

**S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.**  
Com. Livada, nr. 1107, jud. Arad  
J2/946/2017, CUI: RO37653220  
Telefon: 0722 638 588

---



## **FOAIE DE GARDĂ**

### **DATE GENERALE :**

*Nr. proiect:* **08/2024**

*Denumire proiect:* **CONSTRUIRE DUPLEX**

*Amplasament:* Mun. Arad, str. Diogene, nr. 10A, CF 364708, jud. Arad

*Beneficiar:* Precupaș Vinicius și Precupaș Laura-Cristina

*Proiectant:* S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.  
Arh. Mircea BATCU

*Faza:* Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și  
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.)

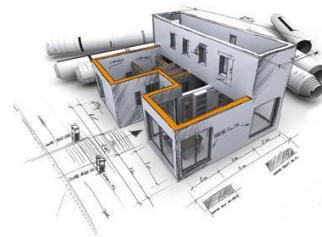
**S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.**

Com. Livada, nr. 1107, jud. Arad

J2/946/2017, CUI: 37653220

Telefon: 0722 638 588

---



## **BORDEROU GENERAL AL PUZ**

### **A. PIESE SCRISE**

1. FOAIE DE GARDĂ
2. BORDEROU GENERAL AL PUZ
3. CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### **B. PIESE DESENATE**

- 01 ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU
- 02 SITUAȚIA EXISTENTĂ
- 03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE
- 04 REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ
- 05 PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Întocmit,  
**arh. Mircea BATCU**



## **CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE**

FOAIE DE GARDĂ .....	1
BORDEROU GENERAL AL PUZ .....	2
CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE .....	3
MEMORIU DE PREZENTARE .....	4
1) INTRODUCERE .....	4
1.1. Date de recunoaștere a investiției: .....	4
1.2. Obiectul lucrării: .....	4
1.3. Surse de documentare .....	5
2) STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII .....	5
2.1. Evoluția zonei .....	5
2.2. Încadrarea în localitate .....	5
2.3. Elemente ale cadrului natural .....	6
2.4. Circulația .....	6
2.5. Ocuparea terenurilor .....	7
2.6. Echipare edilitară .....	7
2.7. Probleme de mediu .....	9
2.8. Opțiuni ale populației .....	9
3) PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....	9
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare .....	9
3.2. Prevederi ale PUG .....	9
3.3. Valorificarea cadrului natural .....	10
3.4. Modernizarea circulației .....	10
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici .....	11
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare .....	15
3.7. Protecția mediului .....	17
3.8. Obiective de utilitate publică .....	17
4) CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE .....	18
REGULAMENT DE URBANISM .....	20
1) DISPOZIȚII GENERALE .....	20
1.1. Rolul RLU .....	20
1.2. Baza legală a elaborării .....	21
1.3. Domeniu de aplicare .....	21
2) REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR .....	22
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit .....	22
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public .....	22
2.3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii .....	27
2.4. Reguli cu privire la echiparea edilitară .....	28
2.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții .....	29
2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi .....	29
3) ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ .....	30
4) PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE .....	30

**S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.**

Com. Livada, nr. 1107, jud. Arad

J2/946/2017, CUI: 37653220

Telefon: 0722 638 588



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1) INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a investiției:

*Nr. proiect:* **08/2024**

*Denumire proiect:* **CONSTRUIRE DUPLEX**

*Amplasament:* Mun. Arad, str. Diogene, nr. 10A, CF 364708, jud. Arad

*Beneficiar:* Precupaș Vinicius și Precupaș Laura-Cristina

*Proiectant:* S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.

Arh. Mircea BATCU

*Faza:* Plan Urbanistic Zonal (PUZ)

#### 1.2. Obiectul lucrării:

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor **Precupaș Vinicius și soția Precupaș Laura-Cristina**, în vederea reglementării unei parcele pentru realizarea a 2 locuințe (duplex), cu și funcțiuni complementare alei pietonale și carosabile (căi de comunicații), spațiu verde, gospodărire comunală, dotări tehnico-edilitare.

**Incinta** propusă pentru reglementare, are **suprafața de 421mp**, este situată în partea de sud-est a municipiului Arad, în imediata apropiere a buclei Râului Mureș și la aproximativ 310m de acesta, cartierul Subcetate. Incinta este compusă dintr-o singură parcelă, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Nr. crt.	Nr. extras C.F.	Suprafața (m <sup>2</sup> )	Categorie folosință	Proprietar
1	364708	421	Curti construcții intravilan	Precupaș Vinicius și Precupaș Laura-Cristina
TOTAL		421		

În cadrul proiectului de față – ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT ‘CONSTRUIRE DUPLEX’, prin tema de proiectare au fost solicitate următoarele:

