

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

"CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE"

mun. Arad, b-dul. Stefan Augustin Doinas, nr.16, jud. Arad
CF nr. 341673 Arad si CF nr. 341674 Arad.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

ART. 1

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU stau in principal:

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



- Reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile dezvoltarii durabile – configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor etc.
- Baza legala a elaborarii RLU:
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat;
 - Reglementarea tehnica “Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism” – Indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
 - Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile R.L.U. aferent P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.;
 - Reglementarea tehnica “Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
 - Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, actualizat;
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata;
 - Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizat;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, actualizata;
 - Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, actualizata;
 - Legea nr. 7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare, actualizata;
 - Legea nr. 107/1996 a apelor, actualizata;
 - Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizata;
 - Legea nr. 114/1996 privind locuintele, actualizata;
 - Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizata;
 - Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, actualizat;
 - Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, actualizat;
 - Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizata;
 - Ordonanta de Urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului, actualizata.
 - HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

1.3. Domeniul de aplicare

ART. 2

(1) R.L.U. se aplica in proiectarea, autorizarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate in **zona propusa spre reglementare**, identificata prin imobilele inscrise in **CF nr. 341673 Arad** si **CF nr. 341674 Arad**, in suprafata totala de **1.573 mp**, situate in intravilanul municipiului Arad.



(2) R.L.U. se aplica si in proiectarea, autorizarea si realizarea amenajarilor necesare pentru buna functionare a zonei propusa spre reglementare, in **zona studiata** care cuprinde o suprafata de **17.700 mp**, strict in ceea ce priveste urmatoarele interventii:

- a) Modernizarea accesului auto si pietonal din Bulevardul St. A. Doinas (afat la vest de amplasament) – daca este cazul;
- b) Redimensionarea bransamentelor retelelor tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale – dupa caz) din B-dul St. A Doinas, in concordanta cu solutiile tehnice ale furnizorilor de utilitati.

(3) Zonificarea functionala – delimitarea zonelor si subzonelor functionale precum si notatiile aferente acestora, relatia functionala a incintei propuse spre reglementare cu zona studiata – este evidentiata in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE aferenta P.U.Z..

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

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

(6) Se vor respecta conditiile de amplasament din avizele obtinute conform certificatului de urbanism nr. 1802/06.11.2024.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

ART. 3 – Terenuri agricole din extravilan

Nu e cazul.

ART. 4 – Terenuri agricole din intravilan

Nu e cazul.

ART. 5 – Suprafete impadurite

Nu e cazul.

ART. 6 – Resursele subsolului

Nu e cazul.

ART. 7 – Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu e cazul.

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

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

ART. 9 – Zone construite protejate



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

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

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

(4) Conform PUZ CP Arad, aprobat prin HCLM nr.201/2014, imobilul este situat in ZIR nr. 3, SIR nr. 5, subunitate functionala Lm III 50 – locuinta individuala/condominiu, cu regim de inaltime S+P, imobil constructie categoria III, cu valoare ambientală, ce poate fi modificată pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+3E.

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

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

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

ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

ART. 12 – Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

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

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

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

ART. 13 – Asigurarea echiparii edilitare



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

(2) Echiparea edilitara este ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajrilor, 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 comunală si pentru exploatarea, modernizarea si dezvoltarea acesteia (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, etc.)

ART. 14 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor

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

ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului

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

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

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

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

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

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

POT max. = 40% din care:

- **POT max. 35%** propus pentru **constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert**
- **POT max. 5%** propus pentru **constructii cu functiune carport/copertine auto, filigorii.**

CUT max. = 1,60

ART. 16 – Lucrari de utilitate publica



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

2.3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

2.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART. 17 – Orientarea fata de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la R.G.U aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat.
- (2) Se va tine cont ca orientarea principalelor spatii functionale din constructiile propuse, in principal camere de locuit, sa fie pe directia est-vest.

ART. 18 – Amplasarea fata de drumuri publice

- (1) Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat in zona de protectie si de siguranta a drumului public.

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

ART. 21 – Amplasarea fata de aeroporturi

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

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

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

Nu e cazul.

ART. 23 – Amplasarea fata de aliniament

- (1) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita de proprietate dinspre B-dul St. A Doinas.

