



**T A R A
P L A N**

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: 291 /2023
Faza: P.U.Z. si R.L.U.
Denumire: PUZ si RLU "CONSTRUIRE
proiect: ANSAMBLU REZIDENTIAL-
LOCUINTE COLECTIVE,
INDIVIDUALE, ZONA SERVICII,
COMERT"
Beneficiar: LCV HOLDEST S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

"CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, INDIVIDUALE, ZONA SERVICII, COMERT"

Intravilan Arad, str. Lunga, FN, C.F. nr. 352206 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.

(8) **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 imobilul inregistrat in **C.F. nr. 352206 Arad**, in suprafata totala de **52.862 mp**, situat in intravilanul mun. Arad, judetul 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 **160.000 mp**, strict in ceea ce priveste urmatoarele interventii:

- a. amenajarea acceselor corespunzatoare din str. Lunga, in contextul organizarii propuse prin prezenta documentatie;
- b. extinderea retelelor tehnico-edilitare existente pe str. Colonistilor si realizarea bransamentelor la acestea.

(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

(1) Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

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

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

Nu e cazul.

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.

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, iluminat public, strazi, sisteme de colectare si evacuare ape pluviale etc.)

(4) **Cheltuielile privind echiparea edilitara cu apa, canalizare, energie electrica, 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 strazilor nou propuse se va realiza anterior sau cel tarziu concomitent cu autorizarea primei constructii cu functiunea de locuire, propusa pe amplasament.**

ART. 14 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor

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

(2) Conditiiile 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 – Indici urbanistici

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

Zonă rezidențială	Zonă servicii/comert
POT max = 40,00 %	POT max = 40,00 %

CUT max = 1,20	CUT max = 1,20
-----------------------	-----------------------

ART. 16 – Lucrari de utilitate publica

(1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin P.U.G. mun. Arad in vigoare si prezentul P.U.Z., pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

(2) In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt propuse noi obiective de utilitate publica, dupa cum urmeaza:

- **căi de comunicație** echipate conform prevederilor prezentei documentații (strazile S1, S2, S3 si S4);
- **zona verde amenajată compact**, în suprafață de min. 1.400 mp;
- **locuri de parcare publice** – min. 5 locuri.

(3) Toate cheltuielile pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică propuse vor fi suportate de către dezvoltatorul privat al zonei. Municipiul Arad nu va suporta nici un fel de cheltuieli pentru realizarea investiției.

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) Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face, in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic).

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

ART. 18 – Amplasarea fata de drumuri publice

(1) Racordarea incintei la str. Lunga se va realiza cu respectarea avizului administratorului drumului si pe cheltuiala dezvoltatorului privat.

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.

- (1) In zona de protectie a infrastructurii feroviare publice se pot amplasa constructii doar cu acordul detinatorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei cadastrale CFR, a zonei de siguranta si zonei de protectie a cailor ferate, dupa caz.
- (2) In zona de protectie a infrastructurii feroviare publice nu se vor amplasa depozite de deseuri, gropi de gunoi menajer, gropi adanci ce acumuleaza ape meteorologice,

incinte industriale si depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare a mediului, asi a panzei freatiche si nu se vor mentine organizari de santier abandonate, cu utilaje degradate, constructii degradate, instalatii care ar afecta linia de cale ferata si circulatia feroviara;

- (3) In zona de protectie a infrastructurii feroviare publice nu se vor depozita materiale si nu se vor infiinta plantatii care impiedica vizibilitatea limiei si a semnalelor feroviare;
- (4) In zona de protectie a infrastructurii feroviare publice nu se vor utiliza indicatoare de lumini de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;
- (5) In zona de protectie a infrastructurii feroviare publice nu se vor efectua lucrari care prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren.
- (6) **In sensul prezentului regulament, in zona de siguranta a infrastructurii feroviare, respectiv 20 m din axul caii ferate, nu se vor amplasa constructii subterane sau supraterane.**

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 I de servitute aeronautica civila. Se va avea in vedere respectarea inaltimii 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) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita laturii scurte dintre parcelele de locuințe și servicii propuse și limita noilor străzi S1, S2, S3 și S4 propuse.