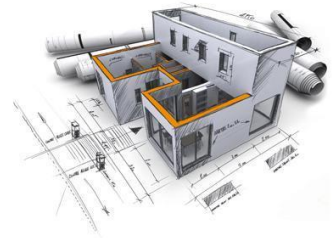
- construcții noi : 2 locuințe individuale, tip duplex;
- acces rutier, parcaje de incinta, alei pietonale
- dotări tehnico- edilitare ( rețea de apă, rețea de canalizare, rețea alimentare gaze, rețea alimentare energie electrică, etc)

## **S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.**

Com. Livada, nr. 1107, jud. Arad

J2/946/2017, CUI: 37653220

Telefon: 0722 638 588



- sistematizarea verticala a terenului;
- imprejmuire terenuri
- amenajare zone verzi;

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 1927 din 27.11.2024.

### **1.3. Surse de documentare**

#### Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

Amplasamentul este situat în intravilanul mun.Arad in UTR nr. nr. 65, ISi65 – subzonă instituții publice și servicii de interes general. conform PUG Arad. - Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

-Avizul de oportunitate nr. 03 din 03.02.2025

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z. Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

Suport topografic

## **2) STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

Amplasamentul analizat este situat în partea de Sud-Est a mun.Arad, cartierul Subcetate, fiind o zona predominant rezidentiala, cu locuinte individuale și colective.

### **2.2. Încadrarea in localitate**

Obiectivul studiat este situat în intravilanul Municipiului Arad, face parte din UTR 65, și conform PUG aprobat. Reglementările din PUG Arad au fost detaliate prin PUD „Ansamblu rezidențial zona Subcetate Arad” aprobat prin HCL nr. 17 din 23 ianuarie 2001.

#### **Vecinătăți amplasament:**

- nord-est: strada Diogene
- nord-vest: drum privat, CF 347480 Arad.
- sud-vest: teren viran, identificat prin CF 345560 Arad.
- sud-est: teren proprietate privată- identificat prin CF 352964 Arad.

## **S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.**

Com. Livada, nr. 1107, jud. Arad

J2/946/2017, CUI: 37653220

Telefon: 0722 638 588



Forma în plan a incintei studiate este regulată cu lungime a frontului stradal de 27,38m, respectiv 16,34m, limită dinspre sud-est 15,76m, limita sud-vest 25,33m, conform documentației atașate.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Terenul studiat este cu vegetație spontană, neamenajat, destinația lui actuală fiind curți construcții în intravilan.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 108.59 NMN (vest, spre strada) și 108.65 NMN (est).

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

**Rețeaua hidrografică** este reprezentată în zonă de râul Mureș.

**Seismicitatea:** conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț  $T_c = 0,7$  sec și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare  $a_g = 0,20g$ , pentru cutremure având interval mediu de recurență  $IMR = 100$  ani.

Zona, prin poziție, relief, structură geologică, considerăm că nu este expusă la riscuri naturale.

### **2.4. Circulația**

#### **Circulație rutieră, accese**

În zona studiată nu există drumuri naționale, județene, sau autostrada. Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de străzile din localitate – Str Diogene.

#### **Acces incintă propus:**

**Accesul principal** în incinta reglementată se va face din Str. Diogene, unde se va realiza câte un acces, cu lățimea de 3,50m pentru autoturisme, pentru fiecare din cele 2 locuințe.

#### **Drumuri în incintă**

Nu se propun străzi sau drumuri de incintă.

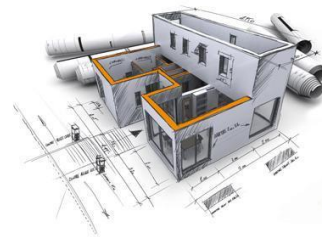
#### **Obiective propuse:**

## **S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.**

Com. Livada, nr. 1107, jud. Arad

J2/946/2017, CUI: 37653220

Telefon: 0722 638 588



Precupaș Vinicius și Precupaș Laura-Cristina, în calitate de inițiatori, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unui duplex, cu realizarea a câte un acces pentru fiecare locuință din str. Diogene

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul propus spre reglementare, are categoria de folosință "curți construcții",

Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă. Din str. Diogene se asigură accesul la teren, există rețele de transport energie electrică aeriană și gaze naturale, rețea de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, telefonie și servicii complexe de telecomunicații (internet)

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

Pe teren nu există fond construit. Terenul e proprietatea privată a PRECUPAȘ VINICIUS și soția PRECUPAȘ LAURA CRISTINA conform C.F.nr. 364708-Arad;

Principalele disfuncționalități în zona studiată sunt:

- Teren viran neamenajat

### **2.6. Echipare edilitara**

#### ***Situația existentă:***

Pe strada Diogene și pe carosabilul care face legătura cu strada Pompei există toate utilitățile necesare echipării edilitare.

În prezent, în incintă nu există branșamente la energie electrică, canalizare, apă potabilă, sau gaze naturale.

