



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE:

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism:

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el detaliind reglementarile acestuia. Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ. RLU si PUZ aprobate devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei.

2. Baza legala a elaborarii:

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau: Regulamentul General de Urbanism (aprobat prin HGR nr.525/1996), Ghidul de aplicare al RGU (aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000), reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile RLU aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

- Legea 50/1991 actualizata si normele sale de aplicare conform Ordinului nr. 839/2009
- Legea Fondului Fuciar nr.18/1991 republicata
- Ordonanta de urgenta OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Legea privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente nr. 247/2005
- Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, actualizata
- Legea privind calitatea in constructii nr.10/1995
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr.82/1998 pt aprobarea O.G nr. 43/1997
- Legea apelor nr. 107/1996 actualizata
- H.G 1076/2004 al Ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului – privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe
- Codul Civil actualizat
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr.213/1998

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin hotarare a Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevazute in Certificatul de Urbanism.

3. Domeniul de aplicare:

P.U.Z si R.L.U aprobate devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei, si pot fi utilizate la:

- eliberarea Certificatelor de Urbanism si emiterea Autorizatiilor de Construire pentru obiective din zona ce nu necesita studii aprofundate

- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z aprobat

- declansarea unor P.U.D – uri necesare detalierii amplasamentului

Schimbarea de tema-program la un P.U.Z aprobat duce la necesitatea reactualizarii documentatiei. Noua documentatie se va supune aceleiasi proceduri de avizare-aprobare ca la P.U.Z-ul initial

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:

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

4.a Terenuri agricole in intravilan:

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

Autoritatile administratiei publice locale vor urmarii, la emiterea Autorizatiei de Construire, gruparea suprafetelor de teren destinate constructiilor, in vederea evitarii prejudicierii activitatilor vecine.

Se vor asigura utilitatile necesare functionarii obiectivelor propuse conform avizelor obtinute, fara a fi afectat mediul inconjurator. Sistematizarea terenului va fi rezolvata astfel incat sa nu deranjeze vecinatatile.

a.1 Utilizari permise:

-lucrari de utilitate publica de interes local, admise in conditiile legii, pe baza unor documentatii specifice, aprobate de organismele competente conform legii

a.2 Utilizari permise cu conditii:

-retelele tehnico-edilitare se vor amplasa grupat, in imediata apropiere a cailor de comunicatii

a.3 Utilizari interzise:

- nu se admit constructii pe terenuri fara acces direct la o cale de circulatie (strada)

4.b Resursele subsolului:

In cazul identificarii de zone cu resurse naturale, pe teritoriul ce face obiectul prezentului PUZ, modalitatea exploatarii acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

4.c Resursele de apa:

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii este permisa cu conditia racordarii la retelele edilitare existente sau a utilizarii de puturi forate.

4.d Colectarea deseurilor:

Deseurile rezultate in urma activitatilor economice ce se vor desfasura in incinta zonei studiate, vor fi gestionate la nivelul unitatilor care le genereaza. Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in pubele din PVC si vor fi transportate de societatea de salubritate la rampele de gunoi ale localitatii. Beneficiarul va fi obligat sa incheie un contract de prestari servicii cu societatea de salubritate. Pubelele vor fi amplasate pe platforme betonate, usor de intretinut si curatat.

Deseurile reciclabile se vor colectaselectiv si vor fi predate pe baza de contract operatorilor economici specializati pe colectarea diferitelor tipuri de deseuri.