(2) Pentru **zona de locuințe** individuale si/sau semicolective, regimul de aliniere față de frontul stradal se normează la: **clădirile vor fi retrase minim 3,00 m de la frontul stradal**. In cazul parcelelor de colt, retragerea cladirilor se va face cu minim 3,00 m pe ambele laturi de front stradal.

(3) Se permite alinierea la frontul stradal a constructiilor ce adapostesc garajul/carport-ul, avand un regim de inaltime **obligatoriu Parter**, si o inaltime maxima la cornişă/atic de +3,00 m și la coamă de +5,50 m fata de cota terenului sistematizat.

(4) Pentru **zona de servicii/comerț**, regimul de aliniere față de frontul stradal se normează la: **clădirile se pot amplasa aliniat la frontul stradal, sau cu retragere de maxim 6,00 m**. In cazul parcelelor de colt, retragerea cladirilor se va face cu minim 3,00 m pe latura cu strada S1 propusa.

ART. 24 – Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform prevederilor prezentului regulament;

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

(2) Față de **limita posterioară de proprietate**, atât pentru zona de locuințe individuale cât și pentru zona de servicii/comerț clădirile rezidențiale și de servicii vor fi **retrase min. 6,00 m.**

(3) In cazul parcelelor care se invecineaza cu calea ferata industrială (CF nr. 335018 Arad), retragerea cladirilor fata de limita posterioara a parcelei afectate se va face cu respectarea zonei de siguranta a caii ferate industriale (20 m din ax).

(4) Pentru parcelele cu functiune rezidentiala, fata de limitele laterale de proprietate:

- pentru **locuinte izolate** - conform prevederilor Codului Civil fata de o latura in sa fata de cealalta limita laterala se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.

- pentru **locuinte cuplate** – la min. 0 cm fata de limita de proprietate comuna a celor doua locuinte si la min. 2,00 m fata de cealalta limita laterala de proprietate pentru fiecare casa.

- pentru **locuinte insiruite** – la min. 0 cm fata de limita de proprietate comuna a mai multor locuinte si la min. 2,00 m fata de limita laterala de proprietate pentru prima si ultima casa din rand. Se admite o **insiruire de maxim 5 locuinte.**

- In cazul parcelelor care se invecineaza cu calea ferata industrială (CF nr. 335018 Arad), retragerea cladirilor fata de limita laterala a parcelei afectate se va face cu respectarea zonei de siguranta a caii ferate industriale (20 m din ax).

- Retragerea constructiilor fata de limita laterala comuna cu limita posterioara a altor parcele va fi de minim 0,60 m.

(5) Amplasarea constructiilor tip anexe gospodaresti este admisa in partea posterioara a proprietatii, in afara zonei de construibilitate, cu respectarea prevederilor Codului civil si cu conditia ca acestea sa nu depaseasca **inaltimea la cornisa/atic de +3,00 m si inaltimea la coama de +5,50 m** fata de cota terenului sistematizat, iar regimul de inaltime sa fie **max. Parter.**

(6) Pentru parcelele cu functiune servicii/comert, retragerea **fata de limitele laterale** de proprietate:

- pentru **constructii izolate** - conform prevederilor Codului Civil fata de o latura in sa fata de cealalta limita laterala se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.

- pentru **constructii cuplate** – la min. 0 cm fata de limita de proprietate comuna a celor doua constructii si la min. 2,00 m fata de cealalta limita laterala de proprietate pentru fiecare parcela.

- Retragerea constructiilor fata de limita laterala comuna cu limita posterioara a altor parcele va fi de minim 0,60 m.

(7) Este permisa amplasarea mai multor cladiri pe o parcela. Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimei constructiei celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 m, respectandu-se concomitent prevederile Normativului de siguranta la foc a constructiilor - distantele de siguranta la foc din P118/99.

(8) Cazurile particulare se vor respecta incadrarea si limitele prevazute conform plansei 02 A – Reglementari urbanistice - Zonificare.

