

 <p>PROIECTANT GENERAL:</p> <p>T A R A P L A N</p> <p>TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A, cod postal 310010, NR. Reg.Com. J02/1251/2006 CUI RO 18832512 tel: 0749.111.572, fax. 0357-402363 email: danielauraschi@gmail.com</p>	Proiect	228/2021
	Faza:	STUDIU DE OPORTUNITATE
	Denumire proiect	PUZ SI RLU "DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNEA INSTITUTII/SERVICII PENTRU ACTIVITATI SOCIO-CULTURALE" Loc. Arad, Calea Bodrogului, nr. 22/F/4, jud. Arad CF nr. 358410 Arad si 358411 Arad
	Beneficiar:	ASOCIATIA RUBIO – PRO COPILARIE PRO VIATA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

" DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNEA INSTITUTII/SERVICII PENTRU ACTIVITATI SOCIO-CULTURALE"

Loc. Arad, Calea Bodrogului, nr.22/F/4, CF nr. 358410 Arad si 358411 Arad

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ – 3.450,00 mp conform Extras CF. 358410 Arad si 358411 Arad.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism cuprinde si detaliaza prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor.

Planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentatie de urbanism cu **caracter de reglementare** care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreaga proprietate studiată.

Regulamentul local de urbanism se constituie in **ACT DE AUTORITATE** al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul PUZ.

Dacă prin prevederile unor documentatii de urbanism- Planuri urbanistice de detaliu- pentru parti componente ale proprietății studiate se schimbă concepția generala care stă la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat, este necesara modificarea Planului Urbanistic Zonal conform legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic zonal si implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobate pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Prezentul Regulament de urbanism se referă la modul de funcționalizare al investitiei "DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNEA INSTITUTII/SERVICII PENTRU ACTIVITATI SOCIO-

CULTURALE” loc. Arad, Calea Bodrogului, CF nr. 358410 Arad si 358411 Arad, amplasata pe parcela identificata cadastral:

- CF nr. 358410 Arad, nr. topografic 358410, S = 1.891 mp;
- CF nr. 358411 Arad, nr. topografic 358411, S = 1.559 mp.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism 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:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

➤ Legea nr.219/2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.81/2011 privind trecerea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliara din subordinea Ministerul Administrației și internelor în subordinea Ministerului Dezvoltării Regionale și turismului , precum și pentru modificarea unor acte normative.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism stabileste conditiile de autorizare a executarii lucrarilor de constructii pana la aprobarea planurilor urbanistice generale si a regulamentelor aferente acestora.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul ce face obiectul PUZ.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din:

- **Zona studiată** are o suprafața de **41.928mp**, iar intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului carosabil si pietonal pe parcela, din Calea Bodrogului. Totodata, zona studiata prezinta relatia amplasamentului studiat prin prezenta documentatie cu terenurile invecinate.
- **Zona propusă spre reglementare** are suprafața de **3.450,00 mp** , si este identificata prin CF nr. **358410 Arad si 358411 Arad, teren in proprietate ASOCIATIA RUBIO – PRO COPILARIE PRO VIATA.**

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei ZONE cu functiunea **INSTITUTII/SERVICII ACTIVITATI SOCIO-CULTURALE**, prin reglementarea procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, a regimului de inaltime, rezolvarea circulatiilor in incinta, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi aferente functiunilor propuse, cat si stabilirea solutiilor privind asigurarea utilitatilor necesare investitiei, reglementare acces auto si pietonal.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- a) Constructii noi: constructii cu functiunea de institutii si servicii, activitati socio-culturale;
- b) Dotari tehnico edilitare;
- c) Sistematizare verticala a terenului;
- d) Drumuri de incinta, platforme carosabile si locuri de parcare pentru autoturisme;
- e) Alei pietonale;
- f) Amenajare zone verzi;
- g) Acces carosabil si pietonal in incinta.

Cele 2 parcele existente, identificate prin CF nr. 358410 Arad si CF nr. 358411 Arad, pot ramane de sine statatoare sau se pot unifica intr-o singura parcela, in functie de solutiile propuse la fazele urmatoare de proiectare.