Colectarea si transportul deseurilor de pe amplasament se va solutiona cu respectarea prevederilor cuprinse in:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate al localitatilor
- legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilitati publice
- legea 211/2011 privind regimul deseurilor

4.e Protejarea patrimoniului natural construit:

In vederea protejarii patrimoniului natural si construit, se vor respecta prevederile avizului emis de Ministerul Culturii si Identitatii Nationale – Directia Judeteana pentru Cultura Arad, beneficiarul avand obligatia ca:

- in cazul in care in timpul lucrarilor de escavare si decapare sol vegetal apar puncte cu vestigii arheologice, sa opreasca lucrarile si sa anunte Directia Judeteana pentru Cultura Arad si Primaria Municipiului Arad asupra descoperirilor, in conditiile art.4, alin.3 din Legea nr. 462/2003.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții ce vor fi amplasate pe teren, conform planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta normele si reglementarile in vigoare privind executarea lucrarilor de constructii, privind controlul calitatii lucrarilor, privind normele de protectie si siguranta la incendiu, privind organizarea executiei lucrarilor, privind protectia mediului inconjurator, privind siguranta in exploatare, etc.

Se vor respecta toate conditiile impuse de avizele solicitate prin CU.

Se vor respecta intrarile si iesirile carosabile, precum si sensurile de circulatie impuse.

Se vor lua masuri de siguranta pentru constructiile tehnico-edilitare.

5.a Siguranta in constructii:

Se vor respecta toate normele de proiectare si executie in vigoare privind constructiile propuse

5.a.1 Utilizări permise:

- se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiunea de: locuinte, spatii verzi amenajate, parcaje, accese auto si pietonale

-se vor autoriza lucrari cadastrale in cazul in care sunt necesare

5.a.2 Utilizări permise cu condiții:

-se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea, in cazul in care se doresc a se amplasa alte functiuni decat cele prevazute in actualul P.U.Z.

5.a.3 Interdicții permanente:

- nu se vor autoriza activitati care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe.

- nu se vor amplasa constructii cu regim de inaltime mai mare de D+P+1E +M

5.b Expunerea la riscuri naturale:

Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

5.c Expunerea la riscuri tehnologice:

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 este interzisa. Fac exceptie de la prevederile specificate mai sus, constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Categoriile de riscuri tehnologice sunt:

- Riscuri datorate retelelor si instalatiilor tehnoco-edilitare si cailor de comunicatie.

Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor:

5.c.1 Utilizari permise:

- orice fel de constructii si amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice si limitarea efectelor acestora

5.c.2 Utilizari permise cu conditii:

- toate tipurile de constructii, cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica existente sau propuse, pt. retelele tehnico-edilitare, cai de comunicatie, precum si a exigentelor Legii 10/1995 cu toate modificarile ulterioare privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zomotului, sanatatea populatiei si protectia mediului.

5.c.3 Utilizari interzise:

- toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin norme sanitare si de protectie a mediului, ale unitatilor industriale, agricole sau de alta natura, in zonele cu servituti legal instituite pt. lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice.

Se vor respecta prevederile avizelor solicitate in Certificatul de Urbanism nr. 1147 din 19.07.2024

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Se vor respecta prevederile avizelor solicitate in Certificatul de Urbanism nr. 1147 din 19.07.2024

- *Aviz de oportunitate – aviz nr. 34 din 17.10.2024*
- *Aviz Retele Electrice Banat SA – aviz nr. 25028520 din 11.11.2024*
- *Aviz Compania de Apa Arad – aviz nr. 28240 din 25.10.2024*
- *Aviz Delgaz-Grid Arad – aviz nr.214819965 din 18.10.2024*
- *Aviz Autoritatea Aeronautica Civila Romana –*
- *Aviz Comisia de Sistematizare a Circulatiei in municipiul Arad-*
- *Aviz Compania Nationala de Cai Ferate – aviz nr.3-ALG-2025, 3/6/1/54/13.01.2025*
- *Aviz Directia Edilitara a Primariei Arad -*

6.a. Orientarea față de punctele cardinale:

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, astfel incat sa se asigure gradul de insorire minim admis, adica o ora si jumatate in timpul solstitiului de iarna.

- se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119 din 04.02.2014, cap.1 art.3 privind "Normele de igiena referitoare la zonele de locuit, astfel incat amplasarea cladirilor destinate locuintelor sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim o ora si jumatate la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladirile si din locuintele invecinate.

6.b. Amplasarea față de aliniament:

Constructiile noi propuse se vor amplasa retras fata de limita posteroara a parcelelor cu minim 6 m.