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) Străzile vor avea un prospect stradal, din limită de proprietate în limită de proprietate, de min. 12,00 m. Partea carosabilă va avea o lățime de 7,00 m prevăzută până la finisaj asfaltic, cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens. Va fi asigurat spațiu verde de aliniament cu o lățime de min. 1,20 m pe o parte și pe cealaltă a părții carosabile. Trotuarele vor fi amplasate între spațiul verde de aliniament și limitele de proprietate a parcelelor, vor avea lățimea de min. 1,30 m și vor fi prevăzute până la finisaj asfaltic/pavaj. Străzile vor fi dotate 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, gaze naturale, rețea pentru apă și canalizare, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană.

(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 intervenția și a mașinilor de salubritate.

(7) Zona aferentă căilor de comunicație poate fi donată cu titlu gratuit Municipiului Arad doar după ce toate dotările aferente căilor de comunicație conform prezentei documentații și a HCL Arad nr. 35/23.02.2021 au fost autorizate, realizate și recepționate conform proiectelor de specialitate și legislației în vigoare.

(8) În partea de nord a amplasamentului va fi rezervată posibilitatea de conectare a strazilor propuse cu terenurile aflate la nord de amplasament, în situația în care respectiva zonă va fi dezvoltată ulterior prezentului proiect.

(9) Pentru fiecare parcelă propusă cu destinația zonă locuințe se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o lățime maximă de 3,50 m 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 m.

(10) Pentru fiecare parcelă cu destinația servicii se admite un singur acces carosabil cu o lățime maximă de 7,00 m și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal reprezentat de strada Lunga.

(11) 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 parcelă propusă cu destinația zonă locuințe și servicii/comerț se va realiza cu o lățime maximă de 1,50 m și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal (latura scurtă a parcelei orientată către noile străzi S1, S2, S3 și S4 propuse).

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

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART. 27 – Racordarea la rețelele 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 prelungasca 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. Lunga sau din alte puncte 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 municipiului, pe fiecare parcela rezidentiala si de servicii. In cazul rezultarii unor deseuri speciale in urma activitatii specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat în 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 comunei, 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) Prin prezenta documentatie se propun urmatoarele parcele noi:

- **Minim 1 parcela** cu destinatia **Cai de comunicatie terestra**, incluzand circulatii carosabile si pietonale, parcuri publice, spatii verzi de aliniament, zona tehnico-edilitara.
- **Minim 1 parcela cu destinatia Zona verde amenajata compacta, in suprafata de min. 1.400 mp.**
- **Maxim 110 parcele** pentru locuinte unifamiliale/semicolective cu maxim 2 apartamente;
- **Maxim 4 parcele** cu functiunea servicii/comert.

- (2) Parcelele cu destinatie de locuinte individuale si semicolective cu maxim 2 apartamente se pot realiza cu respectarea cumulata a urmatoarelor conditii:
- pentru locuinte insiruite, frontul stradal va fi de minim 8,00 ml;
 - pentru locuinte cuplate sau izolate, inclusiv prima si ultima parcela din randul parcelelor cu locuinte insiruite, frontul stradal va fi de minim 12,00 ml;
 - frontul stradal al parcelelor de colt va fi de min. 14,00 ml;
 - **suprafata minima** a tuturor parcelelor cu functiunea rezidentiala va fi de **250 mp.**
 - Latimea frontului stradal al parcelelor cu destinatie rezidentiala va fi mai mic sau cel putin egal cu adancimea acestora.
 - Adancimea parcelelor nu se va modifica, conform plansei 02 A - Reglementari urbanistice - Zonificare.
 - Respectarea tuturor reglementarilor impuse prin prezenta documentatie (retrageri, indicatori urbanistici, inaltime maxime, aspect, etc.);
- (3) Parcelele cu destinatie servicii/comert se pot realiza cu respectarea cumulata a urmatoarelor conditii:
- frontul stradal va fi de minim 17,00 ml;
 - **suprafata minima** a parcelelor cu functiunea servicii/comert va fi de **390 mp.**
 - adancimea parcelei nu se va modifica, conform plansei 02 A - Reglementari urbanistice - Zonificare;
 - Respectarea tuturor reglementarilor impuse prin prezenta documentatie (retrageri, indicatori urbanistici, inaltime maxime, aspect, etc.);
- (4) Este obligatorie realizarea parcelei/parcelelor cu destinatia Cai de comunicatie terestra – strazile S1, S2, S3 si S4.
- (5) Este obligatorie realizarea parcelei cu destinatia Zona verde amenajata compacta, in suprafata de min. 1.400 mp.
- (6) Se permit modificari ale dimensiunilor parcelelor cu conditia respectarii reglementarilor prezentului P.U.Z. si R.L.U aferent.
- (7) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot rezultat este posibila aplicarea reglementarilor in conformitate cu prezenta documentatie.
- (8) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2) si (3).

