

S.C. ARHTECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a  
C.U.I. RO23713160  
I.R.C. J02/682/2008  
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

ZONĂ REZIDENTIALĂ ȘI FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE

Amplasament:

Jud. Arad, Sat Cicir - Com. Vladimirescu,  
Str. Paul Constantinescu nr. 5

Beneficiar:

S.C. CLAT DESIGN S.R.L.

Pr.nr.

158/2022

Faza:

PUZ

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 2 AFERENT "ZONĂ REZIDENTIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE"

### I. Dispoziții generale

#### 1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de Urbanism local se stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.

ACEstea au fost stabilite prin planșa **Reglementări Urbanistice**.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal 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.

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 initială.

#### 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;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, 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;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 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;

JUDEȚUL ARAD

ICL nr...217...din...31.10.2023

APROBAT CONFORM

Arhitect șef,

- 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. 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 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.

### 3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul loc. Cicir – com. Vladimirescu.

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

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată, care va fi parcelată în acest scop – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare

**Zona studiată** are suprafața de **10.000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- amenajarea accesului carosabil dinspre Str. Paul Constantinescu
- branșamente și racorduri la rețelele edilitare publice existente de-a lungul Str. Paul Constantinescu

**Incinta studiată** are suprafața de **2.146 mp** conform Extras CF nr. 327929 Vladimirescu. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la:

- schimbarea folosinței/ destinației existente, din teren agricol în intravilan în teren curți construcții în intravilan, pentru zonă cu funcțiune rezidențială
- reglementarea acestei funcțiuni pentru incinta studiată
- dezmembrarea lotului inițial în parcele cu destinație rezidențială și drum.

**Funcțiunea principală** solicitată de investitor este **zonă rezidențială – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat**.

**Funcțiunile complementare zonei rezidențiale** sunt: drum de incintă, platforme carosabile și paraje, alei pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zonă gospodărească, zone verzi, dar și funcțiuni de tipul birouri, profesii liberale, mic comerț de tip ABC, servicii asociate locuirii, etc.

Se menține destinația prevăzută în PUG aprobat a terenului care face obiectul investiției propuse – zonă cu funcțiune rezidențială – cu reglementarea indicatorilor urbanistici adecvați pentru parcelele noi propuse.

## II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

### 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

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

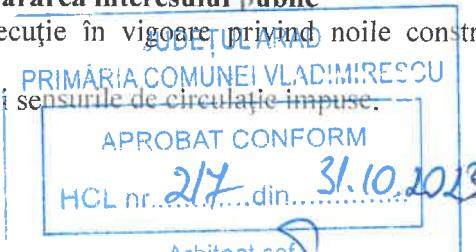
În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

### 2. 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 amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Finisajele căilor de acces:



- zona de acces din Str. Paul Constantinescu va avea finisaj identic cu al carosabilului drumului public – îmbrăcăminte asfaltică;
- drumul de incintă nou propus va avea finisaj fie îmbrăcăminte asfaltică, fie pavaj.

Apelile pluviale din zona reglementată vor fi colectate astfel încât să nu afecteze carosabilul cu îmbrăcăminte asfaltică a Str. Paul Constantinescu.

Razele de racord ale zonei de acces din drumul public vor fi dimensionate corespunzător gabaritului autovehiculelor care vor accesa zona, astfel încât să nu fie deteriorat domeniul public (spațiile verzi de aliniament) datorită virajului acestora.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 440/14.12.2022**, eliberat de Primăria com. Vladimirescu.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul E-Distribuție Banat nr. 17584705/14.06.2023**:

