

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 55

AFERENT "LOCUIŢE INDIVIDUALE ÎN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE"

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul Local de Urbanism se stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.

Acestea au fost stabilite prin planșa **Reglementări Urbanistice**.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul Mun. Arad – cartierul Grădiște, zona Sanevit, prin ridicarea interdicției de construire care afectează parcela studiată, conform PUG Mun. Arad aprobat, UTR nr. 55.

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

- reglementarea incintei studiate prin stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă rezidențială (locuire individuală în regim izolat sau cuplat)
- reglementarea accesului carosabil la zona reglementată

Zona studiată are suprafața de **25.000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- lărgirea unde este posibil a prospectului stradal existent, de la min. 3,00 m la max. 9,00 m, afectând cca. 164 mp din suprafața incintei propusă spre reglementare (cca. 6,00 m din adâncimea parcelei, de la frontul stradal), ținând cont de următoarele considerente:
 - drumul de exploatare ce debușează în Str. Privighetoei are lățimea de 4,20 m și apoi se îngustează la 4,10 m (în dreptul extremității vestice a terenului studiat), respectiv la 3,00 m după 4,56 m est față de punctul amintit, între limite de proprietăți private, cu împrejurimi deja executate
 - asigurarea premisei accesului la celelalte parcele amplasate pe partea nordică a drumului de exploatare, cu posibilitatea creării unui inel de circulație până la Str. Prunului
- amenajarea prospectului stradal propus pentru drumul de exploatare cu un carosabil 3,50 m, zonă parcaje de-a lungul carosabilului, alveole lățime 2,00 m pentru depășire autovehicule care circulă din sens opus, alee pietonală și zone verzi de aliniament, propuse pe latura nordică a drumului de exploatare
- branșamente și racorduri la rețelele edilitare publice existente pe partea dreaptă a Str. Privighetoei.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **1.500 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea folosinței existente din teren arabil în curți construcții pentru destinația zonă locuințe individuale în regim izolat și cuplat și funcțiuni complementare, extinderea prospectului stradal pe domeniul privat al persoanelor fizice și juridice și ridicarea interdicției temporare de construire prevăzută în PUG Arad aprobat.

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă rezidențială – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare**.

Funcțiunile complementare zonei rezidențiale sunt: servicii asociate locuirii, extindere prospect drum public, platforme parcaje și garaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, anexe tip pergolă, filigorie, piscină, etc., zone verzi.

Se propune schimbarea destinației terenului care face obiectul investiției propuse, din

arabil în intravilan în zonă cu funcțiune rezidențială și funcțiuni complementare.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea 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 identifica și proteja corespunzător toate rețelele edilitare existente în zonă, și care este posibil a fi afectate de lucrările propuse: apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 499/10.04.2023**, eliberat de Primăria Mun. Arad.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Limita de proprietate la frontul stradal va fi considerată înspre drumul de exploatare (CF 339712 Arad), la cca. 6,00 m nord-est față de limita de proprietate actuală. Această re poziționare a frontului stradal se datorează necesității de asigurare a unui prospect stradal suficient, prin cedarea către domeniul public a unei suprafețe de teren proprietate privată, de lungime cca. 27,32 m și adâncime cca. 6,00 m (S = cca. 164 mp).

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului construibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include construcțiile principale rezidențiale cu regim maxim de înălțime propus P+1+Er/M cu sau fără subsol și parțial amenajări alei pietonale, nu include construcții tehnico-edilitare – față de limitele de proprietate:

- **aliniamentul la frontul stradal** va fi la 6,00 m ÷ 10,00 m față de limita de proprietate rezultată în urma cedării domeniului public a suprafeței de cca. 164 mp (respectiv min. 6,00 m față de marginea carosabilului existent)
- **spre limitele laterale** ale parcelelor: locuințele vor fi amplasate la min. 0,70 m față de o limită laterală, respectiv la min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare, care pot fi amplasate până spre limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat; în cazul opțiunii de realizare a două locuințe individuale în regim cuplat, distanța față de limita de proprietate comună a acestora va fi 0,00 m
- **spre limita posterioară** de proprietate: construcțiile principale vor fi amplasate la min. 12,00 m cu excepția teraselor, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, piscine, etc., care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat

Anexele locuințelor, de tip garaje, pergole, filigorii, piscine, etc. pot fi amplasate între perimetrul construibil ce include construcțiile principale rezidențiale și limita posterioară de proprietate, care pot fi amplasate până pe limitele de proprietate posterioară și laterale, cu acordul vecinului direct afectat, sau retrase 60 cm față de aceasta.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Zonă locuire: se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor, conform prevederilor HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr. 3, pct. 3.10.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

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, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre drumul de exploatare perpendicular pe Str. Privighetoarei, al cărui prospect stradal va fi extins de la 3,00 m, la 9,00 m imediat după proprietățile existente, îngrădite (Extrase CF 339745 și 339771 Arad, având frontul stradal spre Str. Privighetoarei) până la parcela reglementată, cu posibilitatea extinderii străzii până la următoarea cale de acces, în vederea posibilității creării unor inele carosabile în zonă.

Aleile carosabile de acces la loturile propuse vor avea lățimea maximă de 3,50 m și pot fi amplasate în orice poziție de-a lungul fronturilor stradale rezultate, în corelare cu planimetria locuințelor care vor fi proiectate la faza următoare (DTAC).

Se va completa prospectul stradal al drumului de exploatare existent imediat după lotul îngrădit înscris în CF 339781 Arad, astfel încât să ajungă la lățimea de 9,00 m, prin cedarea către domeniul public a unor suprafețe de teren privat pe adâncimea de 6,00 m. Această lățime de prospect de drum poate fi continuat în același mod de către proprietarii interensați. Accesele carosabile la locuințele propuse vor fi asigurate dinspre drumul de exploatare care va fi re-dimensionat de acolo de unde proprietățile private deja împrejmuite o permit.

Pe drumul de exploatare și lotul ce va fi dezmembrat pentru extindere prospect drum de acces existent vor fi amplasate căile de acces carosabil și pietonal la cele 1-2 parcelele rezidențiale propuse, zone verzi, parcaje vizitatori (doar dacă există spațiile necesare), cu posibilitatea extinderii spre sud-est a drumului cu profilul stradal propus.

Prospectul stradal propus (total cca. 9,00 m) pe acest lot și drum existent este următorul (de la nord la sud):

- alee pietonală min. 1,00 m
- zonă verde de aliniament cca. 1,80 m
- carosabil 3,50 m, cu zone de depășire pentru autovehiculele care circulă din sens opus, dispuse din 50 m în 50 m
- zonă verde de aliniament min. 0,50 m

De-a lungul drumului de acces vor fi montate îngropat utilitățile necesare.

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

• **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 buneii desfășurării, 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.

3.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

3.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

3.6. Amplasarea față de fâșia de protecția a frontierei de stat

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Frontul stradal este considerat a fi înspre drumul de exploatare care deșușează în Str. Privighetoarei, la cca. 6,00 m nord-est față de limita de proprietate actuală.

Aliniament la frontul stradal: minim 6,00 m ÷ maxim 10,00 m față de limita de proprietate re-poziționată în urma cedării domeniului public a suprafeței de cca. 164 mp, respectiv cca. 6,00 m față de limita domeniului public existent.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- amplasare spre limitele laterale de proprietate ale parcelelor propuse:

- locuințele propuse vor fi amplasate la min. 0,70 m față de o limită de proprietate laterală, respectiv la min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat
- în cazul opțiunii de realizare a două locuințe individuale în regim cuplat (tip duplex), distanța față de limita de proprietate comună a acestora va fi 0,00 m
- anexele de tip garaj, pergolă/filigorie, piscine, etc., amplasate între perimetrul de construibilitate construcții rezidențiale principale și limita postrioară de proprietate, pot fi amplasate până pe limitele laterale de proprietate, cu acordul vecinului afectat, sau retrase 0,60 m față de acestea

- amplasare spre limita posterioară de proprietate: locuințele individuale vor fi amplasate la min. 12,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția teraselor, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, piscine, etc., care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;

- 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 (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), 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

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre drumul de exploatare perpendicular pe Str. Privighetorei, al cărui prospect stradal va fi extins de la 3,00 m, la 9,00 m imediat după proprietățile existente, îngrădite (Extrase CF 339745 și 339771 Arad, având frontul stradal spre Str. Privighetorei) până la parcela reglementată, cu posibilitatea extinderii străzii până la următoarea cale de acces, în vederea posibilității creării unor inele carosabile în zonă.

