

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI R.L.U. AFERENT

DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE. ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI MIXTE, SPAȚII COMERCIALE ȘI AMENAJĂRI INCINTĂ

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal și are ca scop detalierea sub formă de prescripții (permisivități și restricții) a prevederilor urbanistice din Planul Urbanistic Zonal.

Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare și cuprinde prevederi în ceea ce privește modul de utilizare a terenului și amplasarea clădirilor în perimetrul aflat sub incidența R.L.U. în relație cu vecinătățile imediate.

Acestea au fost stabilite prin planșa „*U02 Reglementări urbanistice – Zonificare*” ținând cont de faptul că dispunerea exactă a clădirilor, respectiv forma amprentei acestora, se va definitiva în faza D.T.A.C. în conformitate cu prevederile prezentului regulament de urbanism.

Prezentul Regulament Local de Urbanism face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal „DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE. ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI MIXTE, SPAȚII COMERCIALE ȘI AMENAJĂRI INCINTĂ” și se aprobă împreună cu acesta.

Prezentul Regulament Local de Urbanism se elaborează în baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin **H.G. 525/1996**, republicat, și al Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Arad.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizareaterenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare- aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocuparea terenului.

Prescripțiile cuprinse în acest RLU devin obligatorii în toate fazele de autorizare a viitorului ansamblu.

## 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanță de Urgență 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 nr. 7/1996 legea cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997, privind regimul drumurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 107/1996, Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 224/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;

- H.G.R. 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;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul (MS) nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul (MDRL) nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- PUG Arad;
- Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Alte acte de autoritate publică națională sau locală, precum și alte acte normative specifice sau complementare domeniului;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000.

În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din intravilan cât și din extravilan și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Regulamentul de urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal.

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.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

Pentru domeniul de aplicare al prezentului RLU se extrag prevederile principalelor acte legislative și normative în vigoare cu privire la acesta, într-o manieră cronologică și relaționată.

În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. a fost sugerată în planșa **U02 Reglementări urbanistice - Zonificare**. Pe baza acestei zonificări au fost sugerate posibilitățile de amplasare și conformare a construcțiilor ce vor respecta caracteristicile zonei funcționale și sunt prezentate în planșa **U02.1 Posibilități mobilare**. Disponibilitatea clădirilor pe planul de mobilare este de principiu, aceasta poate suferi modificări, respectând zonele de implantare ale construcțiilor și retragerile minime admise. Mobilarea finală a zonei funcționale se va face la faza D.T.A.C. fără elaborarea

altor documentații de urbanism, P.U.D. sau P.U.Z., respectând prevederile prezentului regulament de urbanism.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii, reglementări, reguli de construire, prescripții (permisiuni și restricții) obligatorii și pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta cu propuneri, în conformitate cu P.U.G. Municipiul Arad.

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- Se propune conturarea unei zone cu funcțiune principală de locuire, dar și funcțiuni complementare de servicii și comerț ;
- Asigurarea accesurilor pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de funcțiuni propuse;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Regimul de înălțime propus și înălțimea maximă admisă;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;
- Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei, prin extinderea rețelelor existente din zonă.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren.

Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețele edilitare. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran, la minimum 3,00 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați, dacă este cazul – în măsura în care acest lucru nu contrazice reglementări aflate în vigoare la momentul autorizării și execuției acestor rețele edilitare.

Zona studiată nu este inclusă în zone de protecție sau zone construite protejate.

În zona studiată nu există potential balnear sau turistic.

Încălzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza cu instalații cu gaz metan sau cu instalații electrice, proprii, sau prin racordarea la sistemul public de termoficare dacă acest lucru este posibil conform avizelor ce se vor obține conform certificatului de urbanism. Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce fum.

Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării construcțiilor vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor cât și în funcționarea propriu-zisă.

Fațadele clădirilor amplasate către stradă nu vor fi tratate ca fațade secundare/posterioare, ci vor fi finisate cu materiale de calitate, cu aspect plăcut asigurând estetica și omogenitatea arhitecturală a mediului construit propus și existent.

În ceea ce privește amenajarea spațiilor verzi și plantarea de arbori, aceasta se va face conform H.C.L. Arad nr. 572 din 26.10.2022.

## 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții propuse pe teren;
- Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse;
- Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare;
- Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament și avizele și acordurile de principiu obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 1695 / 22.09.2022, eliberat de Primăria Municipiului Arad.

## 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Perimetrul de implantare al construcțiilor este retras la:

- Nord: nu mai puțin de 1,60m față de limita de proprietate;
- Est: se permite amplasarea construcției pe limita de proprietate;
- Sud: nu mai puțin de 7,00m față de limita de proprietate;
- Vest: nu mai puțin de 1,98m față de limita de proprietate.