#### ***Alimentarea cu apă***

În zona amplasamentului există rețele de apă aparținând sistemului de alimentare cu apă a municipiului Arad. Astfel, paralel cu strada Cetății există o arteră de apă potabilă Dn500mm, iar spre sud paralel cu CF Arad - Timișoara la circa 50m există o arteră de apă Dn 500mm.

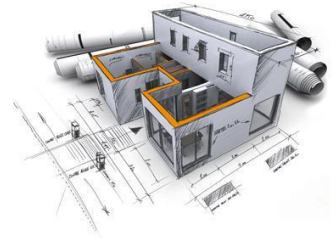
De asemenea pe strada care face legătura cu strada Pompei, în zona nou construită, există alimentare cu apă a imobilelor existente, rețeaua de alimentare fiind amplasată în zona verde pe ambele părți ale carosabilului.

Cea mai apropiată rețea de apă este pe strada Diogene.

#### ***Canalizare menajeră și pluvială***

În apropierea amplasamentului există un colector menajer din tuburi de beton Dn1.000mm care descarcă în stația de pompare SP8 a sistemului de canalizare a Municipiului Arad.

Pe strada Diogene există canalizare menajeră și pluvială.



### *Alimentarea cu energie electrică*

Pe strada Diogene zona veche trece o linie electrică aeriana de 0,4kV.

Pe parcela alăturată, identificată cu CF 347480 Arad există:

- un post de transformare.
- LES 20KV de la postul trafo de pe amplasament la rețeaua existentă pe str. Diogene;
- LES 0,4KV de la postul de transformare de pe amplasament spre locuințele existente de-a lungul carosabilului care face legătura în sud cu str. Pompei.

### *Alimentarea cu gaze naturale*

La 75m de amplasament, spre sud-vest, există conductă de transport gaze înaltă presiune Ø400mm, Fântânele – S.R.M.P. Arad.

Pe strada Cetății există în funcțiune o rețea de gaze naturale de presiune medie de Ø500mm care transportă gazele spre stațiile de reglare - măsurare de sector din zonă.

De asemenea pe strada Diogene există alimentare cu gaze naturale.

### **Situația propusă:**

Duplexul se va racorda la rețelele existente pe Str. Diogene, în conformitate cu normativele și soluțiile tehnice aprobate de furnizori.

Pentru **alimentarea cu energie electrică** se propune branșarea obiectivului la rețeaua existentă de LEA 0,4kV pe strada Diogene.

Pentru **asigurarea necesarului de apă** se va realiza prin branșarea la rețeaua aflată pe Str Diogene, conform cu soluției tehnice ale distribuitorului.

În zonă există rețele de **canalizare menajeră**, pe Str Diogene. Apele menajere vor fi colectate și dirijate spre rețeaua localității.

**Apele pluviale** colectate de pe invelitorile cladirilor vor fi dirijate spre zona verde din incinta, sau la nivelul solului conform soluției din proiectul de arhitectură.

Pentru alimentarea cu **gaze naturale** va fi realizat racordul la rețeaua localității, aflată pe Str Diogene, conform cu soluției tehnice a distribuitorului.

**Alimentare cu energie termică** va fi asigurată local, în clădire, prin utilizarea de centrale termice pe energie electrica, gaze naturale sau combustibil solid.

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la **telefonie și servicii complexe de telecomunicații** (internet), se va apela la distribuitorii de servicii telefonie atestați care dețin rețele existente în zonă (ORANGE, RDS etc.).

**Deșeurile menajere** vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
- legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;





## **2.7. Probleme de mediu**

În zonă există fond construit, însă acesta nu afectează cadrul natural .

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale. Apele pluviale pot fi dirijate către zonele verzi sau rețeaua pluvială.

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

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Se va parcurge procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010. Se va răspunde la observații și sesizări.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

Ordin nr.119/2004 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările si completările ulterioare

## **3) PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Pe amplasament nu exista alte documentații care se derulează concomitent cu lucrarea de fata.

### **3.2. Prevederi ale PUG**

Terenul pe care este propusă investiția și care face obiectul prezentului studiu, conform PUG-ului aprobat al municipiul Arad face parte din UTR 65, ISi65 – subzonă instituții publice și servicii de interes general.

Reglementările din PUG Arad au fost detaliate prin PUD „Ansamblu rezidențial zona Subcetate Arad” aprobat prin HCL nr. 17 din 23 ianuarie 2001.