- pentru obiectivul propus se vor respecta Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, Ordinul ANRE nr. 239/2019, prescripțiile și normele tehnice energetice PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2023 în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES cu clădiri, drumuri, împrejmuiiri, utilități propuse a se construi
- distanța min. admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal între cel mai apropiat element al clădirii (categoria C, D, E de incendiu): balcon, fereastră (deschisă), terasă propusă a se construi și stâlpul LEA 0,4 kV existent va fi de 1 m conf. PE 106/2023
- distanța minimă de apropiere, măsurată pe orizontală între axul LEA 0,4 kV existent și cel mai apropiat element al construcției cu pericol la incendiu va fi de 1,5 ori înălțimea stâlpului deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere, conf. PE 106/2003
- distanța minimă de apropiere, măsurată pe verticală între partea superioară a împrejmuirii propuse a se construi (îngrădiri metalice, spaliere) și conductorul inferior al LEA 0,4 kV la săgeata maximă va fi de 1,5 m, conf. PE 106/2003
- distanța măsurată pe verticală în zona de acces între conductorul inferior al LEA 0,4 kV și partea carosabilă să fie de min. 6 m conf. PE 106/2003
- distanța măsurată pe orizontală între peretele conductei subterane de apă, canalizare și fundația celui mai apropiat stâlp LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pământ (apropiere, traversare) să fie de min. 2 m, conf. PE 106/2003
- distanța minimă măsurată pe orizontală (traversare) între armăturile metalice supraterane ale conductei de apă subterană, robinete, refulatoare, vane, etc. și fundația stâlpului LEA 0,4 kV va fi egală cu înălțimea stâlpului (PE 106/2003)
- în zonele aflate sub LEA 0,4 kV plus 10 m de o parte și de alta față de fazele extreme nu se admit instalații supraterane pe conducte (hidranți, dispozitive antișoc, vane, supape de dezaerisire, gură de vizitare, etc.) conf. Ordinului ANRE nr. 239/2019
- distanța minimă măsurată pe orizontală (apropiere, traversare) între peretele conductei subterane de distribuție gaz propusă a se construi și fundația celui mai apropiat stâlp al LEA 0,4 kV existent sau orice element al prizei de pământ va fi de 5 m (2 m cu acordul proprietarului de conductă), conf. PE 106/2003
- la APROPIERE, distanța minimă măsurată pe orizontală între armăturile metalice supraterane ale conductei subterane de distribuție gaze (robinete, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 0,4 kV existentă, să fie mai mare decât înălțimea stâlpului, conf. PE 106/2003
- la TRAVERSARE, distanța minimă măsurată pe orizontală între armăturile metalice (legate la pământ) supraterane ale conductei subterane de distribuție gaze (robinete, refulatoare, vane, etc.) și fundația stâlpului ~~LEA 0,4 kV existent, să fie mai mare decât înălțimea stâlpului~~, conf. PE 106/2003
- în zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale de pământ rezultat din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta

JUDETUL ARAD

PRIMĂRIA COMUNALEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

HCL nr. 217.....din...31.10.2023

Arhitect se

distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

Se vor respecta condițiile prevăzute în Avizul STS nr. 18477/18.07.2023:

- nerespectarea documentației de urbanism prezentată atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

Se va respecta Decizia etapei de încadrare a APM Arad nr. 14913/20.09.2023:

- respectarea documentației înregistrată la APM Arad, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare
- se vor respecta condițiile impuse prin actele administrative/ de reglementare emise de autoritățile implicate
- pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad
- Protecția calității apelor:
  - Este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol
  - Apele uzate menajer și igienico-sanitare se vor colecta prin rețea de canalizare se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din HG 188/2002 cu completările și modificările ulterioare
  - Apele pluviale provenite de pe clădirile ce se vor realiza în incintă vor fi dirijate la nivelul solului și se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din HG 188/2002 cu completările și modificările ulterioare
- Protecția calității aerului:
  - Organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse)
  - Se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAT 1254/1987 "Aer din zonele protejate"
- Protecția solului și a subsolului:
  - Se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale
  - Se vor lua măsuri pentru îndepărțarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor
  - Se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianti etc.)
- Gestionarea deșeurilor:
  - vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii de deșeuri menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces facil către drumul de acces
  - deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere
  - deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului
  - se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor
  - deșeurile inerte rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor stoca în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat dpdv al protecției mediului, în conformitate cu prevederile OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă /ADIMIRESCU
- Protecția biodiversității:



- În conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, pentru construcții locuințe vor fi prevăzute pe domeniul public spații verzi și plantate
- Pentru parcare autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare în interiorul parcelelor pentru a nu fi afectat domeniul publiv, în vederea respectării prevederilor din Anexa 5 la HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
- Se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor
- Organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de gospodărire a apelor ABA Mureș nr. 42/06.07.2023:**

