



TARA PLAN s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
 cod postal 310010, jud. Arad,
 Nr. Reg. Com. J02/1251/2006,
 CUI RO 18832512,
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielaursachi@gmail.com

Proiect: 287/2023
 Faza: P.U.Z. si R.L.U.
 Denumire „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU
 proiect: FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL –
 LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI
 COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE”
 Beneficiar: DOMINUS s.r.l.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

”CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE,
 SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE”

Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, jud. Arad

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

ART. 1

(1) **Planul urbanistic zonal si regulamentul local de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.**

(2) Planul urbanistic zonal, avand caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

(3) Prin planul urbanistic zonal se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

(4) Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent planului urbanistic zonal (P.U.Z.) reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., el intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z..

(5) R.L.U. reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice, cu caracter de reglementare specifica, care sta la baza autorizarii si executarii tuturor tipurilor de constructii si amenajari precum si a elaborarii tuturor planurilor urbanistice de detaliu a zonei pentru care acesta a fost elaborat. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z..

(6) R.L.U. stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

(7) R.L.U. detaliaza articolele corespondente ale R.G.U. actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, conform conditiilor specifice localitatii si a caracteristicilor unitatii teritoriale de referinta si conform specificului investitiei, a conditiilor functionale si de amplasare.

(7) **Odata aprobat de catre Consiliul Local al Municipiului Arad, impreuna cu P.U.Z., in baza avizelor si acordurilor obtinute in prealabil, R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.**

1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU stau in principal:

- Legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor;
- Norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora;

- Reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile dezvoltarii durabile – configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor etc.

Baza legala a elaborarii RLU:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat;
- Reglementarea tehnica "Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – Indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile R.L.U. aferent P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.;
- Reglementarea tehnica "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, actualizat;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata;
- Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizat;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, actualizata;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, actualizata;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare, actualizata;
- Legea nr. 107/1996 a apelor, actualizata;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizata;
- Legea nr. 114/1996 privind locuintele, actualizata;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizata;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, actualizat;
- Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, actualizat;
- Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizata;
- Ordonanta de Urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului, actualizata.

1.3. Domeniul de aplicare

ART. 2

(1) R.L.U. se aplica in proiectarea, autorizarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate in **zona propusa spre reglementare**, identificata prin imobilele inscrise in **C.F. nr. 365916 Arad** si **C.F. nr. 304902 Arad**, in suprafata totala de **2.749 mp**, situate in intravilanul municipiului Arad.

(2) R.L.U. se aplica si in proiectarea, autorizarea si realizarea amenajarilor necesare pentru buna functionare a zonei propusa spre reglementare, in **zona studiata** care cuprinde o suprafata de **20.000 mp**, strict in ceea ce priveste urmatoarele interventii:

- a) Amenajarea acceselor auto si pietonale din strada Dornei (aflata la nord de amplasament) si strada Mucius Scaevola (aflata la est de amplasament);
- b) Extinderea retelelor tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale – dupa caz) din str. Dornei/Mucius Scaevola in concordanta cu solutiile tehnice ale furnizorilor de utilitati.

(3) Zonificarea functionala – delimitarea zonelor si subzonelor functionale precum si notatiile aferente acestora, relatia functionala a incintei propuse spre reglementare cu zona

studiata – este evidentiata in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE aferenta P.U.Z..

(4) Se excepteaza de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile cu caracter militar si special, care se autorizeaza si se executa in conditiile stabilite de lege.

(5) Conform art. 31¹, alin. (1) din Legea 350/2001, dreptul de construire se acorda potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

ART. 3 – Terenuri agricole din extravilan

Nu e cazul.

ART. 4 – Terenuri agricole din intravilan

Nu e cazul.

ART. 5 – Suprafete impadurite

Nu e cazul.

ART. 6 – Resursele subsolului

Nu e cazul.

ART. 7 – Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu e cazul.

