pentru construcția de locuință individuală și amenajările aferente se vor respecta prevederile Normativului P118/2-2013 privind securitatea la incendiu. La faza DTAC se vor stabili toate măsurile necesare privind accesul autospecialelor de intervenție, distanțele de siguranță și echiparea pentru stingerea incendiilor.

Date ale studiului geotehnic

În curs de realizare.

05.5- Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Destinația stabilită prin PUG - zona rezidențială ;

Folosința actuală a terenului : curți construcții, proprietate privată, intravilan ;

05.6 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament de urbanism.

P.O.T. maxim: 35%

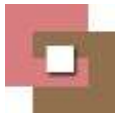
C.U.T. maxim: 1.0

H max.: 9.00 m

Spatiu verde: min. 35% / lot

Drum acces, alei și parcuri

Regim de înălțime: D/S + P+1E



CONSTRUIRE LOCUINTA SI REALIZARE ACCES

Pentru funcțiuni complementare se vor respecta prevederile din HGR 525

05.7 - Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Se propun intervenții asupra infrastructurii de interes public, constând în realizarea racordurilor carosabile necesare pentru conexiunea și largirea drumului cu CF nr. 360291 și terenul cu CF nr. 350746. Din suprafața parcelei reglementate se va ceda o suprafață de 109 mp pentru realizarea prospectului stradal aferent drumului cu CF nr. 360291, conform planșei de reglementări.

Art. 06. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

06.1 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform regulamentului general de urbanism HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr. 3, pct. 3.10.

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

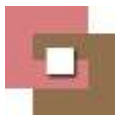
- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- Construcțiile de locuit

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;

06.2 - Amplasarea față de drumuri publice

În prezent în zona sunt cai de circulație precum: str. Piersicilor, în continuare cu str. Ficusului, în paralel drum cu categoria de folosință curți construcții și la obs. categoria de -Drum, accesuri- aparține de Mun. Arad domeniul public CF. nr. 360291 din care este acces spre terenul studiat.

Punct de vedere de la Direcția Patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public Nr. Ad. 25664/M2/15.04.2026



Având în vedere adresa dvs. nr. 40/20.03.2026 înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 25664/20.04.2026, prin care solicitați punctul de vedere al Municipiului Arad pentru realizarea investiției conform Certificatului de urbanism nr. 1326/25.08.2025, prin prezenta vă comunicăm că potrivit:

- Extrasului de Carte Funciară nr. 360291 Arad,
- Hotărârii nr. 25 din 18 ianuarie 2022 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind modificarea art. 1 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 542/2021 cu privire la aprobarea documentației cadastrale de prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad, a unor imobile situate în Zona Str. Posada,
- Hotărârii nr. 454 din 27 august 2025 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind modificarea și completarea unor hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Arad privind destinația unor bunuri din domeniul public al Municipiului Arad,
- Hotărârii nr. 580 din 29 octombrie 2025 privind atestarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Arad a Consiliului Local al Municipiului Arad, terenul identificat în CF nr. 360291 Arad, aparținând domeniului public al Municipiului Arad, are destinația de folosință: drum – accese.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră a amplasamentului se realizează prin intermediul drumului cu CF nr. 360291, aflat în domeniul public al Municipiului Arad, cu legătură către str. Piersicilor și str. Ficusului, prin terenul cu CF nr. 350746. Accesul la parcela reglementată se realizează din partea de nord a amplasamentului.

Amenajarea accesurilor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

Se propune realizarea accesului la amplasamentul studiat printr-un drum paralel cu str. Piersicilor, intersecție cu str. Ficusului, acest drum are categoria de folosință curți construcții și la obs. categoria de - Drum, accesuri - aparține de Mun. Arad domeniul public CF nr. 360291 din care se realizează o legătură, conexiune cu cele două strazi printr-un teren cu categoria de folosință drum, aparține de Statul Roman având CF nr. 350746.