(2) **Regimul de aliniere fata de frontul stradal – Bdul St. A Doinas** : Corpul de cladire C1 isi va pastra obligatoriu aliniamentul la frontul stradal al B-dului St. A. Doinas, pa care-l ocupa integral.

ART. 24 – Amplasarea in interiorul parcelei



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

(2) **Fata de limita sudica si nordica de proprietate:** Corpul de cladire C1 isi va pastra alipirea la cele 2 calcane ale constructiilor invecinate existente la nord si la sud de incinta propusa spre reglementare.

Corpul de cladire C2 sau constructii noi propuse pe amplasament in zona de construibilitate se vor amplasa alipite la unul din cele 2 calcane ale constructiilor invecinate existente la nord sau sud de amplasament.

Constructiile anexe (copertine, umbrare, filigorii) se pot amplasa alipit de limitele laterale de proprietate sau cu retragere, in conformitate cu prevederile Codului Civil.

Corpul de cladire C3 isi va pastra pozitia actuala, cu posibilitate de a fi demolat.

(3) **Fata de limita posterioara (estica) de proprietate:** Corpurile de cladire C1, C2 si eventuale constructii propuse sau extinderi ale constructiilor existente se vor amplasa cu o retragere de min. 29,50 m fata de limita posterioara de proprietate.

Constructiile anexe (copertine, umbrare, filigorii) se pot amplasa cu o retragere de min. 15,50 m fata de limita posterioara de proprietate.

Corpul de cladire C3 isi va pastra pozitia actuala sau poate fi demolat. Acestuia nu i se aplica retragere obligatorie fata de limita posterioara deoarece acesta asa este in situatia existenta amplasat.

(4) Distanta intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi minim de 3,0 m.

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

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

(7) Se permite amplasarea in afara zonei de construibilitate a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare, a locurilor de joacă pentru copii, a mobilierului urban, bănci, pergole, foisoare si a imprejmuirilor incintei propuse spre reglementare.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

ART. 25 – Accesuri carosabile

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile accesurilor 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) Obiectivele propuse in inainta se vor accesa din B-dul St. A. Doinas, prin intermediul unui racord carosabil intre carosabil si proprietate, cu o latime de max. 3,5 m.

(5) Realizarea modernizarii accesului existent in incinta se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.



ART. 26 – Accesuri pietonale

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

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

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

(4) Accesul pietonal in incinta se realizeaza din trotuarul B-dului St. A Doinas.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

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

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

ART. 28 – Realizarea de retele edilitare

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

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

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

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

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

ART. 29 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

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



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

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

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

ART. 30 – Parcelarea

(1) R.L.U. a fost întocmit pentru amplasamentul in forma unificata, format din parcelele cu CF nr. 341673 Arad si CF nr. 341674 Arad, in suprafata totala de 1.573 mp.

(2) Sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea construirii proiectului reglementat conform planșelor parte din PUZ, ori a realizării lucrărilor de branșamente utilități, circulații, parcări și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare, suplimentar față de cele cuprinse în planșele PUZ, în vederea asigurării funcțiunilor.

(3) În cazul eventualelor dezmembrări, indicii urbanistici se vor raporta la suprafața inițială incintei propuse spre reglementare, respectiv 1.573 mp, fără a depăși indicii urbanistici maximali reglementați prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

ART. 31 – Inaltimea constructiilor

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

Zona 1 : Max. S+P+3E; Zona 2: max. P; Zona 3: max. P;
Zona 1 : Hmax streasina:16,0 m, Hmax coama: 20,0 m; Zona 2: Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 7,0 m; Zona 3: Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 5,0 m;

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

ART. 32 – Aspectul exterior al constructiilor

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

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

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

(4) Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile sau imitații de materiale.

(5) Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente.

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

ART. 33 – Parcaje



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

(2) Pentru fiecare unitate individuala cu functiune rezidentiala se propune amenajarea a min. 1 loc de parcare in incinta, conform prevederilor PUZ CP aprobat prin HCLM Arad nr.201/2014.

(3) Pentru spatiul comercial/prestari servicii, se vor asigura locuri de parcare conf. Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

(4) Se estimeaza amenajarea unui numar de aprox. 15 locuri de parcare in incinta reglementata, realizate pe sol, cu posibilitate de realizare carport sau umbrar pentru protectia solara.