Distanțele între clădiri vor respecta normele PSI și sanitare, asigurând siguranța și confortul utilizatorilor. În exteriorul zonelor propuse pentru implantarea clădirilor sunt permise construcții și echipamente tehnico-edilitare, precum și construcții publicitare.

Corpurile de clădiri vor fi amplasate astfel încât activitățile destinate fiecăreia să nu se influențeze negativ sau să aibă impact necorespunzător asupra vecinătății și mediului natural sau asupra celui construit. Construcțiile propuse vor fi deservite de platforme de circulație și, eventual, parcaje comune, după caz.

### 6.1 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic), cu respectarea Codului Civil.

## 6.2 AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

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

Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau ale instalații ori construcții de acest gen.

### *Utilizări premise:*

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 permise cu condiții:*

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a 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.

### *Utilizări interzise:*

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

## 6.3 AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI NAVIGABILE EXISTENTE ȘI CURSURI DE APĂ NAVIGABILE

Nu este cazul.

## 6.4 AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE DIN ADMINISTRAȚIA S.N.C.F.R.

Se va păstra o zonă de 20,00 m din axul căii ferate cu interdicție de construire, conform OG nr. 12/98 și o zonă de protecție de 100,00 m conform OG nr.12/98 în care se permite edificarea construcțiilor doar cu acordul C.F.R..

## 6.5 AMPLASAREA FAȚĂ DE AEROPORTURI

Nu este cazul.

## 6.6 AMPLASAREA FAȚĂ DE FÂȘIA DE PROTECȚIE A FRONTIEREI DE STAT

Nu este cazul.

### 6.7 AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniament stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurii etc.)

•

Retragerile minime pentru zona ISCo sunt:

- Nord: nu mai puțin de 1,60m față de limita de proprietate;
- Est: se permite frontul stradal pe limita de proprietate;
- Sud: nu mai puțin de 7,00m față de limita de proprietate;
- Vest: nu mai puțin de 1,98m față de limita de proprietate.
- Ultimul etaj (Er) trebuie să fie retras de pe latura estică cu minimum 3,00 m, respectiv nordică cu minimum 3,00 m față de limita etajelor inferioare.

### 6.8 AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil și retragerile stabilite prin prezenta documentație;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- Distanța minimă între construcțiile individuale de pe aceeași parcelă, între fațadele cu ferestre, să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m;
- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate), precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 2,00m;

Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse și de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele ce urmează să fie obținute.

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCELOR OBLIGATORII

### 7.1. ACCESURI CAROSABILE

Numărul și configurația accesurilor se determină în cadrul zonei studiate în funcție de destinația clădirilor, conform anexei 4 a R.G.U., adică un acces carosabil pentru angajați și pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drumul public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru satisfacerea exigențelor de Securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

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

### *7.2. ACCESURI PIETONALE*

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale potrivit importanței și destinației construcției.

Accesurile pietonale se definesc drept căi de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale sau orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau privată, gravate de servitutea de trecere publică potrivit legii.

Se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap locomotor.

Autorizarea executării construcțiilor și a 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. Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol/în subsolurile construcțiilor propuse, respectând regulile din H.G.R. 525/1996.

### *7.3. CIRCULAȚIA RUTIERĂ*

În prezent, accesul carosabil în incinta propusă spre reglementare se face din Str. Iancu Jianu care este asfaltată până se intersectează la sudul parcelei cu strada Partizanilor care în momentul de fata nu este asfaltată.

Traficul rutier este normal fiind utilizat doar de cei interesați în zonă, iar Strada Iancu Jianu functionază ca o strada înfundată, deoarece nu are continuitate cu strada Partizanilor.

Terenul aferent zonei studiate se va amenaja astfel încât să permit sistematizarea terenului, construirea clădirilor, construcția de carosabile, parcaje, platforme, trotuare, spații verzi, perdele de protecție.

În funcție de amplasamentul din incintă și destinație, se va stabili cota CTS, lucrările în toate cazurile vor cuprinde în cazul construcțiilor:

- Îndrepărtarea stratului vegetal și înlocuirea cu pământ stabilizat;
- Umpluturi în zonele destinate clădirilor și dotărilor.

În zonele adiacente canalelor aceste lucrări se doresc a fi minime, pentru a se menține atât contextul natural existent cât și spațiul necesar trecerii apelor în caz de precipitații.

### *7.4. TROTUARE, PLATFORME, PARCAJE*

Platformele vor fi utilizare și cu rol de circulație pedestru, realizate din dale de beton sau îmbracamite asfaltică.

Accesul carosabil și traversările vor coborî până la cota drumului, conform N 051/2001. Ele deserveșc clădirile din incinta.

Se vor amenaja parcaje în funcție de destinația construcției.



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

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp.