ART. 31 – Inaltimea constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

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

Zona locuinte unifamiliale/semicolective cu max. 2 apartamente	Zona servicii/comert
Regim de inaltime: max. S+P+1	Regim de inaltime: max. S+P+1
Hmax coama = 12,00 m	Hmax coama = 12,00 m
Hmax cornisa/atic = 9,00 m	Hmax cornisa/atic = 9,00 m

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.

(4) Fatadele constructiilor realizate pe parcelele de colt vor fi tratate unitar, amandoua vor fi considerate fatade principale.

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

ART. 33 – Parcaje

(1) In zona centrala a noii dezvoltari, pe latura nordica a zonei verzi compacte propuse, se vor realiza min. 5 locuri de parcare publice pentru vizitatori.

(2) Pentru zona de servicii necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate a fiecarui imobil rezultat si va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

(3) Pentru zona rezidentiala se vor asigura locuri de parcare in interiorul limitei de proprietate a fiecarui imobil rezultat astfel:

- pentru locuinte individuale – 2 locuri de parcare/unitate locativa;
- pentru locuinte semicolective cu maxim 2 apartamente – 1,5 locuri de parcare/unitate locativa.

(4) Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

(5) 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 aferente parcelelor pentru locuinte unifamiliale si semicolective in proportie de minim 35% din suprafata fiecarei parcele de locuinte, conf. conf. HCL mun. Arad nr. 572/2022.

(2) Se va asigura zona verde amenajata aferente parcelelor pentru servicii/comert in proportie de minim 15% din suprafata fiecarei parcele de servicii/comert, conf. conf. HCL mun. Arad nr. 572/20220.

(3) Vor fi asigurate spatii verzi compacte cu destinatie publica – min. 1.400 mp

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

(5) 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 de imprejmuiri opace sau transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor rezultate. Imprejmuirile vor fi executate din materiale rezistente si bine ancorate si pot fi prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale, sau cu panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

(2) Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

(3) Imprejmuiri laterale si posterioara – opace/transparente cu inaltime maxima de 2,00 m.

(4) Imprejmirile la aliniament – transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sarma), cu soclu plin de maxim 80 cm si inaltime totala maxima de 2,00 m.

(5) Imprejmirile la frontul stradal se va alinia obligatoriu la limita constructiilor propuse.

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 REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, INDIVIDUALE, ZONA SERVICII, COMERT", Mun. Arad, str. Lunga, FN, CF nr. 352206 Arad, beneficiar LCV HOLDEST S.R.L.

3.1. Zone si subzone functionale

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

L – zona rezidentiala – locuinte individuale si/sau semicolective cu maxim 2 apartamente, cu regim redus de inaltime, de tip izolat, cuplat si/sau insiruit cu regim redus de inaltime;

si urmatoarele **subzone functionale complementare**:

Is– zona servicii/comert

Cc – zona cai de comunicatie terestra (strazi propuse S1, S2, S3 si S4)

SV – zona spatii verzi amenajate (Parcela de sine statatoare)

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

- Zona functionala dominanta:

L – zona rezidentiala – locuinte individuale si/sau semicolective cu maxim 2 apartamente, cu regim redus de inaltime, de tip izolat, cuplat si/sau insiruit cu regim redus de inaltime;

Utilizari permise: : locuinte individuale de tip izolat, cuplat si/sau insiruit cu regim redus de inaltime si functiunile complementare acestora: imprejmiri, anexe gospodaresti (bucatarii de vara, filigorii, terase acoperite, magazine de depozitare unelte gradina, sere, piscine), spatii verzi in proportie de min. 35% din suprafata parcelei, accese carosabile si pietonale pe parcela, parcaje, dotari tehnico-edilitare.