(5) Necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;

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

ART. 34 – Spatii verzi si plantate

(1) Vor fi asigurate **spatii verzi amenajate in proportie de minim 25%** din suprafata incintei reglementate (min. 394 mp), **cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.**

(2) Se vor planta **minim 10 arbori**, conf. **HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 Art. 2.**

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

ART. 35 – Imprejmuiri

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

Imprejmuiri laterale si posterioare – opace/transparente cu H max. = 2,00 m.

Nu sunt necesare imprejmuiri la frontul stradal deoarece tot frontul stradal este ocupat de constructii.

(2) Imprejmuirile incintei sunt optionale.

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

ART. 36 – Autorizarea constructiilor

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

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

ART. 37 – Litigiile



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

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zonele si subzonele functionale sunt reprezentate in plansa nr. 02 – Reglementari Urbanistice – Zonificare aferenta documentatiei PUZ pentru “CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE si SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, cu AMENAJARILE AFERENTE”, mun. Arad, b-dul. St. A. Doinas, nr. 16, beneficiar TARA PLAN s.r.l.

3.1. Zone si subzone functionale

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

Lc – Zona locuinte colective cu functiuni complementare - locuinte colective de tip condominiu cu parter servicii/comert.

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

Lc – Zona locuinte colective cu functiuni complementare - locuinte colective de tip condominiu cu parter servicii/comert.

Utilizari permise:

- locuinte colective cu regim de inaltime maxim S+P+3E (zona functionala Z1) si constructii anexe de tip anexa/filigorii maxim Parter (Zona functionala Z2), pana la un numar maxim de 13 unitati locative;
- servicii la parterul corpului de cladire C1 (zona functionala Z1): comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), minim 1 unitate individuala;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, constructii anexe de tip carport/copertine auto (Zona functionala 3), parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban, bănci, pergole, foșoare, împrejmuiri;
- Amenajari si echipamente tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectiva a gunoiului menajer, conform legislatiei în vigoare din domeniu.

Utilizari permise cu conditii:

- amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori si a asigurarii locurilor de parcare necesare in limitele proprietatii conform prevederilor prezentei documentatii.
- Se admit doar functiunile de servicii/comerciale la parterul imobilului de locuinte colective (corp A) care indeplinesc urmatoarele conditii:



TARA PLAN s.r.l. 400/2024
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, PUZ si RLU
 cod postal 310010, jud. Arad, „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI
 Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII,
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027 CU AMENAJARILE AFERENTE”
 e-mail: danielaursachi@gmail.com TARA PLAN s.r.l.

- ca acestea sa nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 24:00.
- Activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
 - să implice maximum 5 persoane;
 - să aibă acces public limitat (ocazional);
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Utilizari interzise:

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolele precedente;
- Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

Zona functionala **Zona locuinte colective cu functiuni complementare** - locuinte colective de tip condominiu cu parter servicii/comert **are urmatoarele subunitati functionale:**

Lc-c - constructii pentru locuinte colective cu regim de inaltime maxim S+P+3E (zona functionala Z1),) si constructii anexe de tip filigorii maxim Parter (Zona functionala Z2), pana la un numar maxim de 13 unitati locative; servicii la parterul corpului de cladire C1: comert alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comert, etc.), minim 1 unitate individuala;

Lc-C – accesuri carosabile si pietonale pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta constructii anexe de tip carport/copertine auto (Zona functionala Z3), inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu.

Lc-SV–spatii verzi de incinta amenajate, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu.

Caracteristici ale parcelei:

Sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea construirii proiectului reglementat conform planșelor parte din PUZ, ori a realizării lucrărilor de bransamente utilități, circulații, parări și orice alte operațiuni



**TARA
PLAN**

TARA PLAN s.r.l. 400/2024
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, PUZ si RLU
cod postal 310010, jud. Arad, „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII,
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027 CU AMENAJARILE AFERENTE”
e-mail: danielauraschi@gmail.com TARA PLAN s.r.l.

cadastrale și notariale vor fi considerate necesare, suplimentar față de cele cuprinse în planșele PUZ, în vederea asigurării funcțiunilor.