Se vor amenaja parcaje în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul general de urbanism HG 525/1996.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Se recomandă amenajarea la nivelul solului a parcajelor. Este interzisă executarea în incintă a construcțiilor destinate parcajelor individuale.

Amplasarea parcajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje/parcaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pietonale, carosabile și parcaje. Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numărul de locuri pentru persoane cu deficiența locomotorie. Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din HGR 525 / 1996.

Astfel, pentru construcții zona de servicii și comerț vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- Activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- Activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

În zona parcarilor se vor planta copaci conform H.C.L. Arad nr. 572 din 26.10.2022- 1 copac/ 4 locuri de parcare.

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

#### *Utilizări permise:*

Construcțiile ale căror accese carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

#### *Utilizări permise cu condiții:*

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

### Utilizări interzise:

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

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

Branșamentele și racordurile, eventuale devieri sau extinderi ale rețelelor tehnico-edilitare vor fi realizate înaintea accesului propus în incintă, după caz.

### 8.1 REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Extinderea, reglementarea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

Soluțiile de echipare în sistem individual care respecta normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz.

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 interesat.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații să se realizeze subteran.

### 8.2 PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR TEHNICO-EDILITARE

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

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 administrație publice specializate.

## 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

### 9.1 PARCELAREA

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

Terenul destinat realizării investiției este format în prezent dintr-o singură parcelă, aflată în proprietatea inițiatorului. La această fază nu se dorește parcelarea incintei studiate, dar aceasta se va putea dezmembra astfel încât fiecare corp/tronson împreună cu dotările aferente și cu cotele comune, să poată intra în proprietatea diversilor operatori, cu respectarea condițiilor de servitute și parcelare, conform RGU aprobat prin HG 525/1996.

### 9.2 ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Z1: ISCo – *Zonă locuințe colective cu funcțiuni mixte* cu regim de înălțime  $S + P + 3E + Er$ ,  
 $H_{max} = 18,50 m$ .

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban;
- Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

### 9.3 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Fațadele clădirilor amplasate către stradă nu vor fi tratate ca fațade secundare / posterioare, ci vor fi finisate cu materiale de calitate, cu un aspect plăcut asigurând estetica și omogenitatea arhitecturală a mediului construit propus și existent

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei. Sunt interzise imitațiile de materiale.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și/sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, după caz, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare. Vor fi prevăzute spații pentru depozitarea pubelelor pentru gunoi, integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

### 9.4 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară.

**P.O.T. max. admis = 40,00%;**

**C.U.T. max. admis = 2,0.**

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa „U02 Reglementări urbanistice – Zonificare”, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

### 10.1 SPAȚII VERZI

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – minim 25% (2m<sup>2</sup>/locuitor) pentru zonele de locuințe colective. Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

Amenajarea spațiilor verzi propuse se va face în conformitate cu H.C.L. Arad nr. 572 din 26.10.2022.

### 10.2 ÎMPREJMUIRI

Obiectivele de investiție propuse vor trebui prevăzute cu dotări auxiliare, menite să sporească atractivitatea și buna funcționare a acestora.

Împrejmuirile propuse vor putea fi de trei tipuri:

- provizorii, pe durata executării lucrărilor de construire, care se recomandă a se realiza/păstra pe toate laturile;
- opace, pentru închiderea zonelor de aprovizionare și ridicare a deșeurilor;
- transparente și semitransparente pentru celelalte cazuri.
- Se impun împrejurimi fonoabsorbante pe latura sudică pentru a diminua poluarea fonică generată de vecinătatea cu calea ferată

Împrejmuiți pe limitele de proprietate sunt permise doar dacă se vor realiza din materiale opace sau transparente, de înălțime maximă 2,50 m.

Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte

Toate tipurile de împrejurimi pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

În cazul în care împrejmuirea va fi proiectată la granița cu terenuri proprietăți private învecinate și execuția acestora va presupune depășirea, atât la nivelul infrastructurii cât și a suprastructurii, a limitei de proprietate, se va solicita în mod obligatoriu acordul vecinului direct

afectat de realizarea acesteia. În toate celelalte situații, autorizarea împrejurii se va face doar cu respectarea Noului Cod Civil, precum și a regulamentelor aflate în vigoare.

### 10.3 REGULI CU PRIVIRE LA ILUMINATUL PUBLIC

Iluminatul public în incintă poate fi asigurat cu lămpi amplasate pe stâlpi sau construcții.

Iluminatul exterior se va putea realiza cu lămpi cu flux luminos orientat, astfel încât să nu deranjeze traficul aerian sau rutier.