ART. 8 – Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. – depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

ART. 9 – Zone construite protejate

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

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

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

(4) Conform PUZCP aprobat prin HCLM nr. 201/2014, terenul este situat in ZIR nr. 1, SIR nr. 50, Subzona LmIII11 - Locuinte condominii de tip vile existente cu regim mic de inaltime: P, imobile constructii categoria III cu valoare ambientala ce pot fi modificate prin ameliorare pana la un regim de inaltime P+2.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor se va face cu respectarea conditiilor tehnice impuse de situarea terenului in zona cu risc seismic, conform incadrarii din studiul geotehnic elaborat pentru zona care face obiectul R.L.U..

ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura, delimitate conform avizelor de specialitate obtinute in prealabil, anexe prezentului P.U.Z., este interzisa.

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

ART. 12 – Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsa in Ordinul 1587/1997, actualizat.

(3) Categoriile de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu este cuprinsa in H.G. 571/2016.

(4) Categoriile de constructii pentru care este obligatorie realizarea adaposturilor de protectie civila, precum si a celor la care se amenajeaza puncte de comanda de protectie civila sunt cuprinse in H.G. 862/2016, actualizata.

(5) Lista obiectivelor de investitii si de dezvoltare, precum si a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General este cuprinsa in H.G. 62/1996, actualizata.

ART. 13 – Asigurarea echiparii edilitare

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

(2) Echiparea edilitara este ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant.

(3) Cheltuielile de echipare edilitara sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodarie comunala si pentru exploatarea, modernizarea si dezvoltarea acesteia (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, etc.)

(4) Cheltuielile privind echiparea edilitara cu apa, canalizare, energie lectrice, gaze naturale, inclusiv accese/iesiri in/din incinta propusa spre reglementare vor fi asigurate de catre dezvoltatorul privat care va executa din fonduri proprii intreg sistemul echiparii edilitare, fara nici o pretentie financiara din partea administratiei publice locale.

(5) Autorizarea executarii dotarilor tehnico-edilitare (min. apa, canalizare, energie electrica) si a accesului/iesirii in/din incinta se va realiza anterior sau cel tarziu concomitent cu autorizarea cladirilor reprezentative pentru functiunea dominanta.

ART. 14 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor

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

(2) Conditile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii respecta prevederile documentatiei de rang superior in vigoare – PUG mun. Arad.

ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului

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

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

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

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

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

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

POT max. = 30% -la nivelul etajelor cu functiunea locuinte colective (etaj 1 ÷ 4+2Er).

POT max = 42,00 % - la nivelul parterului cu functiune servicii/comert si parcaje;

CUT max = 1,95

ART. 16 – Lucrari de utilitate publica

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

2.3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

2.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART. 17 – Orientarea fata de punctele cardinale

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

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

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

ART. 18 – Amplasarea fata de drumuri publice

(1) Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat in zona de protectie si de siguranta a drumului public. Constructiile propuse prin PUZ vor fi amplasate la o distanta de minim 1 m fata de strada Dornei si la frontul stradal al strazii Mucius Scaevola.

ART. 19 – Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu e cazul.

ART. 20 – Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.

Nu e cazul.

ART. 21 – Amplasarea fata de aeroporturi

(1) Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Autoritatii Aeronautice.

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

ART. 22 – Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu e cazul.

ART. 23 – Amplasarea fata de aliniament

(1) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita de proprietate dinspre strazile Dornei si Mucius Scaevola.

(2) **Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Mucius Scaevola** : Corpul de cladire A se va alinia la frontul stradal al strazii Mucius Scaevola, cu precizarea ca se va realiza o constructie nou propusa cu unghiuri de 90 de grade. Dat fiind faptul ca limitele cadastrale ale strazii Mucius Scaevola in relatie cu limita cadastrala a terenului reglementat nu determina unghi de 90 de grade cu strada Dornei, se permite ca aliniamentul noii constructii cu str Mucius Scaevola sa fie si doar intr-un punct.

