

 <p><b>SC TARA PLAN SRL</b> Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A, Cod postal 310010, Nr.Reg.Com. J02/1251/2006 CUI RO 18832512 tel: 0749.111.572, fax. 0357.402.363 email:danielaursachi@gmail.com</p>	Proiect nr.	<b>248/2023</b>
	Faza:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
	Den. proiect.:	<b>„P.U.Z. si R.L.U. – ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”</b>
	Amplasament:	<b>CF nr. 362611 Arad - Extravilan UAT Arad, jud. Arad</b>
	Beneficiar:	<b>SC GB COMPANY EUROPE SRL</b>

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

### “ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”

Extravilan UAT Arad, jud. Arad

CF nr. 362611 Arad

## 1. DISPOZIȚII GENERALE

### 1.1. Rolul R.L.U.

#### ART. 1

(1) **Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.**

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

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

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

(5) R.L.U. reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice, cu caracter de reglementare specifică, care stă la baza autorizării și executării tuturor tipurilor de construcții și amenajări precum și a elaborării tuturor planurilor urbanistice de detaliu a zonei pentru care acesta a fost elaborat. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z..

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

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

(7) **Odată aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Arad împreună cu P.U.Z., în baza avizelor și acordurilor obținute în prealabil, R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.**

## 1.2. Baza legală a elaborării

---

La baza elaborării RLU stau în principal:

- Legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor etc.

Baza legală a elaborării RLU:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat;
- Reglementarea tehnică "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – Indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile R.L.U. aferent P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.;
- Reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, actualizat;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată;
- Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, actualizată;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, actualizată;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, actualizată;
- Legea nr. 107/1996 a apelor, actualizată;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele, actualizată;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizată;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;
- Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, actualizat;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizată;
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, actualizată.

## 1.3. Domeniul de aplicare

---

### ART. 2

(1) R.L.U. se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în **zona propusă spre reglementare**, identificată prin imobilul înscris în **C.F. nr. 362611 Arad**, în suprafață totală de **19.800 mp**, situat în extravilanul Municipiului Arad, județul Arad.

(2) R.L.U. se aplică și în proiectarea, autorizarea și realizarea amenajărilor necesare pentru buna funcționare a zonei propusă spre reglementare, în **zona studiată**, strict în ceea ce privește următoarele intervenții:

- a. realizarea continuității căilor de circulație, în contextul organizării propuse prin prezenta documentație;
- b. extinderea rețelelor tehnico-edilitare disponibile în proximitate, respectiv apă, canalizare și energie electrică.

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

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

(5) Conform art. 31<sup>1</sup>, alin. (1) din Legea 350/2001, dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.

## **2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

#### **ART. 3 – Terenuri agricole din extravilan**

Prin aprobarea prezentei documentații de urbanism, terenul arabil în extravilan identificat prin CF nr. 362611 Arad, în suprafață totală de 19.800 mp, va fi introdus în intravilanul Municipiului Arad iar condițiile de construire vor fi cele prevăzute prin prezentul R.L.U.

#### **ART. 4 – Terenuri agricole din intravilan**

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, conform legii.

#### **ART. 5 – Suprafețe împădurite**

Nu e cazul.

#### **ART. 6 – Resursele subsolului**

Nu e cazul.

#### **ART. 7 – Resurse de apă și platforme meteorologice**

Nu e cazul.

#### **ART. 8 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

#### **ART. 9 – Zone construite protejate**

(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 Cultelor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

(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).

## **2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

### **ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic, conform încadrării din studiul geotehnic elaborat pentru zona care face obiectul R.L.U..

### **ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice**

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului P.U.Z., este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de 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 efectelor acestora.

### **ART. 12 – Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

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

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

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

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

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

### **ART. 13 – Asigurarea echipării edilitare**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

(3) Cheltuielile de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, iluminat public, străzi, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale etc.)