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.

Utilizari interzise: constructii pentru activitati industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor genereaza trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; functiuni generatoare de poluare si riscuri tehnologice; orice fel de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acesteia; se interzice amplasarea constructiilor subterane si/sau supraterane de orice fel in zona de siguranta a caii ferate industriale (CF nr. 335018 Arad).

Reglementari:

- retragerea **fata de frontul stradal** – strada propusa S1, S2, S3 si S4: cladirile vor fi retrase minim 3,00 m de la frontul stradal. In cazul parcelelor de colt, retragerea cladirilor se va face cu minim 3,00 m pe ambele laturi de front stradal.

Se permite alinierea la frontul stradal a constructiilor ce adapostesc garajul/carport-ul, avand un regim de inaltime obligatoriu Parter, si o inaltime maxima la cornisa/atic de +3,00 m fata de cota terenului sistematizat.

- retragerea **fata de limita posterioara:** cladirile vor fi retrase minim 6,00 m fata de limita de proprietate.

- in cazul parcelelor care se invecineaza cu calea ferata industriala (CF nr. 335018 Arad), retragerea cladirilor fata de limita posterioara a parcelei afectate se va face cu respectarea zonei de siguranta a caii ferate industriale (20 m din ax).

- retragerea **fata de limitele laterale:**

- pentru **locuinte izolate** - conform prevederilor Codului Civil fata de o latura insa fata de cealalta limita laterala se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.
- pentru **locuinte cuplate** – la min. 0 cm fata de limita de proprietate comuna a celor doua locuinte si la min. 2,00 m fata de cealalta limita laterala de proprietate pentru fiecare casa.
- pentru **locuinte insiruite** – la min. 0 cm fata de limita de proprietate comuna a mai multor locuinte si la min. 2,00 m fata de limita laterala de proprietate pentru prima si ultima casa din rand. Se admite o **insiruire de maxim 5 locuinte**.

In cazul parcelelor care se invecineaza cu calea ferata industriala (CF nr. 335018 Arad), retragerea cladirilor fata de limita laterala a parcelei afectate se va face cu respectarea zonei de siguranta a caii ferate industriale (20 m din ax).

Retragerea constructiilor fata de limita laterala comuna cu limita posterioara a altor parcele va fi de minim 0,60 m.

Cazurile particulare se vor respecta incadrarea si limitele prevazute conform plansei 02 A – Reglementari urbanistice - Zonificare.

Amplasarea constructiilor tip anexe gospodaresti este admisa in partea posterioara a proprietatii, in afara zonei de constructibilitate, cu respectarea prevederilor Codului civil si cu conditia ca acestea sa nu depaseasca **inaltimea la cornisa/atic de +3,00 m si inaltimea la coama de +5,50 m** fata de cota terenului sistematizat, iar regimul de inaltime sa fie **max. Parter, cu exceptia parcelelor dinspre calea ferata industriala (CF nr. 335018 Arad) unde in zona de siguranta a caii ferate (20 m din axul caii ferate) nu se vor amplasa constructii.**

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 m.

Regim de inaltime: max. S+P+1E.

Hmax cornisa/atic = 9,00 m; Hmax coama = 12,00 m.

Indicatori urbanistici: POT max. = 40%, CUT max. = 1,20.

Anexe gospodaresti: max. P, cu Hmax cornisa/atic = 3,00 m, Hmax coama = 5,50 m

Spatii verzi: min. 35% din suprafata parcelei.

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

Fatadele constructiilor realizate pe parcelele de colt, vor fi tratate unitar, amandoua vor fi considerate fatade principale.