(3) **Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Dornei** : cladirea va fi retrasa cu min. 1,0 m fata de frontul stradal. Corpul de legatura B se va retrage cu minim 5,0 m fata de frontul stradal.

ART. 24 – Amplasarea in interiorul parcelei

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

(2) Fata de limita sudica de proprietate: cladirile vor avea **retrageri minime intre 12,50 m si 19,80 m** conform plansei 02 A –Reglementari urbanistice - Zonificare.

(3) Fata de limita vestica de proprietate: cladirile vor fi **retrase minim 10,00 m** conform plansei 02 A –Reglementari urbanistice - Zonificare.

(4) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insozirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insozire, care sa confirme respectarea prevederii de la aliniatul anterior.

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

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 25 – Accese carosabile

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(4) Se prevede amenajarea unui nou racord al incintei cu strada Dornei, cu o latime de 7,00 m si a unui acces din strada Mucius Scaevola, cu o latime de 7,00 m. Cele 2 accese existente se vor repositiona, unul pe str. Mucius Scaevola si al doilea pe str. Dornei, acestea putand fi amplasate oriunde pe latimea celor 2 fronturi stradale, functie de solutia de arhitectura stabilita la urmatoarele faze de proiectare.

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

ART. 26 – Accese pietonale

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

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

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

(4) Accesul pietonal in incinta se realizeaza din trotuarele strazilor Dornei si Mucius Scaevola. Spatiile de servicii de la nivelul parterelor si casele de scara aferente celor 2 corpuri de cladire se vor accesa direct din trotuarele existente.

(5) In zona sudica a terenului reglementat, din str. Mucius Scaevola, se va asigura un acces pietonal suplimentar catre blocurile aflate pe Aleea Postavului si la retele de utilitati subterane aferente acestor blocuri, aflate pe parcela cu CF nr. 304902 Arad, pentru eventuale interventii.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART. 27 – Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

(2) Daca nu exista posibilitatea racordarii conform aliniatului de mai sus, autorizarea executarii constructiilor este permisa numai in cazul in care beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente fie sa construiasca retele noi, suportand in intregime cheltuielile din fonduri proprii.

(3) Racordarea incintei vizate la retelele publice de echipare edilitara (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale) se va realiza din str. Dornei sau str. Mucius Scaevola, functie de solutiile indicate de furnizorii de utilitati. Nu vor fi afectate alte proprietati private fara acordul in forma autentica al proprietarilor acestora.

ART. 28 – Realizarea de retele edilitare

(1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se vor realiza de catre investitorul privat sau beneficiar, in intregime.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitorul privat sau de beneficiar.

(3) In vederea pastrarii caracterului specific al spatiului urban din intravilanul localitatilor se interzice montarea supraterana, pe parcelele cu destinatie publica/domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale si altele de aceasta natura.

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevazute la alin. (3), se executa in varianta de amplasare subterana ori, dupa caz, in incinte sau in nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice.

(5) Se va prevedea o platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al comunei. In cazul rezultarii unor deseuri speciale in urma activitatii specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat in colectarea acelor tipuri de deseuri.

ART. 29 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

(1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a localitatii, daca legea nu dispune altfel.

(2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

(3) Lucrarile prevazute la alin. (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

2.3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ART. 30 – Parcelarea

(1) R.L.U. a fost întocmit pentru amplasamentul in forma unificata, format din parcelele cu CF nr. 365916 Arad si CF nr. 304902 Arad, in suprafata totala de 2.749 mp.

