

S.C.PROIECT LINIA B S.R.L.

Proiectare construcții civile și industriale

Arad, Bd. Decebal nr 12. J.02/430/1994 C.U.I. RO 5456211, tel/ fax 0257 – 280720;
mobil 0745 – 656493 E-mail proiectlinia_b@yahoo.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent: P.U.Z.-„CONSTRUIRE A DOUA CLADIRI CU DESTINATIA DE
LOCUINTE COLECTIVE”
Municipiul Arad Strada Codrului nr 1/C judetul Arad
C.F.nr 357197 Arad nr. cad. 357197

I.DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal are rolul de reglementare si cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare si ocupare a terenurilor, de amplasare si conformare a construcțiilor si amenajărilor aferente acestora, in acord cu prevederile legale. de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul care face obiectul PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal explicitează si detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor în limitele terenului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin Hotarare a Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevăzute de lege si se constituie in Act de Autoritate al Administrației Publice Locale. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (PUZ sau PUD) pentru părți componente ale localității se schimbă concepția generală care stă la baza Planului Urbanistic Zonal, este necesară modificarea Planului Urbanistic Zonal conform legii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, iar aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale RLU, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală

La baza elaborării RLU stau în principal, următoarele Acte normative:

- Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările si completările ulterioare.
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor – nr. 50-1991, actualizată si republicată în 2015;
- Legea fondului funciar – nr. 18-1991 cu modificările si completările ulterioare;
- Ordonanta de urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
- Legea nr.247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei ,precum si unele masuri adiacente ,cu modificările si complectarile ulterioare
- Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr. 7/1996 republicată;
- Legea privind calitatea în construcții – nr.10-1995 republicată
- Legea nr 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei ,precum si unele masuri adiscente cu modificările si complectarile ulterioare
- Legea apelor nr107/1996 cu modificările si complectarile ulterioare
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia -nr. 213/1998- cu modificările si complectarile ulterioare
- Regulament General de Urbanism aprobat prin HG 525 /27 iun.1996 cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr 287/2009 Codul Civil , cu modificările si complectarile ulterioare
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordin nr. 176/N/16 august 2000 – “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal” - GM – 010 – 2000;

- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde normele obligatorii pentru autorizarea și executarea construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, prevăzute în P.U.Z. și RLU – CONSTRUIRE A DOUA CLADIRI CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE amplasat în municipiul Arad strada Codrului nr. 1/C ,C.F.nr 357197 Arad nr. cad. 357197 ; proprietar/beneficiar – S.C. ERRE INVEST ROMAN SRL

Zona studiată are suprafața de **48.400,00 mp**, intervențiile urbanistice se referă la

- implementare imobile locuințe colective
- amenajare acces carosabil din strada Codrului
- realizare racorduri la rețelele edilitare din strada Codrului
- circulații auto în incintă

Incinta studiată are suprafața de **5768,00 mp**.

Funcțiunea principală solicitată prin P.U.Z. este aceea de zonă locuire colectivă.

Funcțiunile complementare zonei rezidențiale sunt : drumuri de acces, platforme carosabile de incintă cu parcuri, alei pietonale ,amenajări tehnico edilitare zona gospodăreasca, spații verzi ,loc de joacă pentru copii

Planul urbanistic zonal „CONSTRUIRE A DOUA CLADIRI CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE” împreună cu RLU aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul situat în municipiul Arad parcela cu C.F.nr. 357197 Arad nr.cad. 357197 .

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

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) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliul local pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

- Nu este cazul

Suprafețe împădurite

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turiștilor vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită, în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

- Nu este cazul

Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

- Nu este cazul. Nu exista resurse ale subsolului cunoscute in zona .

Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare cailor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și lucrărilor de gospodărire a apelor.

- Nu este cazul

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și 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.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

(3) Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

- Nu este cazul.

Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. 1

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului Culturii.

Nu este cazul. Zona nu face parte dintr-o zona construită protejată, în zona nu există valori de patrimoniu cultural cunoscut

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

Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri și torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și alte asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Expunere la riscuri naturale este redusă prin :

- riscul seismic este acoperit prin calculul seismic al construcțiilor adaptat la zonarea seismică a României

- nu există alunecări de teren eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale în zona

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, cai de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

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

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

- Nu este cazul

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 se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și comerțului, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrul sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

- construcțiile propuse în incintă nu sunt generatoare de riscuri.

Asigurarea echipării edilitare

Sunt permise 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 investitorii interesați sau care beneficiază de finanțări atrase conform legii

Sunt interzise orice construcții care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico edilitară asigurate (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați

Asigurarea echipării edilitare, în sensul prezentului regulament o constituie bransarea/racordarea terenului la rețele edilitare din strada Codrului și la realizare acceselor auto la terenul reglementat.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

(1) 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.

Conform P.U.G. Arad și Regulament aferent, terenul se află în intravilanul municipiului Arad fiind amplasat în UTR 42 care cuprinde zone cu clădiri de locuit, zona unități industriale, zona pentru instituiții publice și clădiri de servicii și prestări servicii, zona de parcuri și complexe sportive, turism etc.