Se va completa prospectul stradal al drumului de exploatare existent imediat după lotul îngrădit înscris în CF 339781 Arad, astfel încât să ajungă la lățimea de 9,00 m, prin cedarea către domeniul public a unor suprafețe de teren privat pe adâncimea de 6,00 m. Această lățime de prospect de drum poate fi continuat în același mod de către proprietarii interensați. Accesele carosabile la locuințele propuse vor fi asigurate dinspre drumul de exploatare care va fi re-dimensionat de acolo de unde proprietățile private deja împrejmuite o permit.

Pe drumul de exploatare și lotul ce va fi dezmembrat pentru extindere prospect drum de acces existent vor fi amplasate căile de acces carosabil și pietonal la cele 1-2 parcelele rezidențiale propuse, zone verzi, parcaje vizitatori (doar dacă există spațiile necesare), cu posibilitatea extinderii spre sud-est a drumului cu profilul stradal propus.

Prospectul stradal propus (total cca. 9,00 m) pe acest lot și drum existent este următorul (de la nord la sud):

- alee pietonală min. 1,00 m
- zonă verde de aliniament cca. 1,80 m
- carosabil 3,50 m, cu zone de depășire pentru autovehiculele care circulă din sens opus, dispuse din 50 m în 50 m
- zonă verde de aliniament min. 0,50 m

De-a lungul drumului de acces vor fi montate îngropat utilitățile necesare.

Drumul de acces propus va fi racordat la carosabilul Str. Privighetorei cu raze de girație de min. 3,00 m.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime. Pentru a doua latură a locuințelor propuse se asigură accese pentru forțele (pesonalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.

Rezolvarea acceselor 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 accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese 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 accese 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 accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau distribuitor, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii rețelelor edilitare din Mun. Arad și cu reglementările ANRE în vigoare.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate de către investitorul interesat sau de către proprietarul rețelelor, conform legislației actuale.

Se recomandă ca montajul tuturor rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații, să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

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

Indiferent de modul de finanțare, lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă de către investitor sau distribuitor, conform legislației actuale și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelare

Este permisă parcelarea ulterioară, prin dezmembrare în max. 2 loturi destinate locuirii și funcțiunilor complementare, a lotului în suprafață de cca. 1.336 mp reglementat prin prezentul PUZ, dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de cca. 12 m pentru clădiri individuale izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Propunerea de dezmembrare în loturi pentru locuințe ilustrată în planșe este orientativă. Se vor respecta condițiile de parcelare de mai sus.

De asemenea, se va dezmembra cu prioritate o suprafață de teren de cca. 164 mp, amplasată la frontul stradal al parcelei înscrisă în Extrasul CF nr. 339771 Arad, nr. Cad 339771, având adâncimea de cca. 6,00 m și lățimea de 27,32 m, în vederea cedării acesteia către domeniul public. Această suprafață va întregi prospectul stradal din dreptul parcelei reglementate, de lățime actuală 3,00 m.

Până la îndeplinirea formalităților de cedare către domeniul public a acestei suprafețe (cca. 164 mp), este permisă dezmembrarea sa corespunzând fiecărui lot de locuințe propus pentru parcela rămasă (cca. 1.336 mp), astfel încât să poată fi autorizate lucrări accese carosabile, pietonale și racorduri la utilități pe fiecare dintre aceste parcele dezmembrate de către proprietarul lotului de locuințe corespunzător, fără a fi necesar acordul unei terțe persoane. În orice caz, fiecare dintre aceste parcele care însumează cei cca. 164 mp, va fi cedată domeniului public fie anterior demarării oricăror lucrări de accese și branșamente, fie după execuția lor.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1+Er/M**, cu sau fără subsol, respectiv **max. 10,50 m la coamă** (120,60 NMN), măsurate față de cota $\pm 0,00$ (110,10 NMN).