Pentru oricare din situatiile in care constructiile propuse nu se pot incadra in prevederile prezentului Regulament de Urbanism, este necesara elaborarea si aprobarea prealabila a unui nou P.U.Z, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

6.c. Amplasarea în interiorul parcelei:

Se propune amplasarea mai multor corpuri de cladire cu un regim maxim de inaltime D+P+1E+M, in limitele zonei edificabile prevazute in plansa "Reglementari urbanistice – zonificare"

Distanta minima intre doua constructii amplasate pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3m.

In relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate astfel:

- In regim izolat (cu retrageri fata de vecinanti) cu conditia:

a)– Realizarii fundatiilor constructiilor pe terenul propriu, fara afectarea in nici un fel a loturilor invecinate

b) – Retragerii constructiilor fata de limitele laterale cu minim 1,00m .

Constructiile se vor amplasa la minim 6,00m fata de limita posterioara a parcelei. Constructiile se vor amplasa astfel incat sa se incadreze in suprafetele edificabile propuse.

Retragerile impuse au un caracter minimal si vor fi completate cu norme locale, dupa caz, pt. realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban:

- Asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural
- Respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiunilor mobile de pompieri, dupa caz. Distanțele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitatii teritoriale de pompieri, recomandandu-se sa se asigure:
 - o Accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel puțin o fatada vitrata (doua pt. cladiri inalte, foarte inalte sau cu sali aglomerate), precum si accesul autospecialelor de interventie la vitrarile existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni inalti, parcaje auto)
 - o Posibilitatile de acces ale mijloacelor de interventie, atunci cand este necesar si la a II-a fatada, prin asigurarea accesului pietonal cu latimea minima de 1,50m
 - o Accesele pietonale si carosabile trebuiesc lasate libere in permanenta, fara sa fie obstructionate
 - o Asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă sunt amplasate in interiorul zonei edificabile stabile si respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si celor prevazute in plansa de Reglementari Urbanistice, memoriu de prezentare si prezentul Regulament Local de Urbanism.

6.d. Amplasarea fata de drumurile publice:

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate al administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice de deservire, întreținere și exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele termice, electrice, de telecomunicații, precum și alte instalații ori construcții de acest gen

6.e. Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR:

Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea cerintelor din avizul *Companiei Nationale de Cai Ferate* – In zona de siguranta a infrastructurii feroviare este interzisa executarea oricaror lucrari de constructii sau instalatii neferoviare supraterane. Zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice cuprinde fasii de teren, cu o latime de 20m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta a circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.

Se va respecta OUG nr.12/1998 cu modificarile si completarile ulterioare prevazute nr 107/2022, privind transportul pe caile ferate romane si reorganizare SNCFR aprobate cu Legea nr. 89/1999, prin care se stabileste ca, in limita a 20,00m, masurati de o parte si de cealalta a axului caii ferate publice este constituita zona de siguranta a infrastructurii feroviare cu restrictiile aferente, necesara pt amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta a circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei terenurilor precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.

In situatia in care in zona de siguranta CFR sunt terenuri proprietate privata, CFR poate initia, exproprierea pt. cauza de utilitate publica, in conditiile legii.

Compania Nationala de Cai Ferate "CFR" SA are dreptul sa utilizeze zona de siguranta pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta a circulatiei. Zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice (20m de o parte si de alta a axului liniei de cale ferata) se declara teren de utilitate publica.

Zona de protectie a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate la o distanta de maxim 100m.

Se vor respecta prevederile OUG 107/2022 privind regulile de amplasare ale constructiilor in raport cu calea ferata, in zona de siguranta si zona de protectie CFR.

Se va respecta cu strictete zona cadastrala CFR si zona de siguranta CFR. Se interzice incalcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrala CFR.