PUD – Ansamblu rezidențial zona Subcetate Arad, stabilește ca zone și subzone funcționale:

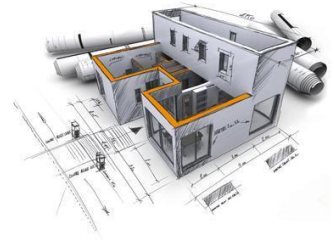
LM zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+3

## **S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.**

Com. Livada, nr. 1107, jud. Arad

J2/946/2017, CUI: 37653220

Telefon: 0722 638 588



LM 64-65 subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban

IS zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

Isco 64-65 subzonă construcții comerciale, prestări servicii

Isi 64-65 subzonă construcții de învățământ

P zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție

Pp 64-65 subzonă parcuri

Ppp 64-65 subzonă perdele de protecție

C zonă pentru căile de comunicație și construcție și construcții aferente

Cf 64-65 subzonă căi de comunicație feroviară

Funcțiunea dominantă a zonei conform PUD aprobat este zonă rezidențială, iar funcțiunile complementare admise sunt: spații comerciale, prestări servicii, învățământ.

Conform PUD – Ansamblu rezidențial zona Subcetate Arad, terenul studiat face parte din zona pentru spații verzi.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

La data întocmirii documentației studiate terenul este viran cu categoria de folosință curți-construcții..

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții, platforme, anexe și spații verzi.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Artera principală este formată din str. Diogene, din care se realizează accesul spre zona studiată de câte 3.50m, spre fiecare unitate a duplexului și parcaje în incintă.

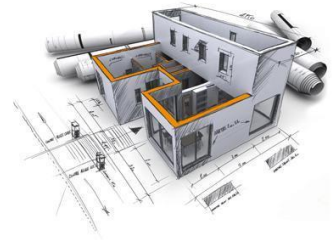
Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre strada Diogene, existentă la nord, prin racord carosabil accesului rutier propus la carosabilul de pe str. Diogene.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a accesului rutier propus la marginea părții carosabile a străzii publice; carosabilul din incintă va fi de 3,50m, pentru fiecare unitate a duplexului.

Pentru asigurarea circulației pietonale conform OUG 195/2002 (Regulamentul codului rutier articolul 158,159):

1. pietonii pot folosi toată lățimea părții carosabile
2. conducătorii de vehicule sunt obligați să circuleze cu o viteză de cel mult 20 km/h, să nu stăioneze sau să parcheze vehiculul în afara spațiilor anume destinate și semnalizate ca atare, să nu stanjenească sau să împiedice circulația



pietonilor chiar daca, in acest scop, trebuie sa oprească.

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

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație. Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, care vor fi executate pe domeniul privat, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

### **Parcaje, spații verzi**

Parcarea autovehiculelor pentru locuința individuală se va asigura în interiorul parcelei

Reglementarea numărului de locuri de parcare va respecta prevederile **HCLM Arad nr. 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

- a) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:
  - Minim un loc de parcare pe parcela aferenta locuinței.
- b) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:
  - Minim doua locuri de parcare pe parcela aferenta locuinței.

**Spații verzi** – conform HCLMA 572/2022, pentru locuințele individuale se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului de **35%**.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face înierbarea.

### **3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

#### **a) Principalele funcțiuni propuse ale zonei:**

Principala funcțiune propusa este de locuire individuala, in două unități, tip duplex; Se propune amenajarea parcelei cu aceasta folosință.

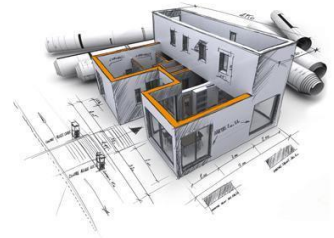
#### **Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:**

## S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.

Com. Livada, nr. 1107, jud. Arad

J2/946/2017, CUI: 37653220

Telefon: 0722 638 588



- construcții noi: 2 locuințe individuale alipite, tip duplex, cu regim de înălțime maxim propus de P+2E;
- dotări tehnico-edilitare
- sistematizarea verticală a terenului.
- drumuri, parcaje, alei pietonale.
- amenajare zone verzi.

**Incinta reglementată** are suprafața de 421mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:

- racord carosabil la Str. Diogene;
- branșamente / racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale existente de-a lungul drumului public, telefonie și internet.

### **Mod de organizare în incintă, vom avea:**

- Duplex – ▪ parcela are lățimea la frontul stradal de 27,38m.
  - Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu 15,76 m, cu regim maxim de înălțime P+1E, lotul având acces din strada Diogene.
  - În partea laterală stânga-dreapta a parcelei, de la situată la frontul stradal, va fi o zonă unde se vor putea construi garaj/carport și parcări.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea indicilor urbanistici în vederea construirii unei clădiri cu POT :40% și CUT :1.0 și regimul de înălțime maxim **P+1E**, carosabil, acces, parcaje, spațiu verde;

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea rezidențială.