- Dotări tehnico-edilitare:
  - Alimentarea cu apă în scop igienico-sanitar și potabil – sursa: de la rețea în sistem centralizat
  - Rețeaua de distribuție a apei potabile se va executa din PEHD PE100, SDR17, Pn10bar, montată îngropat sub cota de îngheț a terenului amenajat, într-un pat de nisip
  - Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor: HE stradali supraterani
  - Apele uzate menajer provenite de la locuințele propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional într-ul bazin vidanjabil prefabricat sau monolit, propus pe amplasament în interiorul limitei de proprietate, care va fi utilizat până la executarea în zonă a unui sistem de canalizare centralizat. Bazinul pentru ape uzate fecaloid-menajere va fi vidanjat de către un operator specializat.
  - Apele pluviale provenite de pe învelitorile clădirilor, alei carosabile, accese auto și alei pietonale se vor deversa la nivelul solului, către spațiile verzi aferente amplasamnetului.
- Condiții de calitate a apelor evacuate:
  - Apele uzate menajer vor respecta prevederile Normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005
  - Apele pluviale deversate pe spațiul verde se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001/2005.

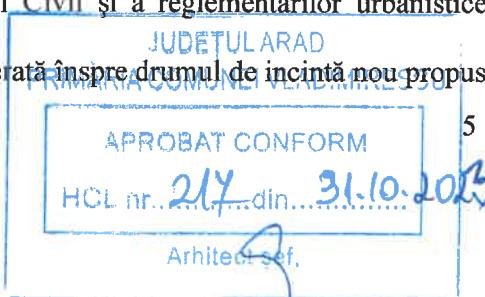
Se vor respecta condițiile prevăzute în **Acordul administratorului drum public nr. 11966/03.08.2023:**

- dacă soluția de acces în zona reglementată va afecta partea carosabilă a străzii și/ sau amenajările aferente căii de comunicație rutieră/ pietonală/ velo, cheltuielile de reparare a acestora vor fi suportate de către beneficiar/ investitor
- finisajul zonei de acces va fi asfaltic, specific Str. Paul Constantinescu
- scurgerea apelor pluviale din zona reglementată se va rezolva de aşa natură încât să nu afecteze părțile cu finisaj asfaltic/ pavaj ale Str. Paul Constantinescu
- razele de racord ale zonei de acces vor fi dimensionate corespunzător gabaritului autovehiculelor care vor accesa zona, astfel încât să nu fie deteriorat domeniul public (spațiile verzi de aliniament) datorită virajului acestora
- recepția la terminarea lucrărilor pentru investiția din zona reglementată se va realiza doar în momentul în care sunt finalizate și lucrările de construire pentru calea de acces în zona reglementată.

### 3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

**Limita de proprietate la frontul stradal** va fi considerată înspre drumul de incintă nou propus.



Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului construibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include construcții principale rezidențiale cu regim maxim de înălțime propus P+1, cu sau fără subsol și parțial amenajări alei carosabile și pietonale, anexe de tip garaj, car-port, nu include construcții tehnico-edilitare sau pergola, filigorie, etc. – față de limitele de proprietate:

- aliniamentul la frontul stradal va fi cuprins între 2,00 m și 3,00 m față de limita de proprietate, incluzând și construcțiile de tip car-port, garaj, etc.
- min. 3,00 m față de una dintre limitele laterale de proprietate, min. 0,60 m față de cealaltă limită laterală de proprietate, în cazul în care locuința este izolată
- min. 3,00 m față de limita posterioară de proprietate

### 3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Zona locuire: se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor, conform prevederilor HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr. 3, pct. 3.10.

### 3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

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 de canalizare, sisteme de transport gaze, țieci sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră a obiectelor proiectate urmează a se asigura dinspre Str. Paul Constantinescu, prin intermediul drumului de incintă nou propus.

Amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a Str. Paul Constantinescu cu raze de racordare R minim = 3,00 m; strada de acces la locuințele propuse va avea carosabilul de 3,50 m, cu o bandă de circulație și cu o alveolă la jumătatea lungimii acestuia pentru staționarea autovehiculelor care circulă din sens opus, alei pietonală de min. 1,00 m amplasată pe partea sudică a drumului, înspre locuințele propuse; fiecare parcelă pentru locuințe va avea min. 1 loc parcare/garare asigurat în cadrul parcelei.

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

#### • 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 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.

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

#### • Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

### 3.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile



Nu este cazul.

### 3.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

### 3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

### 3.6. Amplasarea față de fâșia de protecția a frontierei de stat

Nu este cazul.