6.e.1 Utilizări permise în zona de siguranță

- dezvoltarea, modernizarea ori reabilitarea elementelor infrastructurii feroviare existente

6.e.2 Utilizări interzise în zona de siguranță

- amplasarea oricaror construcții, platforme betonate, parcaje, imprejurimi etc. la o distanță mai mică de 20m față de axul liniei de cale ferată
- înființarea de plantații sau depozitarea de materiale care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare
- efectuarea de lucrări care, prin natura lor, ar provoca surpări sau alunecări de teren, ar afecta stabilitatea solului, sau care ar modifica echilibrul panzei freatice subterane
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deseuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate, precum și condițiile de desfășurare normală a traficului.
- utilizarea de lumini colorate care ar putea crea confuzie cu semnalizarea ferovieră

6.e.3 Utilizări permise în zona de protecție

- în zona de protecție se pot amplasa construcții doar cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR"- SA sau a detinatorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic a zonei cadastrale CFR, a zonei de siguranță și a zonei de protecție a căii ferate

6.e.4 Utilizări interzise în zona de protecție

- nu se vor amplasa depozite de deseuri, gropi de gunoi menajer, gropi adânci ce acumulează ape meteorologice, incinte industriale și depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare a mediului, a solului și a panzei freatice.
- nu se vor menține organizări de șantier abandonate, cu utilaje degradate, construcții degradate, instalații care pot afecta linia de cale ferată și circulația ferovieră
- nu se vor depozita materiale și nu se vor înființa plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semafoarelor feroviare
- nu se vor utiliza indicatoare și lumini de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea ferovieră
- nu se vor efectua lucrări care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren
- nu se admit înființări de treceri la nivel cu calea ferată

La faza de proiectare (DTAC, DTOE, DTAD)

- pt obținerea Autorizației de construire/demolare, se va solicita aviz SRCF privind construcțiile de orice fel din zona de protecție a căii ferate publice (drumuri pt asigurarea accesului în zona, amplasarea construcțiilor, rețele de utilități, dispozitiv/racord LFI)
- pt obținerea avizului CFR, se va respecta legislația în vigoare (OUG 12/1998 cu completările și modificările ulterioare, SR nr.1244-1/1996, Stas nr. 1244/2-1979, Stas nr. 1948/1-87, SR nr. 1244-3/2014 etc.), iar documentația va fi însoțită de HCL de aprobare PUZ și extrasul CF al drumului public din care se face accesul la parcele, din care să rezulte situația juridică a drumului la care se realizează accesul proiectat (pt construcțiile aflate în zona de protecție a căii ferate)
- sistematizarea verticală a terenului (inclusiv a rețelei de drumuri), se va proiecta astfel încât apele pluviale, să nu fie dirijate spre calea ferată ci colectate și dirijate în afara zonei cadastrale CFR
- pt amplasamentele propuse în zona de protecție a căii ferate, SRCF Timisoara, nu-si asuma răspunderea, pe toată durata de existență a construcțiilor, pt eventualele degradări ale acestora determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonică, acestea apăsându-se pe propria răspundere a beneficiarului – conform Aviz152-ALG-2024 (nr 3/6/1/1144/16.12.2024)
- dacă este cazul, conform OMT nr 411/2021 se pot amplasa panouri fonoabsorbante de către dezvoltator/beneficiar, proiectate în funcție de sursele de zgomot, conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obținerea avizului din partea autorităților de mediu.
- dacă situația o impune, se va asigura protecția elementelor infrastructurii feroviare și a instalațiilor căii ferate din zona lucrărilor

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**7.a. Accese carosabile:**

Se vor realiza un acces direct din str. Dr Avramescu Vasile, prin amenajarea unor accese carosabile cu lățimea de minim 3,50m. Se prevede păstrarea unui prospect stradal de aproximativ 11,55m pt. str. Dr Avramescu Vasile, în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate în zona.

Modul de rezolvare propus pt. configurarea circulațiilor și parcajelor trebuie proiectat astfel încât să permită întoarcerea autospecialelor (pompieri, salvare, salubritate).