(4) În sensul prezentului regulament, asigurarea echipării edilitare o constituie extinderea și branșarea/racordare parcelor nou create la rețelele edilitare de apă, canalizare,

energie electrică și realizarea căilor de comunicație, cu acces/legătură la strada existentă, echipate corespunzător:

- Pentru asigurarea accesului pietonal și carosabil la parcelele rezidențiale propuse, se propune amenajarea unui strazi în formă de "T", cu un prospect/lățime (din limită în limită de proprietate) de 12,00 m, având următoarea configurație transversală: zonă verde de aliniament (1,30 m), trotuar (1,20 m), carosabil (7,00 m), trotuar (1,20 m), zonă verde de aliniament (1,30 m). Strada nou propusă se va realiza până în dreptul celor 2 drumuri de exploatare aflate la sud și nord de amplasament, având posibilitatea unei ulterioare legături între acestea.
- Strada vor fi dotată cu sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public pe stâlpi alimentați prin fir și dotați cu lămpi tip LED, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană. Va fi asigurat spațiu verde de aliniament cu o lățime de min. 1,30 m între părțile exterioare ale trotuarelor și limitele de proprietate a parcelelor.

(5) Amenajarea accesului auto și pietonal la parcele din căile de comunicație propuse (strada în formă de "T") se va realiza din fondurile private ale proprietarilor noilor parcele propuse.

**(6) Cheltuielile privind echiparea edilitară cu apă, canalizare, energie electrică și amenajarea căilor de comunicație dotate corespunzător, vor fi asigurate de către dezvoltatorul privat, fără nici o pretenție financiară din partea administrației publice locale.**

**(7) Se va admite exclusiv dezvoltatorului și inițiatorului documentației de urbanism autorizarea executării construcțiilor de locuințe anterior autorizării, realizării și recepționării dotărilor privind echiparea tehnico-edilitară și căile de comunicație strict în scopul facilitării relației cu furnizorii de utilități, în vederea echipării corespunzătoare a zonei.**

**(8) Nu se va admite recepția la terminarea lucrărilor de construcții pentru clădirile autorizate conform alin. (7) până nu a fost efectuată recepția la terminarea lucrărilor de construcții pentru dotările tehnico-edilitare și a căilor de comunicație cu destinație publică propuse.**

**(9) În alte situații nu se admite autorizarea executării construcțiilor de locuințe anterior autorizării, realizării și recepționării dotărilor privind echiparea tehnico-edilitară și căile de comunicație.**

#### **ART. 14 – Asigurarea compatibilității funcțiilor**

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

(2) Respectarea compatibilității funcțiilor se asigură prin zonele verzi tampon față de str. Ștefan Zarie și distanțele față de funcțiunile din vecinătățile estice (clădiri reprezentative pentru zonă de activități productive și servicii de depozitare existente) – 31,50 ... 25,90 m de la limita de proprietate a parcelelor rezidențiale, și vestice (zonă unități agricole dezafectată) – 15 m de la limita zonei de implantare a clădirilor rezidențiale.

#### **ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limitele superioare stabilite conform aliniatelor de mai jos.

(2) **Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)** reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

(3) Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de

acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

(4) **Coefficientul de utilizare a terenului (C.U.T.)** reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință.

(5) Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

(6) **Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

(7) Clădirile din zona care face obiectul prezentului R.L.U. se vor încadra în:

<b>Zonă rezidențială</b>
<b>POT max = 40,00 %</b>
<b>CUT max = 1,20</b>

## **ART. 16 – Lucrări de utilitate publică**

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

(2) În toate cazurile, la eliberarea unei autorizații de construire, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei private direct interesate. Orice acțiune de construire din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

(3) Prin prezenta documentație nu se propun exproprieri pentru cauză de utilitate publică.

## **2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

### **2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **ART. 17 – Orientarea față de punctele cardinale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la R.G.U aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat.

(2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(3) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (2).

(4) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (2) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.



### **ART. 18 – 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 care merită interesului public;
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, 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.