Functiunea propusa in incinta studiata este:

IS - UNITATE FUNCTIONALA - INSTITUTII/SERVICII ACTIVITATI SOCIO-

CULTURALE funcțiune unitară și de sine-stătătoare, ce cuprinde subunități funcționale necesare din punct de vedere urbanistic activității desfășurate și a protecției mediului.

SUBUNITĂȚILE FUNCȚIONALE stabilite sunt:

- **IS1 - subunitate funcțională – INSTITUTII SI SERVICII- Constructie cu destinația de birouri, sedii de culte, fundații, organizații nonguvernamentale.(Parcela 1)**
- **IS2 - subunitate funcțională – INSTITUTII SI SERVICII- Constructie cu destinație socio-culturală – centru multifuncțional destinat copiilor. (Parcela 2)**
- **Cc1 - subunitate funcțională – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA,** acces carosabil și pietonal din Calea Bodrogului.
- **Cp1 - subunitate funcțională – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Platforme carosabile și pietonale în incintă, parcaje, aferenta Parcele 1**
- **Cp2 - subunitate funcțională – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Platforme carosabile și pietonale în incintă, parcaje, aferenta Parcele 2**
- **SP1 – subunitate funcțională – SPATII VERZI AMENAJATE, aferenta Parcele 1**
- **SP2 – subunitate funcțională – SPATII VERZI AMENAJATE, aferenta Parcele 2**

Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent (R.L.U.) cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în incintă.

Zonificarea funcțională a incintei studiate a fost evidențiată în planșa de *REGLEMENTARI URBANISTICE* a Planului urbanistic zonal.

Impartirea teritoriului în unități funcționale a fost evidențiată în planșa de *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* care cuprinde zonificarea cu delimitările unităților și subunităților funcționale, precum și notațiile aferente acestora.

Unitatea funcțională cuprinde o suprafață a teritoriului zonei studiate cu o funcțiune predominantă sau cu caracteristici morfologice unitare. Într-o unitate funcțională există, de regulă, subunități funcționale – terenuri identificate prin funcțiuni urbanistice diferite - compatibile compozitional și ca funcționalitate la unitățile din care fac parte, dar și în ansamblu.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine **act de autoritate** al administrației publice locale.

Planul urbanistic zonal " DEZVOLTARE ZONA CU FUNCȚIUNEA INSTITUTII/SERVICII PENTRU ACTIVITATI SOCIO-CULTURALE", împreună cu RLU aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul situat în loc. Arad , str. Bodrogului, nr. 22/F/4, jud. Arad, C.F. nr. 358410 Arad și 358411 Arad.

În continuare, prezentul RLU va face referiri la articolele corespondente ale RGU, conform specificului investiției și a condițiilor funcționale și de amplasare.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

5. ART. 1 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

Autorizarea și executarea constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature și sanatoase) și a echilibrului ecologic.

In zona nu exista elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

La limita zonei studiate in partea de sud a acesteia dincolo de drumul de acces – Calea Bodrogului, se afla Padurea Ceala, care face parte din Parcul Natural Lunca Mureșului.

Investitiile propuse nu afecteaza aceasta zona protejata.

ART. 2 Zone construite protejate

Terenul nu se afla intr-o zona protejata si nici nu cuprinde valori de patrimoniu construit de interes national sau local.

6. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

ART. 3 Expunerea la riscuri naturale

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

(2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea delimitate pe fiecare judet prin hotarare a Consiliului Judetean cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Expunerea la riscuri naturale este redusa prin:

- Riscul seismic este acoperit prin calculul seismic al constructiilor, adaptat la zonarea seismica a Romaniei;
- Nu exista alunecari de teren, eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale in zona.

Avand in vedere lipsa riscurilor naturale sau acoperirea lor prin masuri de proiectare specifice se permite autorizarea executarii constructiilor in incinta.

ART. 4 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 apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.
- (2) Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (3) Categoriile de riscuri tehnologice, in sensul prezentului regulament, o constituie:
 - zonele de servitute, de siguranta si de protectie ale instalatiilor tehnico-edilitare si cailor de comunicatii (rutiere, aeriene, feroviare) conform avizelor emise de catre autoritatile competente in autorizarea executarii constructiilor si emiterea avizelor;
 - Se vor respecta conditiile impuse prin avizul Agentiei pentru Protectia Mediului Arad;
 - Se vor respecta conditiile impuse prin avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane.