În cazul eventualelor dezmembrări, indicii urbanistici se vor raporta la suprafața inițială a lotului 1, fără a depăși indicii urbanistici maximali reglementați prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Este interzisa demolarea totala a corpului de cladire C1, constructie care face parte din categoria III – imobil constructie cu valoare ambientala.

Este posibila demolarea ulterioara a corpurilor de cladire C2 si C3, acestea neavand o valoare arhitecturala ambientala si fiind plasate in interiorul incintei, fara vizibilitate în aliniamentul stradal.

Reconfigurarea corpului de cladire C1 se va face in asa fel incat sa pastreze aliniamentul la frontul stradal si alipirea la calcanele cladirilor invecinate pe laturile de nord si sud ale amplasamentului.

Corpul de cladire C2 este actualmente corp independent, amplasat in interiorul incintei, lipit pe latura sudica a amplasamentului, la calcanul cladirii existente al parcelei vecine. Acest corp de cladire isi poate pastra pozitia actuala, neschimbata sau sint permise lucrari de remodelare, apartamentare, extindere si supraetajare pana la un regim de inaltime maxim S+P+3E. Daca se doreste, acest corp se poate demola. In varianta in care acesta se pastreaza neschimbat, asa cum este acum, el reprezinta 1 Unitate Individuala din cele 14 buc maxim permise in incinta.

Corpul de cladire C3 este actualmente corp independent, amplasat la limita posterioara a incintei, pe laturile nordica si estica de proprietate. Acest corp de cladire nu poate fi extins sau supraetajat, ci doar modernizat, pastrandu-si pozitia actuala. Daca se doreste, acest corp se poate demola. In varianta in care acesta se pastreaza, el reprezinta 1 Unitate Individuala din cele 14 buc maxim permise in incinta.

In incinta studiata, se pot realiza constructii noi sau extinderi ale constructiilor existente strict pentru corpurile de cladire C1 si C2. Corpul de cladire C3 este permis doar a fi pastrat asa cum este acum (ca si pozitionare, suprafata, regim de inaltime, numar Unitati Individuale) sau a fi demolat. Nu se permite supraetajarea acestuia sau cresterea suprafetei actuale.

Se permite realizarea de extinderi ale constructiilor existente sau realizarea de constructii noi, cu urmatoarele conditii:

- incadrarea in limitele construibile propuse, conform plansa 02A_Conceptul propus;
- respectarea regimului de inaltime maxim admis in cadrul fiecarei zone construibile propuse;
- distanta intre cladirile de pe aceeasi parcela vor respecta concomitent prevederile Normativului de siguranta la foc a constructiilor - distantele de siguranta la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99 si prevederile art. 2.2.3 din P118/99.
- incadrarea in indicatorii urbanistici POT si CUT propusi prin prezenta documentatie.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Amplasarea cladirilor se va realiza in concordanta cu zona de construibilitate reprezentata pe plansa 02 A – Reglementari Urbanistice – Zonificare.

Corpul de cladire C1 se va alinia la frontul stradal al B-dului St. A. Doinas.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:



Fata de limitele laterale de proprietate (limita sudica si nordica): Corpul de cladire C1 isi va pastra alipirea la cele 2 calcane ale constructiilor invecinate existente la nord si la sud de incinta propusa spre reglementare.

Corpul de cladire C2 sau constructii noi propuse pe amplasament in zona de construibilitate se vor amplasa alipite la unul din cele 2 calcane ale constructiilor invecinate existente la nord sau sud de amplasament.

Constructiile anexe (copertine, umbrare, filigorii) se pot amplasa alipit de limitele laterale de proprietate sau cu retragere, in conformitate cu prevederile Codului Civil.

Corpul de cladire C3 isi va pastra pozitia actuala, cu posibilitate de a fi demolat.

Fata de limita posterioara (estica) de proprietate: Corpurile de cladire C1, C2 si eventuale constructii propuse sau extinderi ale constructiilor existente se vor amplasa cu o retragere de min. 29,50 m fata de limita posterioara de proprietate.

Constructiile anexe (copertine, umbrare, filigorii) se pot amplasa cu o retragere de min. 15,50 m fata de limita posterioara de proprietate.

Corpul de cladire C3 isi va pastra pozitia actuala sau poate fi demolat. Acestuia nu i se aplica retragere obligatorie fata de limita posterioara deoarece acesta asa este in situatia existenta amplasat.