(3) **Accesul în zonă se va asigura prin strada în formă de "T" propusă, cu un prospect/lățime (din limită în limită de proprietate) de 12,00 m, având următoarea configurație transversală: zonă verde de aliniament (1,30 m), trotuar (1,20 m), carosabil (7,00 m), trotuar (1,20 m), zonă verde de aliniament (1,30 m). Strada nou propusă se va realiza până în dreptul celor 2 drumuri de exploatare aflate la sud și nord de amplasament, având posibilitatea unei ulterioare legături între acestea.**

**Strada propusă vor fi dotată cu sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public pe stâlpi alimentați prin fir și dotați cu lămpi tip LED, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană. Va fi asigurat spațiu verde de aliniament cu o lățime de min. 1,30 m între părțile exterioare ale trotuarelor și limitele de proprietate a parcelelor.**

### **ART. 19 – Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu e cazul.

### **ART. 20 – Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.**

Nu e cazul.

### **ART. 21 – Amplasarea față de aeroporturi**

(1) Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Autorității Aeronautice.

(2) Amplasamentul este situat în zona I de servitute aeronautică civilă. Se va avea în vedere respectarea înălțimii maxime admise conform prezentei documentații și în concordanță cu avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

### **ART. 22 – Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu e cazul.

### **ART. 23 – Amplasarea față de aliniament**

(1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita laturii scurte dintre parcelele de locuințe propuse și limita noilor străzi în "T" propuse.

(2) Pentru **zona de locuințe** individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit, regimul de aliniere față de frontul stradal se normează la:

**- față de strada propusă orientată pe direcția est-vest: retrase cu min. 5,00 m și max. 10,00 m de la frontul stradal.**

**- față de strada propusă orientată pe direcția nord-sud: retrase cu min. 2,00 m și max. 5,00 m de la frontul stradal.**

(3) Se permite alinierea la frontul stradal a construcțiilor ce adapostesc garajul/carport-ul, având un regim de înălțime **obligatoriu Parter**, și o înălțime maximă la cornișă/atic de +3,00 m și la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat.

#### **ART. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prevederilor prezentului regulament;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(2) Față de **limita posterioară de proprietate**, clădirile rezidențiale vor fi:

- pentru parcelele cu front la strada propusă orientată pe direcția est-vest: retrase cu min. 8,00 m de la limita posterioară.

- pentru parcelele cu front la strada propusă orientată pe direcția est-vest și nord-sud a căror limită posterioară este comună cu limita laterală a altor parcele: retrase cu min. 6,00 m de la limita posterioară.

- pentru parcelele cu front la strada propusă orientată pe direcția nord-sud: retrase cu min. 15,00 m de la limita posterioară.

(3) Față de **limitele laterale de proprietate**, clădirile rezidențiale vor fi amplasate astfel:

- pentru **locuințe izolate** - conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.

- pentru **locuințe cuplate** – la min. 0 cm față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.

- pentru **locuințe înșiruite** – la min. 0 cm față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și minim conform prevederilor Codului Civil față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o **înșiruire de maxim 12 locuințe**.

(4) Se admite amplasarea a **maxim 2 clădiri rezidențiale pe o parcelă**.

(5) Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m, respectându-se concomitent prevederile Normativului de siguranță la foc a construcțiilor:

- distanțele de siguranță la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99
- prevederile art. 2.2.3 din P118/99.

(6) Amplasarea construcțiilor tip **anexe gospodărești** este admisă în afara zonei de construibilitate cu respectarea prevederilor Codului civil și cu condiția ca acestea să nu depășească **înălțimea la cornișă/atic de +3,00 m și înălțimea la coamă de +5,50 m** față de cota terenului sistematizat, iar regimul de înălțime să fie **max. S+P**.

(7) **Cazurile particulare** vor respecta încadrarea și limitele prevăzute conform planșei 02 – Reglementări Urbanistice – Zonificare, după caz.

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

### **2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **ART. 25 – Accese carosabile**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.