### 3.7. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul stradal este considerat a fi înspre drumul de incintă nou propus.

**Aliniament la frontul stradal:** minim 2,00 m + maxim 3,00 m față de limita de proprietate a parcelelor nou create.

### 3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- amplasare spre limitele laterale de proprietate ale parcelelor propuse: min. 3,00 m față de una dintre limitele laterale de proprietate, min. 0,60 m față de cealaltă limită laterală de proprietate, în cazul în care locuința este izolată
- amplasare spre limita posterioară de proprietate: construcțiile principale vor fi amplasate la min. 3,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalte, paraje auto);

- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o două fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceți pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);

- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de avizatori

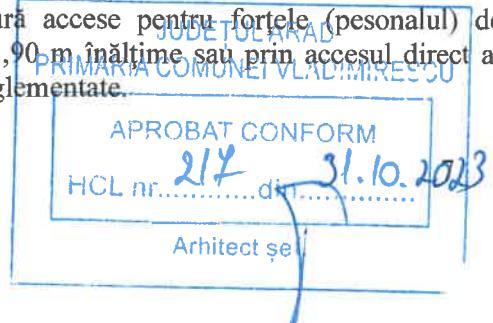
### 4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura prin intermediul drumului de incintă nou propus în zona nordică a terenului.

Pentru deservirea rutieră a zonei de locuințe, s-a propus amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a Str. Paul Constantinescu cu raze de racordare R minim = 3,00 m. Accesul din drumul public va fi finisat cu îmbrăcăminte asfaltică. Strada de acces la locuințele propuse (pe teren privat) va avea carosabilul de 3,50 m, cu o bandă de circulație și cu o alveolă la jumătatea lungimii acestuia pentru staționarea autovehiculelor care circulă din sens opus, alei pietonală de min. 1,00 m amplasată pe partea sudică a drumului, înspre locuințele propuse. Drumul din incintă va fi finisat fie cu îmbrăcăminte asfaltică, fie cu pavaj.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime. Pentru a doua latură a locuințelor propuse se asigură acces pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceți pietonale de minim 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime sau prin accesul direct al autospecialelor dinspre drumul privat propus în estul incintei reglementate.



Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

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.

Razele de racord ale zonei de acces din drumul public vor fi dimensionate corespunzător gabaritului autovehiculelor care vor accesa zona, astfel încât să nu fie deteriorat domeniul public (spațiile verzi de aliniament) datorită virajului acestora.

Se va asigura de-a lungul drumului de incintă propus iluminat public, alimentat prin cablu pozat subteran, dimensionat corespunzător. Se vor amplasa stâlpi de iluminat cu corpuri de tip LED.

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluență a traficului.

- **Utilizări admise 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.

## 5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatorii.

### Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Extinderea 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 administratorii rețelelor edilitare din jud. Arad.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietatei privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat sau de către operatorul rețelei, conform legislației în vigoare.

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

### Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea 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 de către operatorul rețelei, conform legislației în domeniu și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

## 6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

### Parcelare

Autorizarea executării parcelărilor propuse prin prezentul PUZ este permisă numai dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

Înănd cont de propunerea de locuire cu un număr redus de parcele rezidențiale (4 parcele), de caracterul intim al acestui tip de locuire, dar și de optimizarea propunerilor urbanistice în corelare cu forma și dimensiunile lotului inițial, a fost propusă următoarea parcelare:

- 1 lot drum acces cu: alei carosabilă cu zonă de depășire și de întoarcere alee

JUDEȚUL ARAD  
MĂRIMANETI  
APROBAT CONFORM  
CL nr. 217 din 31.10.2023  
Arhitect șef

- pietonala, zone verzi, zona gospodărească, de lățime 7,10 m ÷ 7,20 m, în suprafață de cca. 664 mp
- 4 loturi rezidențiale – locuire individuală în regim izolat sau cuplat, cu următoarele caracteristici:
    - Suprafață terenuri: 367 mp ÷ 377 mp
    - Front stradal spre drumul de incintă nou propus
    - Lungime front stradal 23,10 mp ÷ 23,20 mp
    - Adâncime: 15,60 ÷ 16,80 m

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate.

Este permisă alipirea a două parcele rezultate.