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

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

ART. 31 – Inaltimea constructiilor

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

Regim de inaltime: CORP A: max. P+4E+2Er CORP B: max. P+3E CORP C: max. P+4E+1Er Parcare acoperita: max. Parter si terasa inierbata
CORP A: Hmax : 22,00 m CORP B: Hmax : 13,00 m CORP C: Hmax : 19,00 m Parcare acoperita: Hmax : 4,00 m

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

ART. 32 – Aspectul exterior al constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

(3) Fatadele laterale si posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

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

ART. 33 – Parcaje

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

(2) Pentru maximul de 46 unitati, **in incinta pot fi amenajate 68 de locuri de parcare**, astfel:

Vor fi asigurate in interiorul incintei reglementate **min. 1,4 locuri de parcare/apartament**, rezultand un maxim de **60 locuri de parcare** alocate apartamentelor propuse.

Pentru vizitatori, se va asigura un numar de minim **2 locuri** de parcare.

Pentru zona de servicii, necesarul de parcaje va fi prevazut **conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism**, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, **dar nu mai putin de 2 locuri de parcare/spatiu rezultand un numar de minim 6 locuri de parcare**.

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

(4) Nu se vor autoriza constructii cu functiuni care necesita locuri de parcare care nu pot fi asigurate in limitele proprietatii private.

ART. 34 – Spatii verzi si plantate

(1) Se va asigura **zona verde amenajata de incinta in proportie de minim 25% din suprafata parcelei** (min. 687 mp), suprafata distribuita la nivelul solului si/sau la nivelul terasei de peste zona de parcare (terasa inierbata).

(2) Se vor planta **minim 14 arbori**, conf. **HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 Art. 20**, astfel:

- 1 arbore plantat la 50 mp zona verde amenajata (687 mp) => **14 arbori**

- 1 arbore plantat la 10 locuri de parcare (35 locuri descoperite in incinta) => **4 arbori**

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

(4) Sistemizarea incintei va avea in vedere evacuarea apelor pluviale si dirijarea lor spre rigole in interiorul incintei, fara sa afecteze proprietatile vecine sau domeniul public.

ART. 35 – Imprejmuiri

(1) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

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

b) Imprejmuiri laterale – opace/transparente cu Hmax. = 2,00 m.

(2) Imprejmuirea la frontul stradal al str. Dornei se va realiza in drept cu constructia propusa, respectiv cu o retragere de min. 1,0 m.

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

(4) Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

ART. 36 – Autorizarea constructiilor

(1) Executarea lucrarilor de constructii este permisa numai pe baza unei autorizatii de construire sau de desfiintare, emisa in conditiile Legii 50/1991, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren si/sau constructii - identificat prin numar cadastral, in cazul in care legea nu dispune altfel, conform art. 1, alin.1 din Legea nr. 50/1991, actualizata.

(2) Autorizatia de construire se emite in baza documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii, elaborata in conditiile Legii nr. 50/1991 si Legii 10/1995, actualizate, in temeiul si cu respectarea prevederilor prezentei documentatii de urbanism, avizata si aprobata potrivit legii.

ART. 37 – Litigiile

Litigiile dintre solicitantii de autorizatii si autoritatile administratiei publice sunt de competenta instantelor judecatoresti, in conditiile Legii contenciosului administrativ.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zonele si subzonele functionale sunt reprezentate in plansa nr. 02 – Reglementari Urbanistice – Zonificare aferenta documentatiei PUZ pentru ""CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE", Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, jud. Arad, beneficiar DOMINUS s.r.l.

3.1. Zone si subzone functionale

Teritoriului zonei reglementate este compus din urmatoarea **zona functionala principala (dominanta)**:

Lc – zona rezidentiala – locuinte colective cu parter servicii/comercial;

si urmatoarele **subzone functionale complementare**:

LcC – zona cai de comunicatie

LcSV–spatii verzi amenajate de incinta

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

- Zona functionala dominanta:

Lc – zona rezidentiala – locuinte colective cu parter servicii/comercial

Utilizari permise:

- locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+4E+2Er (corp A), P+3E (Corp B) si P+4E+1Er (corp C) cu parter servicii/comercial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi;
- Amenajari si echipamente tehnico-edilitare de productie a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de incalzire geotermală, pompe de caldura de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectiva a gunoiului menajer, conform legislatiei în vigoare din domeniu.