Obiectivul care face obiectul PUZ –ului este constituit dintr- singura unitate funcțională

L -UNITATE FUNCTIONALA – LOCUINTE COLECTIVE

Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită în prezenta documentație conform planșei de Reglementări a prezentului P.U.Z. .

P.O.T. = S.c./S teren x 100

C.U.T.= Scd /S teren

L -UNITATE FUNCTIONALA – LOCUINTE COLECTIVE

P.O.T. propus maxim admis **20,00%**

C.U.T. propus maxim: admis **1,20**

Lucrări de utilitate publică

În incinta reglementată al prezentului Plan Urbanistic Zonal nu s-au prevăzut noi obiective de utilitate publică.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism. Se vor respecta prevederile Normelor de igienă și a Normativului privind modul de viață a populației Ordin 119./2014.

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

- asigurarea însoțirii
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)

Amplasarea față de drumuri publice

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

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

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

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

(2¹) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare*).

Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat în zona de protecție și de siguranță a drumului public. Zona de implementare a construcțiilor se va amplasa la minim 13,50m față de drumul public - strada Codrului. Se vor respecta condițiile impuse prin avizul - Aviz Inspectoratul de Poliție județean Arad -Serviciul Circulație nr .139376/06.10.2022

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

- nu este cazul

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

- nu este cazul

Amplasarea față de aeroporturi

Prin CU sa snr-419/11.03.2022, emis de Primăria Municipiului Arad și Conform prin Ordinului nr 735 din 09.06.2015 modificat și completat cu Ordinul 33/2017 se va obține avizul AACR

Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

- nu este cazul

Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Zona de implementare a construcțiilor va fi amplasată la 3,50m față de limita de proprietate. Construcțiile se vor amplasa retrase față de aliniament conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z.

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale zonei de implementare conform plansei de Reglementari Urbanistice

a) distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil – servitutea de vedere –obligatia de a pastra o distanta de minimum 2,00 m intre fondul ingradit sau neingradit , apartinand proprietarului vecin si fereastra la vedere ,balconul ori alte asemenea lucrari ce ar fi orientate spre acest fond –conform art 615 din Codul Civil

b) distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri

c) spre nord distanta minima pana la limita de proprietate – 16,90m

d) spre sud distanta minima pana la limita de proprietate - 5,50m

e) spre est distanta minima pana la limita de proprietate -5,50m

d) spre vest- (strada Codrului) distanta minima pana la limita de proprietate 3,50m

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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.

-Accesul carosabil si pietonal la obiectiv se va face pe latura vestica a amplasamentului din strada Codrului ,prin doua racorduri carosabile. Se propun doua accese carosabile cu câte două benzi de circulație pe sens, cu lățimea unei benzii de 3,50 m, si lățimea carosabilului de 7,00 m.

- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospeciialelor de intervenție sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

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

Se va asigura acces pietonal pe proprietate din strada Codrului .Realizarea executiei accesului se va face pe cheltuiala beneficiarului .

8.Reguli cu privire la echiparea edilitară

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) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane

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, orașului sau județului, 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. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public
- asigurarea echipării tehnice - edilitare necesare;

Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Terenul propus spre reglementare este format dintr-o singură parcelă dar acesta va putea fi dezmembrat astfel încât drumurile de incintă, parcarile și dotările aferente să poată fi donate către municipalitate

Înălțimea construcțiilor

Prin prezentul PUZ se stabilește înălțimea maximă pentru construcțiile de pe parcela studiată

Regimul de înălțime	D+P+4E
Înălțimea	20,50 m peste cota 0,00
Înălțimea maximă	22,00 m față de CTS
Cota CTS = 108,50 NMN - (taluzat în jurul clădirilor)	109,50 NMN
Cota 0,00 = 110,00 NMN	
Cota maximă = 130,50 NMN	

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.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spațiilor verzi și împrejurimi

Parcaje

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

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

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism.

Parcățile se vor amenaja în interiorul parcelei, numărul locurilor de parcare fiind stabilit la minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament

Spații verzi și plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism.

Suprafata minima de zone verzi amenajate va fi de 1730,00 mp reprezentand un procent de 30 % din suprafata terenului.

Împrejmuiri

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

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

Împrejmuirile 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 comerciale în condițiile legii .

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11 .Unități și subunități funcționale

Zonele funcționale stabilite conform punctului 11 din Regulamentul Local de Urbanism, sunt puse în evidență în planșa nr **02A de REGLEMENTARI URBANISTICE** a Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE A DOUA CLADIRI CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE” amplasat în intravilanul municipiului ARAD, strada Codrului nr 1/C.

A fost delimitată o zonă funcțională principală în cadrul căreia s-au punctat și subunități funcționale .

Subunitățile funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

Zona funcțională determinantă propusă prin PUZ este:

L -UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE COLECTIVA

Aceasta devine funcțiune determinantă pentru zona reglementată

SUBUNITATI FUNCTIONALE

L.1 –Subunitate funcțională –imobile locuire colectiva

Destinată construirii imobile cu destinația de locuințe colective

C1- Subunitate funcțională – destinată amenajării accesului rutier .