Construcțiile vor avea o structură de rezistență din zidărie portantă din caramida sau BCA confinat cu stâlpișori și centuri de beton armat, planse de beton armat și șarpanta de lemn cu învelitoare din țiglă ceramică

### **Construcțiile vor fi împărțite astfel:**

Suprafața edificabilă maxim 168,40 mp

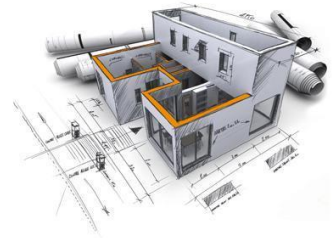
Suprafața construită estimată 168,40 mp

Suprafața desfășurată 336,80 mp

Terase neacoperite, pergole și platforme pietonale/carosabile: 105,25 mp

Spații verzi, min. 35%, respectiv 147,35 mp.

### **b) Destinația terenurilor din zonă:**



Conform avizului de oportunitate nr. 03/03.02.2025, teritoriul ce urmează să fie reglementat prin P.U.Z. conform anexei la aviz este delimitată de:

- **La Nord-Est:** Str. Diogene – Proprietate publică identificată prin C.F. nr. 356396-Arad
- **La Sud-Est:** Teren – Proprietate privată identificat prin C.F. nr. 318082, respectiv Documentația de urbanism aprobată – HCLM Arad nr. 17 din 23.01.2001 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) "Ansamblu Rezidențial Subcetate"
- **La Sud-Vest:** Terenuri – Proprietăți private identificate prin C.F. nr. 345560, 366697 – Arad, respectiv Documentația de urbanism aprobată – HCLM nr. 722 din 23.12.2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): "Zonă locuință colectivă cu parter comercial și locuințe individuale", str. Diogene, Mun. Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 347480 – Arad
- **La Nord-Vest:** Drum – Proprietate privată identificată prin C.F. nr. 347480, HCLM Arad nr. 722 din 23 decembrie 2019 privind aprobarea documentației de urbanism a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): "Zonă locuință colectivă cu parter comercial și locuințe individuale", strada Diogene, municipiul Arad, pe parcela identificată prin CF. nr. 347480 – Arad, respectiv documentația de urbanism aflată în curs de aprobare – Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție: "ZONA SUD CARTIER SUBCETATE", Municipiul Arad, intravilan, cartier Subcetate pe parcelele identificate prin CF. nr. 301910 – Arad, CF 353478 – Arad, CF 353476 – Arad, CF 301911 – Arad, CF 305766 – Arad, CF 305765 – Arad, CF 306445 – Arad, CF 305768 – Arad. Proprietari SC DAMALUC SRL, SC TEHNODOMUS SA, Dezvoltator: SC DAMALUC SRL. Proiectant general SC ARHIMAR SERV SRL.

### **c) Indicatori urbanistici propuși:**

- POT maxim: 40.00%
- CUT maxim 1.00
- Regim maxim de înălțime P+1E
- H maxim la coamă = 10.00m
- Spațiu verde = minim 35% din suprafața terenului

Regimul maxim de înălțime nu va depăși înălțimea maximă impusă prin avizele stabilite conform Certificatului de Urbanism nr. 1927 din 27.11.2024.

**S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.**

Com. Livada, nr. 1107, jud. Arad

J2/946/2017, CUI: 37653220

Telefon: 0722 638 588

**BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ REGLEMENTATA:**

INCINTĂ REGLEMENTATĂ				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
CURȚI CONSTRUCȚII ÎN INTRAVILAN	421,00	100,00	0,00	0,00
LOCUINȚE	0,00	0,00	421,00	100,00
edificabil max 40%	0,00	0,00	168,40	40,00
Terase neacoperite, pergole și platforme pietonale/carosabile	0,00	0,00	105,25	25,00
zone verde amenajată 35%	0,00	0,00	147,35	35,00
<b>TOTAL</b>	<b>421,00</b>	<b>0,00</b>	<b>421,00</b>	<b>100,00</b>

**BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ**

ZONĂ STUDIATĂ				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
TEREN CURȚI CONSTRUCȚII	421,00	2,78	0,00	0,00
ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE	6.289,51	41,58	6.710,51	44,36
ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL	1.654,28	10,94	1.654,28	10,94
CĂI DE COMUNICAȚIE - ALEI PIETONALE	2.557,74	16,91	2.557,74	16,91
SPAȚIU VERDE DE ALINIAMENT	1.325,45	8,76	1.325,45	8,76
TEREN VIRAN	2.867,41	18,96	2.867,41	18,96
POST TRAFU	10,50	0,07	10,50	0,07
<b>TOTAL</b>	<b>15.125,89</b>	<b>100,00</b>	<b>15.125,89</b>	<b>100,00</b>

**d) Sistemizarea verticală**

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 108.59 NMN (vest, spre strada) și 108.65 NMN (est).

La amenajarea zonei se va urmări panta naturală a terenului, cu egalizarea cotei terenului sistematizat, fără a înălța terenul la mai mult de 50cm față de cota terenului natural.