ART. 5 Asigurarea echiparii edilitare

- (1) Sunt permise construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
- (2) Sunt interzise orice construcții care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.
- (3) Asigurarea echiparii edilitare, in sensul prezentului regulament, o constituie bransarea/racordarea terenului la rețelele edilitare si a acceselor auto si pietonale la terenul reglementat prin PUZ.
- (4) Amenajarea accesului auto si pietonal pe teren, respectiv racordarea terenului la rețelele edilitare, se va realiza din fonduri private ale beneficiarului PUZ.
- (5) Amenajarea accesului auto si pietonal pe teren, respectiv racordarea terenului la rețelele edilitare vor respecta conditiile impuse prin avizele solocitate prin Certificatul de Urbanism.

ART. 6 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Conform PUG Arad, terenul aflat in studiu se afla in intravilanul Municipiului Arad, in UTR 67 si are ca destinatie si folosinta actuala: zone verzi, locuire, unitati speciale, recreere, turism si spatii comerciale.

Obiectivul care face obiectul PUZ-ului este constituit dintr-o unitate funcționala independenta, si anume:

IS - UNITATE FUNCTIONALA - INSTITUTII/SERVICII ACTIVITATI SOCIO-CULTURALE funcțiune unitară și de sine-stătătoare, ce cuprinde subunități funcționale necesare din punct de vedere urbanistic activitatii desfășurate și a protecției mediului.

ART. 7 Procentul de ocupare al terenului

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita prin prezenta documentatie.

P.O.T. = S.C./S.teren x 100 = maxim 40,00%

C.U.T. = S.C.D./S. Teren = maxim 1,20

ART. 8 Lucrari de utilitate publica

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

Accesul carosabil la Lot 1 se va realiza din terenul aferent Lotului 2, primind servitute de trecere in favoarea acestuia.

Investiția va fi finantata integral din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice, amenajarea acceselor la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

7. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

ART. 9 Orientarea fata de punctele cardinale

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, in vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

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

Se recomanda orientarea spre nord a magaziiilor si a atelierelor de lucru.

ART. 10 Amplasarea fata de drumuri publice

Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat in zona de protectie si de siguranta a unui drumului public. La sud de amplasament, se afla strada Bodrogului.

Utilizări permise: Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Utilizări admise cu condiții: Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice .

Utilizări interzise: Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

ART. 11 Amplasarea fata de aeroporturi

Amplasamentul este situat in zona II de servitute aeronautica civila.

▪ Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor cuprinse in avizul emis de catre Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

Se va avea in vedere:

-respectarea destinatiei obiectivului, a amplasamentului si a datelor din documentatia transmisa AACR in vederea obtinerii avizului;

-respectarea inaltimii maxime la cornisa a constructiilor.

ART. 12 Amplasarea fata de aliniament

Retragerile fata de limitele de proprietate se vor stabili de asa natura incat sa fie asigurat potentialul de dezvoltare pentru zonele invecinate.

Zona de construibilitate propusa prin prezenta documentatie este reprezentata in plansa 02A_Reglementari urbanistice.

Zona de construibilitate propusa se raporteaza la limita incintei studiate, compusa din cele doua terenuri. Astfel, se propun urmatoarele retrageri:

- Fata de limita sudica a incintei (limita cu Calea Bodrogului): minim 8,00 m.

ART. 13 Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale perimetrului constructibil, conform plansa *Reglementari Urbanistice*:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art. 612 din Codul Civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- c) Retragerile fata de limitele de proprietate se vor stabili de asa natura incat sa fie asigurat potentialul de dezvoltare pentru zonele invecinate.

Se propun urmatoarele retrageri ale constructiilor propuse fata de limitele de proprietate:

- Fata de limita vestica a incintei (limita cu parcela CF nr. 334217 Arad): minim 3,00 m;
- Fata de limita nordica a incintei (limita cu parcela CF nr. 358013 Arad): minim 3,00 m;
- Fata de limita estica a incintei (limita cu parcela CF nr. 334223 Arad): minim 6,00 m.