Imprejmuiri laterale si posterioara – opace/transparente cu inaltime maxima de 2,00 m. Imprejmuirile la aliniament – transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sarma), cu soclu plin de maxim 80 cm si inaltime totala maxima de 2,00 m.

Imprejmuirea existenta pe limita dinspre calea ferata industrială (CF nr. 335018 Arad) se va pastra, fara lucrari de modificare ale acesteia.

Accesul carosabil. Pentru fiecare parcela propusa cu destinatia zona locuinte se admite realizarea unui singur acces 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 5,5 ml.

Accesul pietonal pe fiecare parcela propusa cu destinatia zona locuinte se va realiza cu o latime maxima de 1,5 ml si va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal. Accesul pietonal se poate amplasa alaturat sau separat fata de accesul auto.

Parcaje. Pentru zona rezidentiala se vor asigura locuri de parcare in interiorul limitei de proprietate a fiecarui imobil rezultat astfel:

- pentru locuinte individuale – 2 locuri de parcare/unitate locativa;
- pentru locuinte semicolective cu maxim 2 apartamente – 1,5 locuri de parcare/unitate locativa.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Parcelarea.

Pentru a fi construabila, o parcela cu destinatia zona de locuinte individuale/semicolective trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- pentru locuinte insiruite, frontul stradal va fi de minim 8,00 ml;
- pentru locuinte cuplate sau izolate, inclusiv prima si ultima parcela din randul parcelelor cu locuinte insiruite, frontul stradal va fi de minim 12,00 ml;
- frontul stradal al parcelelor de colt va fi de min. 14,00 ml;
- adancimea parcelei nu se va modifica, conform plansei 02 A – Reglementari urbanistice - Zonificare;
- **suprafata minima** a tuturor parcelelor cu functiunea rezidentiala va fi de **250 mp.**

Sunt permise unificari ulterioare a cel mult 3 parcele cu destinatie rezidentiala, cu conditia respectarii reglementarilor impuse prin prezenta documentatie.

Cu respectarea conditiilor minime prezentate la aliniatul precedent se poate atinge un numar maxim de 110 parcele pentru locuinte unifamiliale/semicolective cu maxim 2 apartamente.

Subzonele functionale complementare:

Is– zona servicii/comert:

Utilizari permise: cladiri pentru servicii: comert, alimentatie publica, birouri, functiuni complementare zonei rezidentiale precum magazin local in suprafata maxima de 200 mp, salon cosmetica/coafura, birou profesii liberale, gradinita in sistem privat.

si functiunile complementare acestora: imprejmui, cabina poarta, spatii verzi in proportie de min. 15% din suprafata parcelei, accese carosabile si pietonale pe parcela, parcaje de incinta, dotari tehnico-edilitare etc.;

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.

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

Reglementari:

- retragerea **fata de frontul stradal** – strada Lunga: cladirile se pot amplasa aliniat la frontul stradal, sau cu retragere de maxim 6 m. In cazul parcelelor de colt, retragerea cladirilor se va face cu minim 3,00 m pe latura cu strada S1 propusa.

- retragerea **fata de limita posterioara:** cladirile vor fi retrase minim 6,00 m.

- retragerea **fata de limitele laterale:**

- pentru **constructii izolate** - conform prevederilor Codului Civil fata de o latura in sa fata de cealalta limita laterala se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.
- pentru **constructii cuplate** – la min. 0 cm fata de limita de proprietate comuna a celor doua constructii si la min. 2,00 m fata de cealalta limita laterala de proprietate pentru fiecare parcela.

Retragerea constructiilor fata de limita laterala comuna cu limita posterioara a altor parcele va fi de minim 0,60 m.

Cazurile particulare se vor respecta incadrarea si limitele prevazute conform plansei 02 A – Reglementari urbanistice - Zonificare.

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 m.

Regim de inaltime: max. S+P+1E.

Hmax cornisa/atic = 9,00 m; Hmax coama = 12,00 m.

Indicatori urbanistici: POT max. = 40%, CUT max. = 1,20.