**e) Criterii compoziționale și funcționale**

## S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.

Com. Livada, nr. 1107, jud. Arad

J2/946/2017, CUI: 37653220

Telefon: 0722 638 588



Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone cu funcțiunea de locuire individuala, în regim duplex, cu accesul pietonal si auto din str. Diogene;

### f) Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

Față de limita de la frontul stradal, str. Diogene (Nord-Est) retragerea va fi între 0 și 5,00m.

Fata de limitele laterale ale parcelei, constructia se va retrage cu min. 0.60 m fata de laturile din Nord-Vest, Sud-Vest și Sud-Est.

### g) Regimul de înălțime

Regimul de inaltime propus este P+2E cu o inaltime maxima de 10.00 m masurata de la cota  $\pm 0.00m$ , până la coamă. Inaltimea maxima se va corela cu retragerile condițiile stabilite de avizatori conf. Certificatului de Urbanism nr. 1927 din 27.11.2024.

### h) Modul de utilizare a terenului

INDICATORI URBANISTICI REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	1,0

### i) Plantații

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi cu spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie într-un procent de minim 35,00 % pentru funcțiunea locuire conform conform HGR 525/1996 actualizată și Legea nr. 24 / 2007 republicată prin reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților

## 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

## **S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.**

Com. Livada, nr. 1107, jud. Arad

J2/946/2017, CUI: 37653220

Telefon: 0722 638 588



Precizăm că toate lucrările de drumuri, trotuare, utilități se vor realiza prin grija investitorului și din fondurile acestuia, prin racord la utilitățile existente la frontul stradal, respectând soluțiile avizatorilor.

### **Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin racordare la rețeaua de apă a municipiului Arad, de pe strada Diogene. Branșarea și racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apă și/sau canalizare se va face de către agenți economici agrementați de SC Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, în baza unei Cereri de bransare/ racordare înaintată de proprietar ori imputernicitul legal și pe cheltuiala acestuia.

Rețeaua de alimentare cu apă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate, montată îngropat, sub cota de îngheț-dezgheț, într-un pat de nisip

### **Canalizare menajeră**

Apele uzate menajere provenite de la locuințele colective propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe strada Diogene, la nord-est de amplasament, montate îngropat sub limita de îngheț-dezgheț, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

Apele uzate menajere evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere al încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

### **Canalizare pluvială**

Apele pluviale provenite de pe amplasament se vor deversa în rețeaua de canalizare pluvială sau la nivelul solului conform soluției din proiectul de arhitectură.

Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005

### **Alimentarea cu energie electrică**

Pe strada Diogene zona veche trece o linie electrică aeriană de 0,4kV. Construcțiile propuse se vor racorda la LEA 0,4 kV, din fața amplasamentului, conform soluțiilor furnizate de distribuitor, precum și Avizul Tehnic de Racordare.

### **Alimentarea cu gaze naturale**



## S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.

Com. Livada, nr. 1107, jud. Arad

J2/946/2017, CUI: 37653220

Telefon: 0722 638 588



Construcțiile propuse se vor racorda la rețeaua de gaze naturale, existente pe strada Diogene, conform cu soluției tehnice a distribuitorului prin grija investitorului.

**Alimentarea cu energie termică** va fi asigurată local, în clădire, prin utilizarea de centrale termice pe energie electrica, gaze naturale sau combustibil solid

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la **telefonie și servicii complexe de telecomunicații** (internet), se va apela la distribuitorii de servicii telefonie atestați care dețin rețele existente în zonă (ORANGE, RDS etc.).

**Deșeurile menajere** vor fi colectate selectiv și depozitate în containere speciale tip europubele. Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
- legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;

### 3.7. Protecția mediului

#### Îmbunătățirea mediului de viață urban

Conform studiilor și memoriului de specialitate, amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, locuințelor terenuri salubre. Terenurile nu prezintă risc de alunecări de teren, inundații sau avalanșe. În conformitate cu memoriul tehnic, alimentarea cu apă potabilă se va face în conformitate cu normele legale în vigoare.

Colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere se va realiza printr-un sistem de canalizare, conform proiectului de specialitate.

Apele pluviale provenite de pe amplasament se vor deversa în rețeaua de canalizare pluvială sau la nivelul solului conform soluției din proiectul de arhitectură.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume:

- execuția acceselor la drumul public, de pe str. Diogene.

#### Lista obiectivelor de utilitate publică

Zona are în prezent utilitățile necesare unei bune funcționări (energie electrică, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaz), în acest sens nefiind necesară extinderea unor rețele de utilități. Amplasamentul nu se află în

## **S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.**

Com. Livada, nr. 1107, jud. Arad

J2/946/2017, CUI: 37653220

Telefon: 0722 638 588



baza de date a patrimoniului arheologic reperat si nu sunt necesare lucrari de descarcare arheologica. Sarcina titularului de investitie este ca, in cazul in care in timpul lucrarilor de decapare sol sau sapaturi apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrarile si va aunta DJC Arad si Primaria asupra descoperirilor, in conditiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003.