- rezolvarea acceselor carosabile pentru construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire (act emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare), eliberate de administratorul acestora.
- în incintă nu vor avea acces vehicule cu tonaj mare.
- realizarea acceselor se va face prin grija și pe cheltuielile inițiatorului PUZ

7.a.1 Utilizări permise

- construcțiile ale căror accese carosabile respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

7.a.2 Utilizări interzise

- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

7.b. Accese pietonale:

- accesul pietonal în incintă se va asigura prin intermediul unor trotuare cu lățimea minimă de 90cm.
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare depliniei siguranței a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.
- se vor asigura trotuare de garda de jur împrejurul construcțiilor cu o lățime de minim 60cm

7.b.1 Utilizări permise

- construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

7.b.2 Utilizări interzise

- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesurile pietonale.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara:

Se vor respecta cerințele specificate în avizele eliberate de: Compania de Apa Arad SA, Ministerului Mediului, Rețele Electrice Banat SA, Delgaz Grid SA.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă:

- există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică,
 - beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, dacă aceasta are capacitatea necesară să preia noii consumatori,
 - beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente dacă acestea nu pot prelua noii consumatori,
 - beneficiarul se obligă să construiască rețele noi pe cheltuielile proprii, dacă acestea nu există în zonă
- În zonă există următoarele utilități: - rețele publice de apă potabilă și canalizare, curent electric, rețea gaze naturale

8.a. Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică.
- lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

8.a.1 Utilizări permise cu condiții în zona rețelelor electrice

- se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES cu clădiri, drumuri, împrejmuiri, utilități propuse a se construi
- distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent LES 0,4KV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6m, conform NTE 007/08/00
- distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, între conducta subterană de apă, canalizarea propusă și LES 0,4 kv existentă, va fi de minim 0,5m, conform NTE 007/08/00
- distanța de siguranță măsurată în planul vertical între conducta subterană de apă, canalizare propusă și LES 0,4 kv existentă, va fi de minim 0,25m, conform NTE 007/08/00
- distanța de siguranță măsurată în planul vertical între conducta subterană de distribuție gaz propusă și,

LES 0,4 kv existenta, va fi de minim 0,25m, conform NTE 007/08/00. Conducta de gaz va subtraversa de regula LES, in caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie (prevazut la capete cu rasuflatori, cf I6), pe o lungime de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Unghiul minim de traversare este de 60 grade.

- distanta de siguranta masurata in plan orizontal, intre peretele conductei subterane de distributie de gaz propusa si LES 0,4 kv existenta, va fi de minim 0,6m. Distanta de apropiere se va mari la 1,5m daca cablul electric existent este protejat In tub cu profil "U" cf. NTE 007/08/00
- executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu respectarea normelor de protectie a muncii specifice
- in zonele de protectie LEA nu se vor depozita materiale, echipamente sau pamant rezultat din sapaturi, etc. , care ar putea micșora gabaritele
- utilajele vor distanta minime prescrise fata de elementele rețelilor electrice aflate sub tensiune

8.b.1 Utilizări interzise in zona rețelilor electrice

- se interzice executarea sapaturilor la distante mai mici de 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor electroenergetice
- se interzice executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 1,5m fata de traseul LES existent (dupa determinare prin sondaje a traseului acestuia)

8.b. Realizarea de rețele tehnico - edilitare

- extinderea de rețele sau mărirea de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice in vigoare.
- cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul direct interesat.
- realizarea rețelilor edilitare se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata, privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.
- realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale rețelilor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor (beneficiar) a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate, precum si de catre regiile de specialitate subordonate consiliilor locale.