### **Înălțimea construcțiilor**

Regimul de înălțime maxim propus este:

- construcții locuințe individuale: maxim P+1E, cu sau fără subsol, max. 10,50 m la coamă/ultimul atic (130,10 NMN), față de cota ± 0,00 (119,60 NMN)

### **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.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

### **Procentul de ocupare a terenului**

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0,80

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și 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.

## **7. Reguli cu privire la amplasarea de paraje, spații verzi și împrejmuiiri**

### **Paraje**

Parajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu pevederile Art. 33 al R.G.U., Anexa 5.

În zona destinață locuințelor va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru fiecare lot, care se va realiza în perimetru parcelei, fără a afecta domeniul drumului de incintă sau domeniul public. Acesta poate fi de tip car-port, garaj propriu-zis, etc. și poate fi alipit sau înglobat în corpul locuinței, respectând retragerile specifice acesteia (2,00 m ÷ 3,00 m de la frontul stradal). Spațiile de garare/parcare de orice tip pot fi amplasate pe limita laterală de proprietate, cu condiția rezolvării surgerii apelor pluviale pe terenul propriu și obținerii acordului vecinului afectat.

### **Spații verzi și plantate**

Pentru funcțiunea dominantă a zonei – locuire individuală – se vor amenaja spații verzi înerbate în suprafață de minim 30,00 % pe loturile rezidențiale (private) rezultate.

De-a lungul drumului de incintă propus pe Lot 5 vor fi amenajate zone verzi ornamentale și de aliniament, în proporție de min. 5,00 % din suprafața totală a terenului reglementat.

### **Împrejmuiiri:**

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,00 m, de preferință din gard transparent sau gard viu la frontul stradal și vor fi tratate unitar, iar pe celelalte limite de proprietate (sau retrase față de acestea) acestea pot fi opace.

## **III. Zonificarea funcțională**

JUDETUL ARAD
COMARIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 217 din 31.10.2023
Arhitect sef,

**Unitățile principale au destinația unități locuire individuală în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime maxim P+1E, cu sau fără subsol – "Lm 2a".**

**Subunități:**

**Lm 2a – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat**

**Cc 2 – drum public – Str. Paul Constantinescu**

**Cci 2a – drum incintă propus**

**P 2a – zonă parcaje suplimentare, adiacente drumului de incintă**

**Pi 2a – zonă parcaje, car-porturi, garaje, în cadrul loturilor pentru locuințe**

**SP 2a – zone verzi amenajate în cadrul loturilor pentru locuințe**

**SPP 2a – zone verzi adiacente drumului de incintă**

**1. Obiective și modalități de operare**

Soluția urbanistică P.U.Z. a fost elaborată înănd cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

**2. Utilizări funcționale**

**2.1. Funcțiunea dominantă**

Funcțiunea propusă în incină este locuințe individuale în regim izolat sau cuplat.

**2.2. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei**

- anexe gospodărești, împrejmuire imobile, platforme carosabile/parcaje și drumuri, platformă gospodărească, construcții și amenajări tehnico-edilitare, zone verzi

**2.3. Utilizări permise cu condiții**

- birouri profesii liberale, mic comerț de tip ABC cu max. 3 angajați, servicii asociate locuirii, etc., amplasate la parterul imobilelor de locuit

**2.4. Utilizări interzise**

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare care, prin specificul lor, generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă
- comerț general, alimentație publică, spălătorie auto.

**2.5. Interdicții temporare**

Nu este cazul.

**2.6. Interdicții permanente**

Nu este cazul.

**IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamenul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

**Bilanț teritorial în zona studiată:**

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. nu se recomandă subzonificări.

**Subzona Lm 2a – locuire individuală în regim izolat sau cuplat (S = 1.483 mp)**

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0,80
- Regim maxim de înălțime P+1E, cu sau fără subsol
- Spațiu verde minim 30 % în cadrul loturilor rezidențiale private



**REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT (Lm 2a)**

### **Funcțiuni permise:**

- funcțiune dominantă: locuire individuală în regim izolat sau cuplat
- funcțiuni complementare: anexe gospodărești, împrejmuire immobile, platforme carosabile/parcaje și drumuri, platformă gospodărească, construcții și amenajări tehnico-edilitare, zone verzi
- funcțiuni admise cu condiții: birouri profesii liberale, mic comerț de tip ABC cu max. 3 angajați, servicii asociate locuirii, etc., amplasate la parterul imobilelor de locuit