### **Tipuri de proprietate teren**

Incinta este constituita din teren proprietate privata.

Celelalte tipuri de teren – proprietatea publică și privată de interes local, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice – sunt specificate pe planșă.

Amenajarea accesului carosabil dinspre strada existentă se va realiza din fondurile investitorului. Racordul la rețelele edilitare se va realiza din fonduri private proprii.

### **Circulatia terenurilor**

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona potrivit PUG - UTR nr. 65 ISi65 – subzonă instituții publice și servicii de interes general;

Destinatia si folosinta actuala a terenului : situat in intravilan, categoria de folosinta curti constructii.

## **4) CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

### **Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG**

Terenul pe care este propusă investiția și care face obiectul prezentului studiu, conform PUG-ului aprobat al municipiul Arad face parte din UTR 65, ISi65 – subzonă instituții publice și servicii de interes general.

Reglementările din PUG Arad au fost detaliate prin PUD „Ansamblu rezidențial zona Subcetate Arad” aprobat prin HCL nr. 17 din 23 ianuarie 2001.

Astfel, terenul este partial reglementata urbanistic, motiv pentru care este binevenit acest PUZ care stabileste tipologia functionala (locuire) a incintei cu propuneri cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati.

### **Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:**

- realizarea racordurilor carosabile la Str. Diogene
- alei pietonale, drum de incintă
- rețele edilitare
- funcțiunea locuință individuală, tip duplex si functiuni complementare;

**S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.**

Com. Livada, nr. 1107, jud. Arad

J2/946/2017, CUI: 37653220

Telefon: 0722 638 588



Intervenția propusă nu perturbă funcțiunea existentă a zonei, ci permite extinderea zonei cu o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

### **Aprecieri ale elaboratorului PUZ**

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, asigurând o continuitate a dezvoltării zonei rezidențiale într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

- aprobarea PUZ prin HCL Arad
- realizarea acceselor carosabile, prin racordarea la strada Diogene, precum și a asigurării utilităților prin branșarea la rețelelor tehnico-edilitare existente.

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

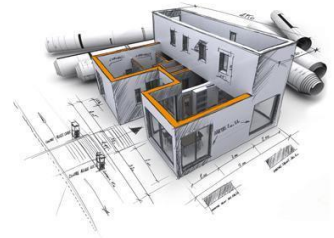
Întocmit,  
**arh. Mircea BATCU**

**S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.**

Com. Livada, nr. 1107, jud. Arad

J2/946/2017, CUI: 37653220

Telefon: 0722 638 588



## **REGULAMENT DE URBANISM**

### **1) DISPOZIȚII GENERALE**

#### **Date de recunoaștere a investiției:**

*Nr. proiect:* **08/2024**

*Denumire proiect:* **CONSTRUIRE DUPLEX**

*Amplasament:* Mun. Arad, str. Diogene, nr. 10A, CF 364708, jud. Arad

*Beneficiar:* Precupaș Vinicius și Precupaș Laura-Cristina

*Proiectant:* S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.

Arh. Mircea BATCU

*Faza:* Regulament Local de Urbanism (R.L.U.)

La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism stau, în principal:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- H.G. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.
- GM 010 / 2000 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. aferent "CONSTRUIRE DUPLEX"

#### **1.1. Rolul RLU**

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

## S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.

Com. Livada, nr. 1107, jud. Arad

J2/946/2017, CUI: 37653220

Telefon: 0722 638 588



Aria definita de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafață de 421 mp, identificata in prezent prin C.F. 364708 Arad, situat în teritoriul intravilanul Mun. Arad.

Se dorește realizarea unei zone pentru : locuinta individuala, in regim duplex, cu regim de inaltime maxim propus de P+1E.

### 1.2. Baza legala a elaborării

Regulamentul local de urbanism s-a elaborate pe baza urmatoarelor legi:

- HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor(republicata)
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Legea fondului funciar(18/1991, republicata)
- Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicata)
- Codul Civil
- Legea 10/1995
- Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea II – Apa;
- Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea III – Zone Protejate;
- Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea IV
- Reteaua de Localitati, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – Zone de risc natural;

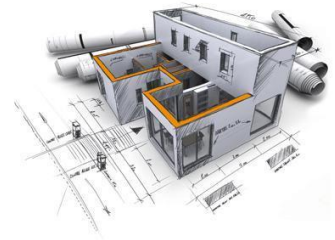
Prezentul Regulament Local de Urbanism se adaugă la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Arad, mun. Arad cu prevederile specifice zonei studiate, care face parte din intravilanul orașului Arad.