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Procentul de ocupare a terenului

- **P.O.T. 40,00 %**
- **C.U.T. 1,05**

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33 al R.G.U., Anexa 5.

În incinta reglementată va fi prevăzut minim loc de parcare sau garare/unitate locativă, care se va realiza în perimetrul parcelei, fără a afecta domeniul public. Suplimentar pot fi amenajate parcaje pentru vizitatori, în cadrul suprafeței care va fi cedată domeniului public.

Spații verzi și plantate

Pentru funcțiunea dominantă a incintei reglementate – locuire individuală – se vor amenaja spații verzi în suprafață de minim 35,00 % (min. 468 mp), raportat la suprafața destinată strict zonei rezidențiale – 1.336 mp (exclusiv suprafața cedată domeniului public, de cca. 164 mp).

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, astfel:

- min. 10 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 164 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
- min. 164 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi).

Împrejurimi:

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

III. Zonificarea funcțională

Unitățile principale au destinația unități locuire individuală în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime maxim P+1+Er/M cu sau fără subsol – "Lm 55".

Subunități:

Lm 55a – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare

P 55a – drum public existent (drum exploatare CF 339712 Arad)

Pc 55a – zonă extindere până la 9,00 m prospect stradal drum exploatare

Pa 55a – zonă accese carosabile la locuințe

SP 55a – zone verzi amenajate, cu posibilitate amplasare anexe de tip garaj, filigorii, pergole, piscine, etc.

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

Funcțiunea propusă în incintă este **locuire individuală în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare.**

2.2. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei

- servicii asociate locuirii, extindere prospect drum public, platforme parcaje și garaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, anexe tip pergolă, filigorie, piscină, etc., zone verzi.

2.3. Utilizări permise cu condiții

- Birou meserii liberale, cazare de tip Airbnb

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea funcțiunilor comerț, alimentație publică, depozitare și producție.

2.5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

2.6. Interdicții permanente

Nu este cazul.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

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".

Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. nu se recomandă subzonificări.

Subzona Lm 55 – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat (S = 1.409 mp) și funcțiuni complementare

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,05
- Regim maxim de înălțime P+1+Er/M, cu sau fără subsol
- Spațiu verde minim 35 %

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT (Lm 55)

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: locuire individuală în regim izolat sau cuplat
- funcțiuni admise/ funcțiuni complementare: servicii asociate locuirii, extindere prospect drum public, platforme parcaje și garaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, anexe tip pergolă, filigorie, piscină, etc., zone verzi
- funcțiuni permise cu condiții: birou meserii liberale, cazare de tip Airbnb

Funcțiuni 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
- comerț, alimentație publică
- spălătorii auto

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea locuire individuală în regim izolat sau cuplat cu un regim de înălțime maxim P+1+Er/M cu sau fără subsol, cu înălțimea maximă la coamă de 10,50 m (120,60 NMN), măsurate față de cota ± 0,00 (+110,10 NMN)

Regim de aliniere:

- construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:
- aliniamentul la frontul stradal ale locuințelor va fi la 6,00 m ÷ 10,00 m față de limita de proprietate rezultată în urma cedării domniului public a suprafeței de cca. 164 mp (cca. 6,00 m față de marginea carosabilului existent)