### **Funcțiuni interzise:**

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare care, prin specificul lor, generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluanță
- comerț general, alimentație publică, spălătorie auto

### **Regim de înălțime:**

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea locuire individuală în regim izolat sau cuplat, cu un regim de înălțime maxim P+1E cu sau fără subsol, cu înălțimea maximă la coamă/ ultimul atic de 10,50 m, măsurate față de cota ± 0,00 = 119,60 NMN

### **Regim de aliniere:**

- aliniamentul stradal este considerat a fi înspre drumul de incintă propus
- construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:
  - aliniamentul la frontul stradal va fi cuprins între 2,00 m și 3,00 m față de limita de proprietate, incluzând și construcțiile de tip car-port, garaj, etc.
  - min. 3,00 m față de una dintre limitele laterale de proprietate, min. 0,60 m față de celalătă limită laterală de proprietate, în cazul în care locuința este izolată
  - spre limita posterioară de proprietate: construcțiile principale vor fi amplasate la min. 3,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/ filigorie, etc., care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat

### **Parcarea autovehiculelor**

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi sau de-a lungul drumului median nou propus este interzisă.
- va fi prevăzut minim un loc parcare (garare) / unitate locativă

### **Plantații**

- plantații zone verzi amenajate: tuia, conifere, Forsitia
- minim 30,00% pe loturile rezidențiale propuse
- zonă verde compactă care să asigure min. 2 mp/locuitor

### **Indicatori de utilizare a terenului:**

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0,80

### **Subunități:**

#### **Lm 2a – locuinre individuală în regim izolat sau cuplat**

- destinație: locuințe individuale izolate sau cuplate P+1E (locuințele pot fi prevăzute cu subsol)

#### **Cc 2 – Drum public Str. Paul Constantinescu**

- drumul de incintă nou propus se va racorda la carosabilul existent

#### **Cci 2a – Drum de incintă propus (lot 5)**

### **Funcțiuni permise:**

- funcțiune dominantă: căi de comunicație – drum de incintă propus
- funcțiuni admise: drum de incintă cu dotările aferente: parte carosabilă, parcaje vizitatori paralele cu bordura, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale



(după caz), rețea pentru iluminat public, rețea alimentare cu energie electrică, apă potabilă și canalizare menajeră, branșamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spațiu verde de aliniament, accese auto și pietonale în incintă și la parcelele rezidențiale

- funcțiuni admise cu condiții: pe spațiul verde de aliniament este admisă amenajarea accesului carosabil cu o lățime de 3,50 m și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal, considerat latura parcelei orientată către drumul de incintă propus

#### Funcțiuni interzise:

- orice alte utilizări

#### Caracteristici:

- prospect total 7,10 m ÷ 7,20 m, cu următoarele componente:
  - ✓ zonă verde cca. 60 cm
  - ✓ carosabil 3,50 m, cu zonă de depășire (2,00 m) pentru autovehiculele care circulă din sens opus
  - ✓ alei pietonală 1,00 m
- de-a lungul drumului de incintă propus vor fi amenajate zone verzi ornamentale și de aliniament, în proporție de min. 5,00 % din suprafața totală a terenului reglementat.
- se va amenaja o platformă gospodărească adiacentă drumului de incintă, în zona cea mai apropiată de limita de proprietate înspre domeniul public (Str. Paul Constantinescu)
- nu se vor parca autovehicule pe partea carosabilă
- drumul de incintă propus va avea o zonă de întoarcere autovehicule din 3 manevre în extremitatea sa vestică

#### P 2a – zonă paraje suplimentare, adiacente drumului de incintă

- de-a lungul drumului de incintă propus vor fi amenajate locuri suplimentare de parcare autovehicule, fără a afecta zona de depășire pentru autovehicule care circulă din sens opus

#### Pi 2a – Zonă paraje, car-porturi, garaje, în cadrul loturilor pentru locuințe

- va fi prevăzut minim un loc de parcare în cadrul fiecărui lot rezidențial propus
- se vor autoriza construcții de tip garaj, car-port, etc., care vor respecta aliniamentul stradal minim al locuințelor și pot fi amplasate pe limitele laterale de proprietate, cu acordul vecinului afectat