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

**(4) Accesul auto și pietonal la incinta propusă spre reglementare se realizează direct din str. Ștefan Zarie, prin intermediul unei străzi propuse, în formă de "T", cu un prospect/lățime (din limită în limită de proprietate) de 12,00 m, având următoarea configurație transversală: zonă verde de aliniament (1,30 m), trotuar (1,20 m), carosabil (7,00 m), trotuar (1,20 m), zonă verde de aliniament (1,30 m). Strada nou propusă se va realiza până în dreptul celor 2 drumuri de exploatare aflate la sud și nord de amplasament, având posibilitatea unei ulterioare legături între acestea.**

**Strada vor fi dotată cu sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public pe stâlpi alimentați prin fir și dotați cu lămpi tip LED, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană. Va fi asigurat spațiu verde de aliniament cu o lățime de min. 1,30 m între părțile exterioare ale trotuarelor și limitele de proprietate a parcelelor.**

Rețeaua de gaze naturale se va putea extinde ulterior, în concordanță cu condițiile administratorului rețelei, la solicitarea proprietarilor. Însă la această fază, inițiatorul documentației apreciază că va adopta soluții pe energie electrică sau alternative.

(5) Toate carosabilele se vor realiza până la finisaj asfaltic; toate trotuarele se vor realiza până la finisaj asfaltic/pavaj, vor fi încadrate de borduri și vor fi amplasate la o diferență de nivel superioară față de cota finisajului asfaltic al carosabilului.

(6) În incinta reglementată este permisă circulația autovehiculelor cu o capacitate de maxim 7,5 tone, cu excepția autospecialelor de intervenție, ambulanței și a mașinilor de salubritate.

**(7) Imobilul aferent căii de comunicație cu destinație publică propusă poate fi donat Municipiului Arad pentru a fi preluat în domeniul public numai după amenajarea lui, în baza proiectelor de specialitate întocmite, avizate și autorizate potrivit prevederilor legale în vigoare, cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism, pe cheltuiala exclusivă a beneficiarului/solicitantului.**

(8) Pentru fiecare parcela propusa cu destinația zona locuințe **se admite realizarea unui singur acces carosabil** cu o latime maximă de 3,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal, în cazul în care parcare/gararea se realizează retras față de frontul stradal sau se realizează la frontul stradal pentru un singur loc de parcare/garare. În cazul în care se realizează 2 locuri de parcare/garare la frontul stradal, este permis ca lățimea accesului auto să fie de maxim 5,50 ml.

(9) Spațiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platformă pavată/betonată pe întreaga lățime a frontului stradal cu excepția situațiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

## **ART. 26 – Accese pietonale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care, în acest caz, sunt reprezentate de trotuarele care se vor realiza pe parcelele cu destinația Căi de Comunicație.

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

(4) Accesul pietonal pe fiecare parcela propusa cu destinația zonă locuințe se va realiza cu o latime maximă de 1,50 ml și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal (raportat la strada în "T" propusă).

### 2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### ART. 27 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

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

**(3) Extinderea rețelelor existente în zonă (apă, canalizare, energie electrică) se va realiza din străzile proprietatea publică a Municipiului Arad – pe cheltuiala exclusivă a dezvoltatorului privat.**

#### ART. 28 – Realizarea de rețele edilitare

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

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică a parcelelor rezidențiale rezultate se suportă în întregime de dezvoltatorul privat sau de beneficiarul fiecărei parcele.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe parcelele cu destinație publică/domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și altele de această natură.

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(5) Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei, pe fiecare parcelă rezidențială.

#### ART. 29 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului, 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) intră în proprietatea publică dacă au fost realizate în baza proiectelor de specialitate întocmite, avizate, autorizate și recepționate potrivit prevederilor legale în vigoare, cu respectarea prezentei documentații de urbanism, pe cheltuiala exclusivă a dezvoltatorului privat.**

### 2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

#### ART. 30 – Parcelarea

(1) În baza prezentului regulament, **sunt admise operațiuni ulterioare de comasare și dezmembrare a parcelelor** dacă pentru fiecare lot rezultat în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 250 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 350 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot rezultat este posibilă aplicarea reglementărilor în conformitate cu prezenta documentație.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (1) și (2).