- spre limitele laterale ale parcelelor: locuințele propuse vor fi amplasate la min. 0,70 m față de o limită laterală, respectiv min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat; în cazul opțiunii de realizare a două locuințe individuale în regim cuplat, distanța față de limita de proprietate comună a acestora va fi 0,00 m
- anexele de tip garaj, pergolă/filigorie, piscine, etc., care pot fi amplasate între perimetrul maxim de construibilitate locuințe și limita posterioară de proprietate, până pe limitele laterale și cea posterioară de proprietate, cu acordul vecinului afectat, sau retrase min. 0,60 m față de acestea
- spre limita posterioară de proprietate: construcțiile principale vor fi amplasate la min. 12,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția teraselor, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip garaj, pergolă/filigorie, piscine, etc., care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare/garare în interiorul parcelelor; parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- va fi prevăzut minim un loc parcare (garare)/ unitate locativă

Plantații

- plantații zone verzi amenajate: tuia, conifere, Forsitia
- minim 35,00% (min. 468 mp) raportat la suprafața destinată strict zonei rezidențiale – 1.336 mp (exclusiv suprafața cedată domeniului public, de cca. 164 mp).

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,05

Subunități:

Lm 55 – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare

- destinație: locuințe individuale izolate sau cuplate P+1+Er/M (locuințele pot fi prevăzute cu subsol/ demisol), garaje, anexe și funcțiuni complementare

P 55a – drum public existent (drum exploatare CF 339712 Arad)

- lățime actuală 4,10 m ÷ 4,22 m în zona imobilelor cu împrejurimi executate, în zona intersecției cu Str. Privighetoarei
- pe tronsonul având lățimea actuală 4,10 m ÷ 4,22 m (38,00 m + 4,56 m) se va amenaja carosabil cu o bandă de circulație, de lățime 3,50 m
- carosabilul propus poate fi executat din pavaj rezistent la trafic, îmbrăcăminte asfaltică, etc. Acesta poate fi executat etapizat, și anume din piatră spartă într-o primă etapă, iar ulterior, după execuția în zonă a locuințelor propuse, va fi finisat, aceasta pentru a preveni degradarea acestuia datorită autocamionelor care transportă materiale de construcții necesare zonei rezidențiale.

Pc 55a – zonă extindere prospect stradal drum exploatare (CF 339712 Arad)

- se va ceda domeniului public o suprafață de cca. 164 mp de teren proprietate privată (lățime cca. 6,00 m de-a lungul frontului stradal de 27,32 m)
- dezmembrarea suprafeței de cca. 164 mp se va realiza anterior emiterii Autorizațiilor de construire
- pe suprafața rezultată a noului prospect stradal sunt propuse alee carosabilă cu o bandă de circulație și alveole de depășire dispuse din 50 în 50 m, accese carosabile 3,50 m lățime la loturile propuse, alei pietonale, zone verzi de aliniament și eventual parcaje suplimentare (vizitatori), racorduri la rețelele edilitare

- prospectul stradal propus (total cca. 9,00 m) pe acest lot și drum existent este următorul (de la nord la sud):
 - alee pietonală min. 1,00 m
 - zonă verde de aliniament cca. 1,80 m
 - carosabil 3,50 m, cu zone de depășire pentru autovehiculele care circulă din sens opus, dispuse din 50 m în 50 m
 - zonă verde de aliniament min. 0,50 m

Pa 55a – zonă accese carosabile la locuințe

- se vor asigura accese carosabile la loturile/ locuințele rezultate, a căror lățime va fi de 3,50 m; poziția lor în plan de-a lungul fronturilor stradale rezultate va fi corelată cu soluția arhitecturală adoptată pentru locuințele proiectate la faza DTAC și se va stabili cu exactitate la faza următoare (DTAC)

SP 55a – zone verzi amenajate

- se pot autoriza construcții ușoare având regimul de înălțime parter de tip garaj, pergolă, filigorie, piscine, anexe pentru unelte, etc., care pot fi amplasate până pe limita de proprietate posterioară cu acordul vecinului afectat, sau până pe limitele laterale sudice și nordice de proprietate existente sau rezultate prin dezmembrare; înălțimea maximă a acestora va fi corelată cu înălțimea locuințelor propriu-zise, dar nu va depăși 5,00 m
- se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbră și plante perene, într-un procent de minim 35,00 % (min. 468 mp), astfel:
 - min. 10 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
 - min. 164 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
 - min. 164 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi).

V. 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. Bogdan PUIE