Se permite amplasarea constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare, a imprejmuirilor si a elementelor/constructiilor de signalistica in afara perimetrului de construibilitate.

Se vor respecta retragerile minime impuse de zonele de protectie aferente obiectivelor/dotarilor din zona, in conformitate cu avizele ce se vor obtine.

Se va tine cont ca distanta dintre constructiile independente propuse sa fie de minim 6,00 m, dar nu mai mica de jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte construcții.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ART. 14 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul pe amplasamentul reglementat se va realiza prin un racord carosabil si pietonal la drumul Calea Bodrogului, pe latura sudica a amplasamentului, cu latime de minim 6 m, cu 2 sensuri de circulatie.

Accesul carosabil la Lot 1 se va realiza din terenul aferent Lotului 2, primind servitute de trecere in favoarea acestuia.

Se vor realiza razele de racord minime necesare unei bune functionari intre incinta reglementata si Calea Bodrogului.

In interiorul incintei, se propun drumuri de incinta ale caror gabarite vor fi prevazute astfel incat sa respecte prevederile Normativului P118/99, in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri.

Pozitia racordului pe amplasament poate glisa spre vest, in functie de solutiile de mobilare propuse la fazele ulterioare DTAC si PTh.

Ordinea executarii si gabaritele drumurilor si acceselor propuse in zona studiata si in incinta propusa spre reglementare vor respecta normativele tehnice in vigoare si legislatia actualizata in domeniul drumurilor - OG 43/1997 privind regimul drumurilor, actualizata; Ordinului 6/2003 privind masuri pentru respectarea disciplinei in domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului in scopul asigurarii fluidizarii traficului si a sigurantei circulatiei pe drumurile publice de interes national si judetean, actualizata, etc, in concordanta cu avizele si acordurile avizatorilor.

Parcari:

Necesarul de parcaje va fi conform prevederilor Normativului P132-93 si Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5.

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

In cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati.

ART. 15 Accese pietonale

Se va asigura un acces pietonal pe parcela reglementata, din strada Bodrogului, aflata la sud de terenul studiat, atunci cand se va realiza extinerea circulatiei pietonale existente in zona giratoriului aflat la est de amplasament.

Accesul va fi conformat astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

In interiorul parcelei reglementate se vor asigura circulatii pietonale.

Realizarea executiei circulatiilor pietonale in incinta reglementata se va face pe cheltuiala beneficiarului.

Atat in cadrul subunitatii functionale Cp1, cat si in cadrul subunitatii functionale Cp2 se vor realiza minim 6 locuri de parcare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

ART. 16 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 poate fi permisa 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.
- (3) Cheltuielile pentru lucrările de racordare și bransare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.
- (4) Racordarea la retelele publice de echipare edilitara se va realiza din str. Bodrogului.

ART. 17 Realizarea de retele edilitare

- (1) Extinderea de retele edilitare se realizeaza de catre investitor, partial sau in intregime dupa caz, in conditiile contractelor incheiate.
- (2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Retelele edilitare se vor executa in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane.

ART. 18 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- (1) Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.
- (2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- (3) Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

10. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

ART. 19 Parcelarea

Prin prezenta documentatie, nu se propun noi parcelari ale amplasamentului studiat. Incinta reglementata este compusa din doua parcele independente, si anume parcela cu C.F. nr. 358410 Arad si parcela cu C.F. nr. 358411 Arad.

ART. 20 Inaltimea constructiilor

- (1) Regimul de inaltime a constructiilor propuse este de **maxim S/D+P+2E**.
- (2) Inaltimea maxima a constructiilor va fi de **va fi de 12,00 m (maxim +119.70NMN)**.
- (3) Inaltimea maxima a constructiilor realizate pe amplasamentul studiat va tine cont de conditiile din avizul emis de catre Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

ART. 21 Aspectul exterior al constructiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.
- (3) Fatadele laterale și posterioare ale cladirilor vor fi tratate la același nivel calitativ ca și fatada principală. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.

11. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, AGREMENT SI IMPREJMUIRI

ART. 22 Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcției se permite doar dacă există posibilitatea amenajării parcarilor necesare în afara domeniului public.
- (2) Pe parcelele reglementate se vor prevedea platforme pentru parcuri autoturisme pentru clienți și personal.
- (3) Numărul locurilor de parcare pentru construcții administrative va fi conform prevederilor Normativului P132-93 și Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5, și anume:
 - În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.
 Atât în cadrul subunității funcționale Cp1, cât și în cadrul subunității funcționale Cp2 se vor realiza minim 6 locuri de parcare.
- (4) Realizarea parcarilor se va face fără afectarea domeniului public.

ART. 23 Spatii verzi si plantate, spatii agrement

- a) Autorizarea executării construcției va conține obligația creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției, respectând prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996 anexa 6, Legea 24/2007 republicată.
- b) Se va asigura necesarul de zonă verde amenajată pentru funcțiunea propusă pe amplasament și anume:

Pentru zona instituii și servicii/activități socio-culturale, zona verde amenajată va fi de minim 10 % din suprafața terenului reglementat (pentru fiecare lot în parte).

- Pentru lot 1: minim 190,00 mp - zonă verde amenajată;
- Pentru lot 2: minim 155,00 mp - zonă verde amenajată.

Total zonă verde amenajată pe întreaga incintă va fi de minim 345 mp.

ART. 24 Imprejmuiri

Se permite realizarea de imprejmuiri pe laturile proprietății, realizate opace, transparente și/sau cu gard viu.

Înălțimea maximă admisă pentru imprejmuiri este de 2,50 m.

Aspectul imprejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor propuse.

IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA

12. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unitățile și subunitățile au fost reprezentate în **PLANȘA - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE**, din documentația P.U.Z. "DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNEA INSTITUTII/SERVICII PENTRU ACTIVITATI SOCIO-CULTURALE amplasata in loc. Arad , str. Bodrogului, nr. 22/F/4, jud. Arad, C.F. nr. 358410 Arad si 358411 Arad.

A fost delimitata o zona funcționala principala, si anume:

IS - UNITATE FUNCTIONALA - INSTITUTII/SERVICII ACTIVITATI SOCIO-CULTURALE

În unitatea funcționala s-au punctat și subzone funcționale cu specificații pentru fiecare.

SUBUNITATILE FUNCTIONALE stabilite sunt:

- **IS1 - subunitate functionala – INSTITUTII SI SERVICII- Constructie cu destinatia de birouri, sedii de culte, fundatii, organizatii nonguvernamentale.(Parcela 1)**
- **IS2 - subunitate functionala – INSTITUTII SI SERVICII- Constructie cu destinatie socio-culturala – centru multifunctional destinat copiilor. (Parcela 2)**
- **Cc1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA, acces carosabil si pietonal din Calea Bodrogului.**
- **Cp1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Platforme carosabile si pietonale in incinta, parcaje, aferenta Parceleii 1**
- **Cp2 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Platforme carosabile si pietonale in incinta, parcaje, aferenta Parceleii 2**
- **SP1 – subunitate functionala – SPATII VERZI AMENAJATE, aferenta Parceleii 1**
- **SP2 – subunitate functionala – SPATII VERZI AMENAJATE, aferenta Parceleii 2**

13. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitati si subunitati functionale conform plansa 02A - Reglementari urbane.

Constructiile care se pot autoriza direct vor avea urmatoarele destinatii:

A. Constructiile care se pot autoriza direct vor avea urmatoarele destinatii:

Funcțiunea dominantă a zonei : INSTITUTII/SERVICII ACTIVITATI SOCIO-CULTURALE.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea functiunilor complementare compatibile cu zona de institutii/servicii activitati socio-culturale:

- imprejmuri perimetrare, spatii verzi, accese, platforme carosabile si pietonale, parcaje, instalatii tehnico-edilitare.

B. Utilizari permise cu conditii:

Construciile pentru echiparea edilitara se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea mediului inconjurator.

Construciile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform cerintelor acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunea propusa prin P.U.Z.

C. Utilizari interzise:

- Se interzic activitati industriale si de depozitare de orice fel, functiuni generatoare de poluare si riscuri tehnologice;
- Activitati de crestere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Se interzic activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acestora.