8.c. Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

- rețelele de apă, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.
- rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel
- terenul pe care se afla instalatiile electrice de distributie ramane in proprietatea statului, in conformitate cu Legea nr. 123/2012

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:

9.a. Parcelarea:

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in partese respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- Front la strada de minim 8m pentru cladiri insiruite si de minim 12m pentru cladiri izolate sau cuplate
 - Suprafata minima a parcelei de 150mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minim 200mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate
 - Adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
- Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
- Sa aiba asigurat accesul la un drum public
 - Sa fie asigurata echiparea tehnico-edilitara necesara
 - Forma si dimensiunile loturilor sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul regulament

10. Regul cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmuri si parcaje:

10.a. Spatii verzi:

- se vor respecta prevederile HGR 525/1996 anexa 6 si Legea nr.24/2007 republicata privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor impreuna cu HCLM Arad 572 din 26.20.2022 privind aprobarea Regulamentului pt asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad, respectiv:

- pentru constructiile de locuinte suprafata de zona verde asigurata in interiorul fiecarui lot in parte va fi de minim 35% din suprafata parcelei
- zona verde amenajata in interiorul incintei va fi plantata cu gazon decorativ.

- spatiile verzi vor fi realizate cat mai compact.

10.b. Imprejmuiri:

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

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, asigurarea protectiei vizuale care vor fi amplasate pe laturile posterioare si laterale ale parcelei
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii fata de frontul stradal in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice existente in zona.
- se interzice executarea de imprejmuiri in zona instalatiilor electrice care ar putea limita accesul la instalatii al operatorului de distributie, conform Legii 123/2012 art. 49.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al cladirilor.

Imprejmuirea parcelei se va face cu elemente cu inaltime maxima 2,5m, din materiale de preferinta transparente la frontul stradal si opace in rest.

Imprejmuirile cu caracter temporar se vor aproba doar pe durata executarii lucrarilor de constructii, dupa care se vor dezafecta. Se recomanda ca aceste imprejmuiri sa fie bine ancorate si sa fie prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si sa fie vopsite in culori distincte fata de cele ale mediului ambiant pentru o mai buna vizibilitate.

Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

10.c. Parcaje:

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acceselor in afara domeniului public. Numarul locurilor de parcare se determina in functie de destinatia si capacitatea constructiilor, conform prevederilor H.G.R nr. 525/1996

- parcare si gararea autovehiculelor se va face in interiorul lotului
- nu se va accepta parcare pe spatiile publice
- se vor respecta normele legale privind protectia mediului natural si construit impotriva factorilor poluanti generati de functionarea parcajelor si garajelor

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA:

11. Unitati si subunitati functionale:

| ZONIFICARE FUNCTIONALA | | |
|--|--------------------|----------------------|
| Tipul unitatii functionale | Situatia existenta | Situatia propusa |
| Li – locuinte individuale | | Locuinte individuale |
| Cp – circulatii pietonale / semicarosabile | | Circulatii pietonale |
| Sp – spatii plantate - zone verzi amenajate | | Zone verzi amenajate |

Funcțiunea existenta: - teren intravilan

Funcțiunea propusa: - zona rezidentiala

Funcțiunile complementare admise ale zonei: spatii verzi amenajate, dotari tehnico – edilitare, cai de comunicatie, platforme betonate, parcaje

Li – locuinte individuale

Cp – cai de comunicatie pietonala

Sp – spatii plantate – zone verzi amenajate

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:

Zona rezidentiala - Li – Locuinte individuale

a. Utilizarea functionala a terenurilor

a.1 Utilizari permise cu autorizare directa :

Cladiri cu destinatia de locuinte individuale sau cuplate, echipare edilitara, parcaje, platforme, zone verzi

a.2 Utilizari permise cu conditii :

Activitati permise cu conditia elaborarii PUZ:

- constructii servicii
- constructii culturale
- constructii de invatamant
- constructii de sanatate
- constructii sportive
- constructii de turism
- constructii si amenajari de agrement

a.3 Utilizari interzise: orice activitati supuse evaluarii impactului asupra mediului conform HG 445/2009