(4) R.L.U. a fost întocmit pentru forma actuală a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu se regăsesc în prevederile prezentei documentații, se vor reglementa prin noi documentații de urbanism.

### **ART. 31 – Înălțimea construcțiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

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

<b>Zonă rezidențială</b>
<b>Regim de înălțime: max. S/D+P+1E</b>
<b>Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 12,00 m</b>
<b>Garaj/carport: max. P, cu Hmax cornișă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m</b>
<b>Anexe gospodărești: max. S+P, cu Hmax cornișă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m</b>

### **ART. 32 – Aspectul exterior al construcțiilor**

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

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

(3) Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

(4) Se va utiliza o paletă cromatică formată din griuri și nuanțe pastelate.

(5) Sunt permise accentele de culoare în proporție de maxim 20% din suprafața fațadei.

### **2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

#### **ART. 33 – Parcaje**

(1) Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar **nu mai puțin de 1 loc de parcare sau garaj/unitate locativă.**

(2) Dacă se realizează locuințe cu max. 2 apartamente se vor asigura 1,5 locuri de parcare/apartament în incintă.

(3) Dacă se înglobează funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum salon cosmetică/coafură, birou profesii liberale, se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U., dar nu mai puțin de 3 locuri de parcare în incintă.

(4) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

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

#### **ART. 34 – Spații verzi și plantate**

(1) Vor fi asigurate spații verzi după cum urmează:

○ **spații verzi cu destinație publică:**

- **zonă verde amenajată compact cu destinație publică – min. 3,83%** din suprafața zonei reglementate (aprox. 758 mp);

- **spații verzi de aliniament** – între părțile exterioare ale trotuarelor și limitele de proprietate a parcelelor.

○ **spații verzi de incintă aferente parcelelor pentru locuințe – min. 35%** din suprafața totală a parcelei;

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

(3) Pe limitele laterale și posterioară de proprietate, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2,00 m de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2,00 m, a plantațiilor și a gardurilor vii, care sunt admise la o distanță minimă de 60 de cm față de linia de hotar, conform Codului Civil.

(4) Sistematizarea parcelelor rezidențiale va avea în vedere evacuarea apelor pluviale și dirijarea lor spre rigole în interiorul incintei, fără să afecteze proprietățile vecine sau străzile propuse a se ceda domeniului public al municipiului.

**(5) Spațiul verde compact cu destinație publică poate fi donat Municipiului Arad după autorizarea, realizarea și recepționarea lui conform proiectelor de specialitate și legislației în vigoare.**

(6) Spațiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platformă pavată/betonată pe întreaga lățime a frontului stradal cu excepția situațiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

#### **ART. 35 – Împrejmuiri**

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

a) pe limitele laterale și posterioară de proprietate se recomandă împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor și asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuirile la aliniament se recomandă a fi tratate ca împrejmuiri transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu soclu plin de maxim 80 cm înălțime.

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

(3) Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,00 m perimetral.

(4) Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

(5) Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapeti de zidărie, nișe etc. cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 30% din lățimea parcelei.

(6) Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietatea privată a celui care se simte amenințat, neputând aduce atingere spațiului public sau unei alte proprietăți private.

(7) Orice proprietar poate să își îngrădească proprietatea.

(8) Împrejmuirea se va realiza în interiorul limitei de proprietate a celui interesat. Pentru construirea centrată pe linia de hotar se va obține acordul părții învecinate în formă autentică.

#### **ART. 36 – Autorizarea construcțiilor**

(1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile Legii 50/1991, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel, conform art. 1, alin.1 din Legea nr. 50/1991, actualizată.

(2) Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile Legii nr. 50/1991 și Legii 10/1995, actualizate, în temeiul și cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism, avizată și aprobată potrivit legii.

### **ART. 37 – Litigiile**

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

## **3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Zonele funcționale sunt reprezentate în planșa nr. 02 – Reglementări Urbanistice – Zonificare aferentă documentației PUZ pentru "ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE", CF nr. 362611 Arad - Extravilan UAT Arad, jud. Arad, beneficiar SC GB COMPANY EUROPE SRL.