Se cedează suprafața de 109 mp pentru realizarea prospectului stradal cu CF nr. 360291.

Se propune prospectul stradal de 12.50 m, parte carosabilă 7.00 m și trotuare cu spații verzi de aliniament pe ambele laturi, din care se realizează accesul de 3.50 m la amplasamentul studiat.

– Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

- Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul județean, este prevăzută prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul județean;

- în interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare autoturisme și autovehicule aprovizionare.



- **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

- **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

06.3 - Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

06.4 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane"

Nu este cazul.

06.5 -Amplasarea fata de aeroporturi

Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

Nu este cazul.

06.6 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

06.7 - Amplasarea față de aliniament

Zona edificabila va avea retragerea fata de limita de proprietate din Nord de 24.20m si 13.00m respectiv fata de prospectul stradal nou propus la 15.20 m si 6.00m.

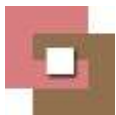
06.8- Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

Zona edificabila va avea retragerea fata de limita de proprietate din Nord de 24.20m si 13.00m respectiv fata de prospectul stradal nou propus la 15.20 m si 6.00m.

Retragerea fata de latura din Vest la minim 0.60 m , fata de latura din Est la minim 3.60 m, fata de latura posterioara din Sud la 33.00 m.

Cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate , cu acordul vecinului afectat, sau in afara zonei edificabile.



Se propune realizarea accesului la amplasamentul studiat printr-un drum paralel cu str. Piersicilor, intersectie cu str. Ficulului, acest drum are categoria de folosinta curti constructii si la obs. categoria de - Drum, accesuri- apartine de Mun. Arad domeniul public CF. nr. 360291 din care se realizeaza o legatura, conexiune cu cele doua strazi printr-un teren cu categoria de folosinta drum, apartine de Statul Roman avand CF nr. 350746.

Se cedeaza suprafata de 109 mp pentru realizarea prospectului stradal cu CF nr. 360291.

Se propune prospectul stradal de 12.50 m, parte carosabila 7.00 m si trotuare cu spatii verzi de aliniament pe ambele laturi, din care se realizeaza accesul de 3.50 m la amplasamentul studiat.

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată, precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de avizatori.

06.9- Amplasarea fata de monumentele istorice – zona de protectie

Nu este cazul.

Art.07 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

07.1 - Accesuri carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice prin servitute, conform parcelarii. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Rezolvarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul parcelei propuse ;

- Utilizări permise

Construcțiile ale căror accesuri carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

- Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accesuri ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- Utilizări interzise



Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesurile carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

07.2 - Accesuri pietonale

Autorizatia executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesuri pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

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

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

Se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

Art.8 Reguli cu privire la echiparea edilitara

08.1 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, de gaz și de energie electrică. Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua de canalizare centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

08.2 - Realizarea de rețele edilitare

Lucrările de realizare a rețelelor edilitare, de racordare și de branșare al rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public local**.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe **terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

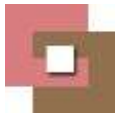
Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

08.3 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în **serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**. **Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, indiferent de modul de finanțare.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.



Art.09 - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

09.1 – Parcelarea

Terenul nu se parceleaza in mai multe loturi. Se va ceda suprafata de 109 mp pentru largirea prospectului stradal.

Se respecta Hotărâre 525/1996 art.30 parcelarea .

Raportul adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei si suprafata parcelei de minimum 200 m2 pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

09.2 - Înălțimea constructiilor

Regimul de înălțime maxim propus este D/S + P+ 1E H max. 9.00 m pentru locuinte individuale.

09.3 - Aspectul exterior al constructiilor

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

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

Art.10 - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

10.1 - Parcaje

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

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinație și de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

Pentru fiecare funcțiune se va asigura un număr de parcuri astfel:

Conform HCLM 187/ 28.03.2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad.