- extractia carbunelui
- extractia petrolului brut si a gazelor naturale
- extractia minereurilor metalifere
- extractia, pietrei, pietrisului, nisipului si argilei
- extractia turbei
- extractia sarii
- extractia mineralelor pentru industria chimica
- extractia si prelucrarea azbestului
- rafinarii de titei
- instalatii pt producerea fontei, otelului si cenusii pt turnatorii
- termocentrale si centrale nucleare
- instalatii pt reprocesarea combustibilului nuclear iradiant
- prelucrarea metalelor brute feroase si neferoase
- instalatii pentru produse din azbociment
- prodecerea substantelor chimice organice si anorganice de baza
- producerea ingrasamintelor pe baza de fosfor, azot sau potasiu
- obtinerea produselor farmaceutice de baza
- producerea explozibililor
- depozitarea de deseuri sau instalatii pentru eliminarea deseurilor
- producerea celulozei din cherestea sau alte materiale similare
- producerea hartiei si cartonului
- instalatii pentru depozitarea petrolului, produselor petrochimice sau chimice

b. Conditii de ocupare a terenurilor

Se va asigura:

- echiparea tehnico-edilitare necesare unei funcționări în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;
- accesul la drumul public existent direct din str. Dr Avramescu Vasile;

c. Regimul de inaltime al constructiilor

Regimul maxim de inaltime va fi de **D+ P+1E+M** , **Hmaxim = 12,00m**

d. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

- Procentul de ocupare va fi maxim **POT_{maxim}=30%**,
- Coeficientul de utilizare a terenului va fi maxim **CUT_{maxim}= 0,75** pentru intreaga zona studata

Terenul se va utiliza conform BILANTULUI TERITORIAL .

| BILANT TERITORIAL GENERAL | | | | |
|--|--------------|---------------|--------------|---------------|
| TERITORIUL AFERENT | EXISTENT | | PROPUS | |
| | mp | % | mp | % |
| Constructii propuse (locuinte individuale) | | | 300 | 29,38 |
| Circulatii pietonale/semicarosabile | | | 340 | 33,30 |
| Zone verzi amenajate propuse | | | 381 | 37,32 |
| TOTAL (teren reglementat) | 1.021 | 100,00 | 1.021 | 100,00 |
| TOTAL GENERAL | 1.021 | 100,00 | 1.021 | 100,00 |

e. Delimitarea zonei edificabile:

Conform plansei 03A- Reglementari Urbanistice – Zonificare. Zona edificabila va fi retrasa fata de limitele de proprietate astfel:

Lot nr. 2

- 2,00m fata de limita SV (str. Zoe)
- 6,00m fata de limita SE
- 1,00m fata de limita NE
- 0,00m fata de limita NV (str, Dr Avramescu Vasile)

Lot nr. 4

- 2,00m fata de limita NE
- 6,00m fata de limita SE
- 1,00m fata de limita SV
- 0,00m fata de limita NV (str, Dr Avramescu Vasile)

f. Aspectul exterior al constructiilor

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

- **FATADE:**

Pentru fatade se vor putea folosi urmatoarele materiale: zugraveli lavabile structurate sau simple, placaje aparente, inchideri caramida, placaje ceramice, tamplarii PVC, lemn sau AL .

- **ACOPERISURI:**

Se vor realiza invelitori in doua ape pe sarpanta de lemn acoperita cu tigla, placi bituminoase sau materiale similar omologate; invelitori tip terasa.

- **GARAJE:**

Parcarea autovehiculelor se va face in interiorul loturilor. NU se vor putea construi garaje independente.

- **IMPREJMUIRI:**

Imprejmuirea parcelelor se va face cu elemente cu inaltime maxima 2,5m, din materiale de preferinta transparente la frontul stradal si opace in rest.

g. Stationarea autovehiculelor:

Stationarea autovehiculelor se va putea face doar in interiorul loturilor.

V.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Funcțiunea propusa zonei este cea de Zona rezidentiala. Funcțiunii principale i se pot asocia funcțiuni complementare, permise prin regulament, care stabilesc caracteristici similare și cărora li se pot aplica același set de prescripții. Putem spune ca funcțiunea propusa prin P.U.Z. avand in vedere fondul construit existent in proximitate constituit din cladiri rezidentiale, respecta tendinta de dezvoltare a zonei.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit:

Arh. Dinulescu Nicoleta