Se permite amplasarea in afara zonei de construibilitate a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare, a locurilor de joacă pentru copii, a mobilierului urban, bănci, pergole, foisoare si a imprejmuirilor incintei propuse spre reglementare.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va respecta concomitent prevederile Normativului de siguranta la foc a constructiilor:

- distantele de siguranta la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99
- prevederile art. 2.2.3 din P118/99

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

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

Circulatii si accesuri:

Incinta se va accesa din B-dul St. A. Doinas, prin intermediul racordului carosabil existent intre carosabil si proprietate, cu o latime de max. 3,5 m. Aceasta poate fi modernizat sau repositionat, functie de solutia la faza DTAC.

Se asigura acces pietonal din trotuarul existent al B-dului St. A. Doinas.

Stationarea autovehiculelor:

Pentru fiecare unitate individuala cu functiune rezidentiala se propune amenajarea a min. 1 loc de parcare in incinta, conform prevederilor PUZ CP aprobat prin HCLM Arad nr.201/2014.

Pentru spatiul comercial/prestari servicii, se vor asigura locuri de parcare conf. Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar nu mai putin de 2 locuri/spatiu comercial/servicii.



TARA PLAN s.r.l. 400/2024
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, PUZ si RLU
 cod postal 310010, jud. Arad, „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI
 Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII,
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027 CU AMENAJARILE AFERENTE”
 e-mail: danielaurasachi@gmail.com TARA PLAN s.r.l.

Se estimeaza amenajarea unui numar de aprox. 15 locuri de parcare in incinta reglementata, realizate pe sol, cu posibilitate de realizare carport sau umbrar pentru protectia solara.

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

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

Zona 1 : Max. S+P+3E, Hmax streasina:16,0 m, Hmax coama: 20,0 m;

Zona 2: max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 7,0 m;

Zona 3: max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 5,0 m;

In zona functionala Z1 se propune un regim de inaltime maxim de S+P+3E.

In zona functionala Z2 se impune pastrarea regimului actual de inaltime respectiv parter. Acest corp de cladire avind destinatia de anexa poate fi si demolat integral, daca acest lucru se doreste. Nu se permite ca suprafata acestuia sa fie mărită.

In cadrul zonei functionale Z3 se pot realiza carporturi/copertine auto (exclus garaje), cu un regim de inaltime Parter.

Aspectul exterior al cladirilor:

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

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile sau imitații de materiale.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente.

In cazul in care Corpul de cladire C3 se pastreaza, materialele utilizate la interventiile de remodelare si/sau modernizare ale acestuia vor fi de cea mai buna calitate, modificarile constructiei C3 realizandu-se prin articulare volumetrica si de materiale, conform corpurilor de cladire principale din incinta si a aspectului general al zonei.

Conditii de echipare edilitara:

Incinta se va racorda sau va ramane racordata obligatoriu la retelele edilitare de apa, canalizare menajera si energie electrica aflate pe B-dul St. A. Diunas.

Bransarea incintei la reseaua de gaz natural nu este obligatorie.

Spatii libere si spatii plantate:

Vor fi asigurate **spatii verzi amenajate in proportie de minim 25%** din suprafata incintei reglementate, **cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.** Astfel, se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 394 mp si se vor asigura minim 10 arbori (8 buc pt. zona verde + 2 buc pt. parcaje auto), conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

**TARA
PLAN**

TARA PLAN s.r.l. 400/2024
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, PUZ si RLU
cod postal 310010, jud. Arad, „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII,
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027 CU AMENAJARILE AFERENTE”
e-mail: danielauraschi@gmail.com TARA PLAN s.r.l.

Imprejmuiri:

Imprejmuiri laterale si posterioare – opace/transparente cu H max. = 2,00 m.
Nu sunt necesare imprejmuiri la frontul stradal deoarece tot frontul stradal este ocupat de constructii.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT):

POT max. = 40%

Din care:

- **POT max. 35%** propus pentru **constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert**
- **POT max. 5%** propus pentru **constructii cu functiune carport/copertine auto, filigorii.**

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT):

CUT max. = 1.6

5. CONCLUZII – MASURI in continuare

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

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

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

Intocmit,

arh. Andreea TUȚU RUR Dz1,Dz2