### **3.1. Zone și subzone funcționale**

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

**L – zonă locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime**

și următoarele **zone funcționale complementare**:

**CC – zonă căi de comunicație**

**SV – zonă spații verzi amenajate**

## **4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE**

- Zona funcțională dominantă:

**L – zonă locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime – funcțiune dominantă**

*Utilizări permise:* locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejmuiri, garaj/carport în regim de înălțime max. P, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, garaje, sere, piscine) în regim de înălțime max. S+P, spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad), accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare.

*Utilizări permise cu condiții:* locuințe cu max. 2 apartamente cu condiția asigurării a 1,5 locuri de parcare/apartament în incintă; funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, care să nu producă disconfort zonei

rezidențiale, cu condiția asigurării locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U., dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare în incintă.

**Utilizări interzise:** construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

### Reglementări:

Regimul de aliniere **față de frontul stradal** (strada propusă): construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise **vor fi amplasate:**

- **față de strada propusa orientată pe direcția est-vest: retrase cu min. 5,00 m și max. 10,00 m** de la frontul stradal.

- **față de strada propusa orientată pe direcția nord-sud: retrase cu min. 2,00 m și max. 5,00 m** de la frontul stradal.

Se permite **aliniera la frontul stradal a construcțiilor ce adapostesc garajul/carport-ul**, având un regim de înălțime **obligatoriu Parter**, și o înălțime maximă la cornișă/atic de +3,00 m și la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat.

**Față de limita posterioară** de proprietate clădirile vor fi:

- **pentru parcelele cu front la strada propusa orientată pe direcția est-vest: retrase cu min. 8,00 m** de la limita posterioară.

- **pentru parcelele cu front la strada propusă orientată pe direcția est-vest și nord-sud a căror limită posterioară este comună cu limita laterală a altor parcele: retrase cu min. 6,00 m** de la limita posterioară.

- **pentru parcelele cu front la strada propusa orientate pe direcția nord-sud: retrase cu min. 15,00 m** de la limita posterioară.

**Față de limitele laterale** de proprietate:

- pentru **locuințe izolate** - conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.

- pentru **locuințe cuplate** – la min. 0 cm față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.

- pentru **locuințe înșiruite** – la min. 0 cm față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și minim conform prevederilor Codului Civil față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o **înșiruire de maxim 12 locuințe**.

**Cazurile particulare** vor respecta încadrarea și limitele prevăzute conform planșei 02 – Reglementări Urbanistice – Zonificare, după caz.

Indicatori urbanistici propuși:

<b>POT max = 40,00 %</b>
<b>CUT max = 1,20</b>
<b>Regim de înălțime: max. S/D+P+1E</b>
<b>Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 12,00 m</b>
<b>Garaj/carport: max. P, cu Hmax cornișă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m</b>
<b>Anexe gospodărești: max. S +P, cu Hmax cornișă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m</b>
<b>Spații verzi de incintă = min. 35%</b>

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure înșiruirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

**Amplasarea construcțiilor tip anexe gospodărești este admisă în afara zonei de construibilitate** cu respectarea prevederilor Codului Civil și cu condiția ca acestea să nu



depășească înălțimea la cornișă/atic de +3,00 m și înălțimea la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie **max. S + P**.

Se admite amplasarea a **maxim 2 clădiri rezidențiale izolate pe o parcelă**.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m, respectându-se concomitent prevederile Normativului de siguranță la foc a construcțiilor:

- distanțele de siguranță la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99
- prevederile art. 2.2.3 din P118/99

Fațadele construcțiilor realizate pe parcelele de colț vor fi tratate unitar, ambele vor fi considerate fațade principale.

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

Se admit construcții atât cu acoperiș tip sarpantă cât și cu acoperiș tip terasă.