C2- Subunitate funcțională destinată amenajării circulației carosabile și pietonale, parcarilor în incintă

SP1- Subunitate funcțională–Zone verzi amenajate

SP2- Subunitate funcțională– Zona de agrement – Loc de joacă

TE1 - Subunitate funcțională –Echipare tehnico- edilitara platforma menajera

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Unitati functionale

L -UNITATE FUNCTIONALA PRINCIPALA - LOCUIRE COLECTIVA

Funcțiunea dominantă : locuinte colective

In cadrul zonei se delimiteaza cele 5 sub zone :

L.1 –subunitate functionala –imobile locuire colectiva

Destinata construirii unor imobile de locuinte colective

P.O.T. maxim **20,00%** ; C.U.T. maxim: **1,2**

In intreaga incinta se propune realizarea a aproximativ 50 de apartamente ,apartamente cu 1 camera, cu 2 camere si 3 camere.

Funcțiuni complementare - cai de acces in incinta ,circulatie carosabila si pietonala, parcuri, spatii verzi amenajate si agrement, platforma gospodareasca

Utilizări interzise - funcțiuni pentru depozitare și logistică ,depozite de deșeuri, concentrări de substanțe toxice, funcțiuni industriale (de orice fel), construcții provizorii de orice fel, funcțiuni poluante (orice fel de poluare inclusiv poluare fonică)

Regim de înălțime

Regimul de inaltime maxim va fi: D+P+4E

Inaltimea maxima 20,50 m peste cota 0,00

Inaltimea maxima 22,00 m fata de CTS respectiv cota 130,50 NMN

Regim de aliniere

Zona de implementare a constructiilor exceptand constructiile tehnico- edilitare (post de transformare ,platforma gospodareasca) va fi amplasat cu urmatoarele retrageri fata dce limitele de proprietate :

- nord minim pana la limita de proprietate – 16,90m
- sud minim pana la limita de proprietate - 5,50m
- spre est minima pana la limita de proprietate -5,50m
- vest- (strada Codrului) minim pana la limita de proprietate 3,50m

Amplasarea in interiorul parcelei

Constructiile propuse se vor amplasa la o distanta minima de 22,00m .

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea aliniamentelor minime

Parcaje

Nu se vor autoriza decat acele constructii care vor avea asigurate locurile de parcare.

Parcăřile se vor amenaja în interiorul parcelei, numărul locurilor de parcare fiind stabilit la minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament

Spații verzi si plantate

Autorizatia de Construire va contine obligati crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare.Sunt prevăzute spatii verzi in suprafata de 30% din suprafata totala a terenului, respectiv 1730 mp

Aceste spatii verzi vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrăřilor de construcție, constând in: aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon.

C1- Subunitate functionala – destinata amenajarii accesului rutier

Destinata accesului carosabil din strada Codrului la proprietate.

Accesul carosabil si pietonal la obiectiv se va face pe latura vestica a amplasamentului prin doua racorduri carosabile din strada Codrului .Se propun doua accese cu câte două benzi de circulație pe sens, cu lățimea unei benzi de 3,50 m, iar lățimea carosabilului de 7,00 m.

Costurile acceselor pe terenul reglementat vor fi suportate de catre investitor.

C2- Subunitate functionala destinata amenajarii circulatiei carosabile si pietonale, parcarilor in incinta

Destinata amenajarii carosabilului ,aleilor pietonale si parcarilor

Lăţimea carosabilului va fi de minim de 7,00 m cu lăţimea unei benzi de 3,50 m Se va
Acces pietonal pe proprietate se va realize din strada Codrului, si va fi astfel conformata
ca sa permita circulatia persoanelor cu handicap .

Parcările se vor amenaja în interiorul parcelei, numărul locurilor de parcare fiind stabilit la
minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament

SP1 – Subunitate functionala–Zone verzi amenajate

Se vor amenaja spatii verzi plantate in incinta -spatiile verzi cu rol estetic si de protectie
,cu arbori medii si gazon. Se va alocă un procent minim de 30 % din suprafata terenului respectiv
1730 mp.

SP2 –Subunitate functionala– Zona de agrement –Loc de joaca

Destinata amenajarii locului de joaca pentru copii

**TE1 – Subunitate functionala –ECHIPARE TEHNICO- EDILITARA
-PLATFORMA MENAJERA**

- va fi destinata echiparii tehnico – edilitare post transformare,,post reglare- masurare
gaz metan ,platforma gospodareasca
- se va realiza o platforma menajera betonata,.Intre platforma menajera si
constructiile noi propuse respectiv limita de proprietate se va asigura a distanta minima
de 10m.

IV. UNITĂȚI FUNCȚIONALE DE REFERINTA

In conformitate cu R.L.U. aferent PUG Arad terenul este amplasat în UTR nr .42
Nu au fost stabilite U.T.R.-uri noi in cadrul P.U.Z. –ului.

Întocmit:
Arhitect NAGY- VIZITIU ALEXANDRU