Spatii verzi: min. 15% din suprafata parcelei.

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

Imprejmuiri laterale si posterioara – opace/transparente cu inaltime maxima de 2,00 m. Imprejmuirile la aliniament – transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sarma), cu soclu plin de maxim 80 cm si inaltime totala maxima de 2,00 m.

Accesul carosabil. Pentru fiecare parcela propusa cu destinatia servicii/comert se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o latime maxima de 7,00 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal al str. Lunga.

Accesul pietonal pe fiecare parcela propusa cu destinatia servicii/comert se va realiza din trotuarul str. Lunga.

Parcaje. Pentru zona de servicii necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate a fiecarui imobil rezultat si va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

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

Parcelarea.

Pentru a fi construibila, o parcela cu destinatia servicii/comert trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- frontul stradal va fi de minim 17,00 ml;
- adancimea parcelei nu se va modifica, conform plansei 02 A – Reglementari urbanistice - Zonificare;
- **suprafata minima** a parcelelor cu functiunea servicii/comert va fi de **390 mp.**

Sunt permise unificari ulterioare a cel mult 2 parcele cu destinatie servicii/comert, cu conditia respectarii reglementarilor impuse prin prezenta documentatie.

Cu respectarea conditiilor minime prezentate la aliniatul precedent se poate atinge un numar maxim de 4 parcele pentru servicii/comert.

Cc – zona cai de comunicatie terestra (strazi propuse S1, S2, S3 si S4)

Utilizari permise: parte carosabila, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spatii verzi de aliniament, locuri de parcare publice, accese auto și pietonale pe proprietate, 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.

Pe spatiul verde de aliniament este admisa amenajarea accesului carosabil la parcelele cu destinatie rezidentiala, cu o latime maxima de 3,50 m, respectiv 5,50 m in cazul in care se realizeaza 2 locuri de parcare/garare la frontul stradal, care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

Utilizari interzise: orice alte utilizari.

SV – zona spatii verzi amenajate (Parcela de sine statatoare)

Utilizari permise:

spatii verzi compacte, inclusiv loc de joaca amenajat in suprafata de min. 1.400 mp.

Utilizari permise cu conditii: se pot amplasa pe spatiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor si dotari tehnico-edilitare realizate in varianta de amplasare subterana; elemente de signalistica publicitara si iluminat de incinta amplasate pe stalpi.

Utilizari interzise: este interzisa schimbarea destinatiei, reducerea suprafetelor ori stramutarea spatiilor verzi compacte propuse prin prezenta documentatie.

Se vor amenaja **zone verzi compacte**, cu destinatie publica, in suprafata de **minim 1.400 mp.**

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

U.T.R.-ul reprezinta o subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ-teritoriale, delimitata pe limite cadastrale, caracterizata prin omogenitate functionala si morfologica din punct de vedere urbanistic si arhitectural, avand ca scop reglementarea urbanistica omogena. U.T.R. se delimiteaza, dupa caz, in functie de relief si peisaj cu caracteristici similare, evolutie istorica unitara intr-o anumita perioada, sistem parcellar si mod de construire omogen, folosinte de aceeasi natura a terenurilor si constructiilor, regim juridic al imobilelor similar. (Anexa nr. 2 la Legea 350/2001, actualizata)

Stabilirea U.T.R.-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul P.U.G..

In cazul P.U.Z.-urilor, U.T.R.-urile se preiau ca atare si se detaliaza pe zone si subzone functionale.

Conform PUG mun. Arad , aprobat cu HCL Arad nr. 502/2018, amplasamentul este incadrat in intravilanul mun. Arad astfel:

- UTR nr. 13-14, functiunea dominanta a zonei: locuire – zona rezidentiala; functiuni complementare admise ale zonei: spatii comerciale si prestari servicii.

- subzona In13c – subzona unitati industriale si depozite (nepoluante).

Prin propunerea din prezenta documentatie de urbanism, pentru U.T.R. nr. 13-14 nu se va modifica functiunea dominanta.

6. 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 TUȚU RUR Dz1,Dz2