**Împrejmuiri** la frontul stradal – aspect general în vederea integrării clădirilor în caracterul străzilor, cu soclu plin de max. 0,80 m și Hmax. = 2,00 m. Împrejmuiri laterale – opace sau transparente cu Hmax. = 2,00 m.

**Parcaje.** Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar **nu mai puțin de 1 loc de parcare sau garaj/unitate locativă**.

Dacă se realizează locuințe cu max. 2 apartamente se vor asigura 1,5 locuri de parcare/apartament în incintă.

Dacă se înglobează funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum salon cosmetică/coafură, birou profesii liberale, se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U., dar nu mai puțin de 3 locuri de parcare în incintă.

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

**Se admit unificări și parcelări ulterioare ale incintelor**, dacă pentru fiecare lot rezultat în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 250 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 350 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile paragrafului anterior.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot rezultat este posibilă aplicarea reglementărilor în conformitate cu prezenta documentație.

Pentru fiecare parcela propusă cu destinația zona locuințe se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o lățime maximă de 3,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal, în cazul în care parcare/gararea se realizează retras față de frontul stradal sau se realizează la frontul stradal pentru un singur loc de parcare/garare. În cazul în care se realizează 2 locuri de parcare/garare la frontul stradal, este permis ca lățimea accesului auto să fie de maxim 5,50 ml.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă cu destinație rezidențială se va realiza cu o lățime maximă de 1,50 ml și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

R.L.U. a fost întocmit pentru forma actuală a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu se regăsesc în prevederile prezentei documentații, se vor reglementa prin noi documentații de urbanism.

- **Zonele funcționale complementare** zonei principale/dominante:

## CC – zonă căi de comunicație

---

Utilizări permise: străzile propuse cu dotările aferente: parte carosabilă, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, rețea gaze naturale (după caz) bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spațiu verde de aliniament, accese auto și pietonale pe proprietate;

Utilizări permise cu condiții: pe spațiul verde de aliniament este admisă exclusiv amenajarea accesului carosabil cu o latime maxima de 3,50 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal, in cazul in care parcare/gararea se realizeaza retras fata de frontul stradal sau se realizeaza la frontul stradal pentru un singur loc de parcare/garare. In cazul in care se realizeaza 2 locuri de parcare/garare la frontul stradal, este permis ca latimea accesului auto sa fie de maxim 5,50 ml. Spațiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platformă pavată/betonată pe întreaga lățime a frontului stradal cu excepția situațiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

## SV – zonă spații verzi amenajate

---

Utilizări permise: spații verzi compacte cu destinație publică: scuar (spațiu verde, cu suprafața mai mică de un hectar), grădină publică (teren cultivat cu flori, copaci și arbuști ornamentali care este folosit pentru agrement și recreere).

Utilizări permise cu condiții: se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană.

Utilizări interzise: este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi compacte propuse prin prezenta documentație; este interzisă transformarea spațiilor verzi compacte în locuri de parcare.

## TE – zonă tehnico-edilitară

---

Utilizări permise: constructii si instalatii aferente echiparii tehnico-edilitare.

Utilizări permise cu condiții: amplasarea lucrarilor edilitare se va face subteran ori de cate ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislatiei in vigoare, in sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalatii grupate sau in comun, cand instalatiile subterane suny intr-o galerie circulabila.

Utilizări interzise: Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiții

## 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

---

U.T.R.-ul reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. U.T.R. se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod

de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar. (Anexa nr. 2 la Legea 350/2001, actualizată)

Stabilirea U.T.R.-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul P.U.G..

În cazul P.U.Z.-urilor, U.T.R.-urile se preiau ca atare și se detaliază pe zone și subzone funcționale.

Conform P.U.G. Arad, amplasamentul care face obiectul prezentei documentații este încadrat în extravilanul Municipiului Arad.

Prin propunerea din prezenta documentație de urbanism, până la actualizarea PUG Arad, în cazul aprobării prezentei documentații, zona reglementată se va identifica ca un trup izolat de intravilan.

Specialist cu drept de semnătură RUR,

**arh. Andreea TUȚU**