D. Interdictii temporare de construire:

- nu este cazul

Indicatori urbansitici:

-POT maxim: 40,00 %, CUT maxim : 1,2 (IS1, IS2)

Regim de inaltime:

- Se vor autoriza constructii cu un regim de inaltime de maxim **S/D+P+2E**, inaltime maxima a constructiilor de 12 m (**maxim +119.70 NMN**) (**IS1, IS2**).
- Inaltimea maxima a constructiilor realizate pe amplasamentul studiat va tine cont de conditiile din avizul emis de catre Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

Regim de aliniere:

- Constructiile nou propuse in incinta reglementata se vor amplasa cu o retragere fata de aliniamentul stradal (strada Bodrogului) de min. 8,00 m (**IS1**).

Amplasarea pe parcela:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale perimetrului constructibil, conform plansa *Reglementari Urbanistice*:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art. 612 din Codul Civil.
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- Zona de constructibilitate propusa se raporteaza la limita incintei studiate, compusa din cele doua terenuri. Astfel, se propun urmatoarele retrageri:
 - Fata de limita vestica a incintei (limita cu parcela CF nr. 334217 Arad): minim 3,00 m

(IS1, IS2).;

- Fata de limita nordica a incintei (limita cu parcela CF nr. 358013 Arad): minim 3,00 m **(IS1, IS2);**
- Fata de limita estica a incintei (limita cu parcela CF nr. 334223 Arad): minim 6,00 m **(IS1, IS2).**

Se permite amplasarea constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare, a imprejmuirilor si a elementelor/constructiilor de signalistica in afara perimetrului de constructibilitate.

Se vor respecta retragerile minime impuse de zonele de protectie aferente obiectivelor/dotarilor din zona, in conformitate cu avizele ce se vor obtine.

Se va tine cont ca distanta dintre constructiile independente propuse sa fie de minim 6,00 m, dar nu mai mica de jumătate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte constructii.

Subunități functionale:

Cc1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA, acces carosabil si pietonal din Calea Bodrogului.

- Accesul pe amplasamentul reglementat se va realiza prin un racord carosabil si pietonal la drumul Calea Bodrogului, pe latura sudica a amplasamentului, cu latime de minim 6 m, cu 2 sensuri de circulatie.
- Accesul carosabil la Lot 1 se va realiza din terenul aferent Lotului 2, primind servitute de trecere in favoarea acestuia.
- Se vor realiza razele de racord minime necesare unei bune functionari intre incinta reglementata si Calea Bodrogului.
- Pozitia racordului pe amplasament poate glisa spre vest, in functie de solutiile de mobilare propuse la fazele ulterioare DTAC si PTh.
- Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.
- Costurile accesului pe terenul reglementat prin PUZ vor fi suportate de catre investitor/beneficiarul P.U.Z.

Cp1, Cp2 - CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje

- Destinatia realizarii unei platforme pavate pentru circulatia carosabila in interiorul parcelelor.
- Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul zonei reglementate. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.
- Numarul locurilor de parcare pentru functiunea servicii si comert va fi conform prevederilor Normativului P132-93 si Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5, si anume:
 - In cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariatii plus un spor de 20% pentru invitati **(Cp1, Cp2);**
 - In cadrul subunitatii functionale Cp1 se vor realiza minim 6 locuri de parcare.
 - In cadrul subunitatii functionale Cp2 se vor realiza minim 6 locuri de parcare.

SP1, SP2- SPATII VERZI si SPATII AGREMENT

Se va asigura necesarul de zona verde amenajata pentru functiunile propuse pe amplasament, conform HG 525/1996, si anume:

Pentru zona institutii si servicii/activitati socio-culturale, zona verde amenajata va fi de minim 10 % din suprafata terenului reglementat (pentru fiecare lot in parte).

- Pentru lot 1: minim 190,00 mp - zona verde amenajata **(SP1)**;
- Pentru lot 2: minim 155,00 mp - zona verde amenajata **(SP2)**.

Total zona verde amenajata pe intreaga incinta va fi de minim 345 mp.

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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. TUȚU Andreea

Urbanism: arh. Gheorghe SECULICI RUR –B, C, D, E, F, G