Utilizari permise cu conditii:

- amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori si a asigurarii locurilor de parcare necesare in limitele proprietatii conform prevederilor prezentei documentatii.
- Se admit functiuni de servicii/comerciale de la parterul imobilelor de locuinte colective cu conditia ca acestea sa nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 24:00.

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

POT max. = 30% - la nivelul etajelor cu functiunea locuinte colective (etaj 1 ÷ 4 + 2Er).	$S_{construita}$ max (la nivelul etajelor cu functiunea locuinte colective (etaj 1 ÷ 4 + 2Er) = 825 mp
POT max = 42,00 % - la nivelul parterului cu functiune servicii/comert si parcaje;	$S_{construita}$ max (la nivelul parterului cu functiune servicii/comert si parcaje) = 1.155 mp
CUT max = 1,95	$S_{desfasurata}$ max = 5.360 mp
Regim de inaltime: CORP A: max. P+4E+2Er CORP B: max. P+3E CORP C: max. P+4E+1Er Parcare acoperita: max. Parter si terasa inierbata	CORP A: Hmax : 22,00 m CORP B: Hmax : 13,00 m CORP C: Hmax : 19,00 m Parcare acoperita: Hmax : 4,00 m
Spatii verzi de incinta = min. 25%	min. 687 mp

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Mucius Scaevola : Corpul de cladire A se va alinia la frontul stradal al strazii Mucius Scaevola, cu precizarea ca se va realiza o constructie nou propusa cu unghiuri de 90 de grade. Dat fiind faptul ca limitele cadastrale ale strazii Mucius Scaevola in relatie cu limita cadastrala a terenului reglementat nu determina unghi de 90 de grade cu strada Dornei, se permite ca aliniamentul noii constructii cu str Mucius Scaevola sa fie si doar intr-un punct.

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Dornei : cladirea va fi retrasa cu min. 1,0 m fata de frontul stradal. Corpul de legatura B se va retrage cu minim 5,0 m fata de frontul stradal.

Fata de limita sudica de proprietate: cladirile vor avea **retrageri minime intre 12,50 m si 19,80 m** conform plansei 02 A –Reglementari urbanistice - Zonificare.

Fata de limita vestica de proprietate: cladirile vor fi **retrase minim 10,00 m** conform plansei 02 A –Reglementari urbanistice - Zonificare.

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la aliniatul anterior.

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

- Subzonele functionale complementare:

LcC – zona cai de comunicatie

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

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

Utilizari interzise: nu e cazul.

LcSV – zona spatii verzi amenajate de incinta

Utilizari permise: spatii verzi amenajate de incinta, in proportie de min. 25% din suprafata incintei reglementate (min. 687 mp), suprafata distribuita la nivelul solului si/sau la nivelul terasei de peste zona de parcare (terasa inierbata). Zonele verzi amenajate propuse vor respecta prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 *privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad*. Se vor planta **minim 14 arbori**, conf. **HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 Art. 20**, astfel:

- 1 arbore plantat la 50 mp zona verde amenajata (687 mp) => **14 arbori**
- 1 arbore plantat la 10 locuri de parcare (35 locuri descoperite in incinta) => **4 arbori**

Utilizari permise cu conditii: dotari tehnico-edilitare realizate in varianta de amplasare subterana; elemente de signalistica publicitara si iluminat de incinta amplasate pe stalpi, alei pietonale si mobilier urban in proportie de 10 % din suprafata alocata zonei verzi amenajate.

Utilizari interzise: orice alte utilizari; este interzisa transformarea spatiilor verzi in locuri de parcare.

5. CONCLUZII – MASURI in continuare

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

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

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma aprobarii Planului Urbanistic Zonal si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit,

arh. Andreea TUTU RUR Dz1,Dz2