Art. 16

Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

b) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

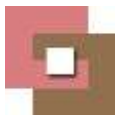
- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

Pentru asigurarea circulației pietonale conform OUG 195/2002 (Regulamentul codului rutier articolul 158,159):



Lucrările proiectate respectă prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație. Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, care vor fi executate pe domeniul privat, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

10.2 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie într-un procent de minim pentru :

35% locuințe unifamiliale

conform Hotărârii 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

10.3 - Împrejmuiri

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,00 m, de preferință din gard transparent sau gard viu la frontul stradal, iar pe celelalte limite de proprietate acestea pot fi opace.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zone funcționale

L - Funcțiune dominantă - LOCUIRE INDIVIDUALĂ

Li - LOCUIRE INDIVIDUALĂ

Funcțiuni complementare

Cc - ZONA CAI DE COMUNICATIE

C - CIRCULATIE IN INCINTA - ALEE

Sp - SPATII VERZI

TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică P.U.Z. a fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

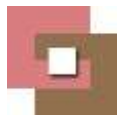
2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiuni propuse : locuire individuală

2.2. Funcțiuni complementare, utilizări permise

- funcțiuni complementare locuirii
- dotări tehnico-edilitare
- sistematizarea verticală a terenului.
- drumuri, parcaje, alei pietonale.
- amenajare zone verzi.



2.3. Utilizări permise cu condiții

- birouri și servicii profesionale; cabinete medicale și dispensare; farmacii; creșe și servicii educaționale; activități de sport și întreținere corporală; comerț de proximitate (magazin alimentar); servicii personale (frizerie, coafură, cosmetică).

2.4. Utilizări interzise

-construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă

2.5. Interdicții temporare

- nu este cazul

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele. Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Destinație stabilită prin PUG – zona rezidențială

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

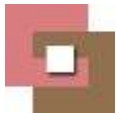
BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA 49 000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01	Zona locuire	42 980	87.7	41 842	85.4
02	Cai de comunicatie	6 020	12.3	7 158	14.6
TOTAL :		49 000	100	49 000	100

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 1500 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zona locuinte	1500	100.0	525	35.0
02.	Alee carosabila si pietonala	-	-	341	22.7
03.	Suprafata cedata pentru prospectul stradal	-	-	109	7.3
04.	Spatii verzi	-	-	525	35.0
TOTAL GENERAL		1500	100	1500	100

P.O.T. maxim: 35%
C.U.T. maxim: 1.0
H max.: 9.00 m
Spatiu verde: min. 35% / lot
Drum acces, alee si parcare
Regim de inaltime: D/S + P+1E



REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII:

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: locuire individuală;
- funcțiuni admise - complementare locuirii : birouri și servicii profesionale; cabinete medicale și dispensare; farmacii; creșe și servicii educaționale; activități de sport și întreținere corporală; comerț de proximitate (magazin alimentar); servicii personale (frizerie, coafură, cosmetică).

Utilizari admise : Constructii locuinte individuale si functiuni complementare, in regim de inaltime D/S+P+1E si amenajari aferente.

Utilizari permise cu conditii : Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole ;

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

Regim de înălțime:

Regimul de înălțime maxim propus este D/S + P+ 1E H max. 9.00 m pentru locuinte individuale.

Regim de aliniere:

Constructiile propuse vor fi amplasate astfel :

Zona edificabila va avea retragerea fata de limita de proprietate din Nord de 24.20m si 13.00m respectiv fata de prospectul stradal nou propus la 15.20 m si 6.00m.

Cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate , cu acordul vecinului afectat, sau in afara zonei edificabile.

Parcarea autovehiculelor

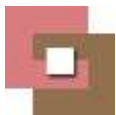
- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- se vor asigura 1 sau 2 locuri de parcare in functie de suprafata util a constructiei;

- Plantații

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi , sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie într-un procent de minim pentru : 35% - locuinte unifamiliale conform Hotararii 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criteriile de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație.



VI. CONCLUZII - MASURI IN 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. GOLBAN Nicoleta

Sef de proiect,
arh. Dorin CRAINIC