### 10.4 REGULI CU PRIVIRE LA MIJLOACELE PUBLICITATE. FIRME ȘI RECLAMĂ COMERCIALĂ

Se pot amplasa firme și reclame pe clădiri, pe împrejurii și în incinta studiată, doar în acord cu arhitectura și volumetria clădirilor / ansamblului propus, și vor fi autorizate cu respectarea prevederilor Legii 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

Mijloacele de publicitate se pot realiza cu respectarea următoarelor condiții:

- să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei;
- elementele în consolă vor fi montate astfel încât să fie asigurată siguranța în exploatare, dar nu mai puțin de 2,50m de la nivelul solului;
- proiecția la sol a mijloacelor publicitare să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care vor fi autorizate.

## III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### 11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- **ISco – Servicii prevăzute exclusiv la nivelul PARTER spre stradă**

Unitățile de servicii care vor funcționa vor respecta Ordinul 119/2014, art5, alin1.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

#### A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații

##### A.1. Servicii

- 1) Construcții administrative (sedii ale administrației centrale și locale, sedii de birouri)
- 2) Construcții financiar bancare (sedii de bănci centrale, filiale, sedii societăți de asigurări)
- 3) Construcții și amenajări sportive (săli de antrenamente, popicării)
- 4) Construcții de turism (hoteluri, moteluri și restaurante, cafenele, cofetarii, respectiv alte clădiri de cazare)
- 5) servicii pentru produse artisanale (în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu).
- 6) construcții ce acomodează servicii specializate (activități dedicate, tehnice: zone expunere produse, reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse, și servicii profesionale).

Unitățile furnizoare de servicii amenajate nu vor depăși 200mp / firmă.

Nu se admit servicii de tip industrial (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Locuri de joacă și diverse amenajări amplasate în spațiul exterior adiacent

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

**B. Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:**

- 1) Construcții exclusiv administrative pentru sedii de birouri
- 2) Construcții cu destinații culturale: expoziții, săli de reuniune
- 3) Construcții de turism: Hotel 3 stele, Motel 1-3 stele

**C. Construcții interzise în zonă:**

- 1) Toate funcțiunile care nu sunt enumerate mai sus
- 2) Funcțiuni generatoare de poluare de orice fel și riscuri tehnologice.

**• LMc – Locuințe colective prevăzute exclusiv la Parter si etajele 1 - 4**

Este permisă amplasarea exclusivă a funcțiunii rezidențiale, având diferite gabarite.

- **TE – tehnico-edilitare** (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodărie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajera, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluvial, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei).
- **Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din Strada Iancu Jianu)**
- **Cc– Căi de comunicație carosabilă ,drumuri colectoare** (Trama stradală formată din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi și plantații de aliniament, de protecție).
- **Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă** (circulație auto în incintă, parcuri, platforme);
- **P – Platformă parcaje amenajate la sol**
- **SP – Zone verzi amenajate**

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

P.O.T. max. propus = 40,00%;

C.U.T. max propus = 2,0;

S teren = 2.700,00 mp;

H. max. = 18,50 m;

Regim de înălțime = S+P+3E+Er;

Spații verzi = minim 25% (2m<sup>2</sup>/locuitor) - conform prevederilor din HCL Arad nr. 572 din 26.10.2022, se vor planta arbori în raport de 1/50 (buc/mp) cu suprafața minimă de spațiu verde.

- Suprafețele din zonele edificabile care nu se vor construi vor putea fi convertite în spații verzi sau platforme.
- Suprafețele din zonele destinate pentru spații verzi nu pot fi convertite în zone construibile, nici platforme.
- Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejuririle, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă, copertinele, și mijloacele de publicitate.

#### *ISCo – zonă locuințe colective cu funcțiuni mixte*

##### *C – Căi de comunicație*

- a. Str. Iancu Jianu
  - Drumul este amenajat astfel încât poate acomoda două benzi de circulație a vehiculelor.
- b. Căi de comunicație rutieră și platforme parcaje-trotuare în incintă
  - CCI - subunitate funcțională - căi de comunicație rutieră în incintă și acces din Str. Iancu Jianu
  - Se asigură 12 locuri de parcare autoturismeși 4 locuri de parare autocamioane.
  - Cuprinde direcționarea circulație auto.

##### *SP – Spații plantate, perdele de protecție, sport și agrement*

- Minim 25% din suprafața parcelei conform planșei „**U02 Reglementări urbanistice - Zonificare**”;
- Retragerile de siguranță vor fi trata ca spațiu verde;
- Conform H.C.L. Arad nr. 572 din 26.10.2022 , se vor planta arbori în raport de 1/50 (buc/mp) cu suprafața minimă de spațiu verde.

##### *TE – Echipare edilitară*

Se va reglementa conform avizelor emise de autoritățile ce dețin rețele în zonă.

## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatele de Urbanism care se vor elibera pentru faza Autorizație de Construire vor cuprinde elemente obligatorii din prezentul Regulament 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.

Întocmit:  
arh. Ela FALCĂ

Verificat – Specialist R.U.R.:  
arh. Gheorghe SECULICI  
R.U.R. – DE