#### SP 2a – Zone verzi amenajate în cadrul loturilor pentru locuințe

- se vor autoriza construcții ușoare având regimul de înălțime parter de tip pergola, filigorie, etc., care pot fi amplasate până pe limita de proprietate posterioară sau până pe limitele laterale de proprietate, cu acordul vecinului afectat; înălțimea maximă a acestora va fi corelată cu înălțimea locuinței propriu-zise, dar nu va depăși 4,00 m
- minim 30,00 % pe loturi private rezidențiale

#### SPP 2a – Zone verzi adiacente drumului de incintă

- de-a lungul drumului de incintă propus pe Lot 5 vor fi amenajate zone verzi ornamentale și de aliniament, în proporție de min. 5,00 % din suprafața totală a terenului reglementat.

APROBAT CONFORM

HCL nr. 217 din 31.10.2023

## 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.



S.C. ARHITECTONIC S.R.L.	Denumire proiect:	ZONĂ REZIDENTIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 I.R.C. J02/682/2008 Tel. 0726 375 327	Amplasament:	Jud. Arad, Sat Cicir – Com. Vladimirescu, Str. Paul Constantinescu nr. 5
	Beneficiar:	S.C. CLAT DESIGN S.R.L.
	Pr.nr.	158/2022
	Faza:	PUZ

## PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

### 1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: ZONĂ REZIDENTIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- Amplasament: jud. Arad, Sat Cicir –Com. Vladimirescu, Str. Paul Constantinescu nr. 5
- Număr proiect: 158/2022
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. CLAT DESIGN S.R.L.
- Proiectant: S.C. Arhitectonic S.R.L.

### 2. Etapizare investițiilor propuse prin P.U.Z.

a. După aprobarea în C.L. Vladimirescu a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat nov. 2023 – dec. 2025.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- I. construcții noi: locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcții complementare, cu regim maxim de înălțime P+1E
- II. dotări tehnico-edilitare
- III. sistematizarea verticală a terenului
- IV. drum de incintă
- V. accese carosabile, platforme carosabile/ paraje de incintă, alei pietonale
- VI. spații parcare / garare autovehicule aferente zonei rezidențiale
- VII. împrejmuire terenuri
- VIII. amenajare zone verzi.



b. Obținere Certificat de Urbanism pentru parcelare teren – loturi rezidențiale și lot drum colector – estimat nov. 2023 – martie 2024

c. Obținere Autorizație de Construcție pentru **drum incintă, care va fi executat în 2 etape: provizoriu (etapa 1) și extindere utilități/ brașamente**, după caz – estimat martie 2024 – dec. 2025

d. Începere lucrări construcții conform Autorizații de Construcție – estimat apr. 2024 – sept. 2026

e. Încheiere lucrări utilități conform Autorizații de Construcție – estimat iunie 2024 – dec. 2025

f. Recepție lucrări utilități necesare investiției și întablarile în Cartea Funciară – estimat sept. 2024 – aug.

2026

g. Obținere Autorizații de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției – **construcții noi**

(locuințe, anexe, etc.), organizare de șantier, dotări tehnico-edilitare, branșamente și racorduri la rețele edilitare – estimat ian. 2024 – dec. 2026

- h. Începere lucrări construcții conform Autorizații de Construcție – estimat feb. 2024 – sept. 2026
- i. Încheiere lucrări construcții conform Autorizații de Construcție – estimat oct. 2024 – dec. 2026
- j. Recepție lucrări necesare investiției și întablare în Cartea Funciară – estimat ian. 2025 – aug. 2027
- k. Continuare lucrări de construcție pentru **drum colector final (etapa 2) după execuție locuințe propuse** – estimat oct. 2024 – dec. 2025
- m. Încheiere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție – estimat oct. 2024 – iunie 2027
- n. Recepție lucrări necesare investiției și întablare în Cartea Funciară – estimat ian. 2025 – dec. 2027.

**Toate lucrările menționate mai sus se vor executa din fonduri private**, iar extinderea, respectiv branșarea/ racordarea la utilitățile publice (după caz) se va finanța de către investitor sau distribuitor/ operator, conform ordinelor ANRE în vigoare.

Însușit:

S.C. Clat Design S.R.L.  
Prin adm. Costea Leontin-Florian



Întocmit:

Arh. Doriana BALOGH



JUDEȚUL ARAD	PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM	
HCL nr. 217 din 31.10.2023	
Arhitect s.f.)	