### 1.3. Domeniu de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul mun. Arad.

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

- stabilirea de indicatori urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, accese, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă locuințe individuale, tip duplex și funcțiuni complementare Zona studiată are suprafața de 15.125,89mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:



- racord drum de incintă propus la strada Diogene, pentru asigurarea accesului carosabil; o branșamente/racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale existente de-a lungul drumului public

Incinta studiată are suprafața de 421 mp conform Extras CF 364708Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru incinta studiată, din teren spațiu verde în teren pentru locuințe individuale, tip duplex.

**Funcțiunea principală** solicitată de investitor este zonă **locuinta individuala, tip duplex**; Categoria de folosință a terenului nu se schimbă rămâne teren curți construcții situat in intravilan.

## **2) REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### **2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si 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.

### **2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si 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.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 1927 din 27.11.2024, eliberat de Primaria Municipiului Arad;

#### **Expunerea la riscuri naturale**

Nu este cazul.

#### **Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

#### **Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

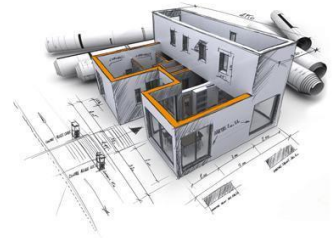
- Utilizări permise:

## **S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.**

Com. Livada, nr. 1107, jud. Arad

J2/946/2017, CUI: 37653220

Telefon: 0722 638 588



Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice. Asigurarea echipării tehnico edilitare

- Utilizări permise cu condiții :  
Autorizarea executării construcțiilor în zona se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezentul regulament.

Pentru zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare:

- P.O.T. max. = 40,00 %
- C.U.T. max. = 1.0

Pentru funcțiuni complementare se vor respecta prevederile din HGR 525

- Utilizări interzise:  
Construcțiile în zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă canalizată și a căilor de comunicație.  
Construcții în zonele verzi prevăzute prin acest P.U.Z.  
Unități industriale și depozite.

### **Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitor.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

- Utilizări permise:

Orice fel de 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 administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- Utilizări permise cu condiții :

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesați.

- Utilizări interzise:

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

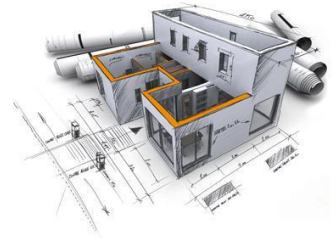
Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din

## **S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.**

Com. Livada, nr. 1107, jud. Arad

J2/946/2017, CUI: 37653220

Telefon: 0722 638 588



corelarea cu celelalte reguli , rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare

### **Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Folosința actuală și destinația stabilită prin Reglementările din PUG Arad au fost detaliate prin PUD „Ansamblu rezidențial zona Subcetate Arad” aprobat prin HCL nr. 17 din 23 ianuarie 2001, predominant rezidențială cu clădiri de tip urban. Destinația și folosința actuală a terenului : situat în intravilan, categoria de folosință " curți construcții".

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament de urbanism.

Se propune un POT maxim de 40%, CUT maxim de 1.0 din teren.

Pentru funcțiuni complementare se vor respecta prevederile din HGR 525

### **Lucrări de utilitate publică**

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Accesul principal la terenul studiat se va realiza din str. Diogene, acesta va avea lățimea de câte 3.50 m, pentru fiecare locuință.

## **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### **Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform regulamentului general de urbanism HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr.3, pct.3.10. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi ( inclusiv aport termic )
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise ( confort





psihologic )

- Construcțiile de locuit

### **Amplasarea față de drumuri publice**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

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, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.
- Amenajarea acceselor rutiere 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:
  - o amenajarea accesului rutier prin racordarea directă la carosabilul străzii publice; accesul rutier va avea carosabilul de 3,50 m pentru fiecare unitate locativă;
- 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 împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe

**S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.**

Com. Livada, nr. 1107, jud. Arad

J2/946/2017, CUI: 37653220

Telefon: 0722 638 588



drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

**Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile**

Nu este cazul.

**Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane"**

Nu este cazul.

**Amplasarea fata de aeroporturi**

Autorizarea executării construcțiilor in vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranța stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

Nu este cazul.

**Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat**

Nu este cazul.

**Amplasarea față de aliniament**

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- retragerea constructiilor fata de alliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situații, autorizația de construire se emite numai daca inaltimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac excepție de la prevederi construcțiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. Clădirile vor fi amplasate retrase față limita de proprietate, după cum urmează:

**Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- 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, cu minim 2,00 m fata de limitele laterale
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
  - c) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată 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 1,50 m și înălțime de 1,90 m).
  - d) Fata de limitele laterale ale parcelei, constructia se va retrage cu min. 0.60 m fata de latura Nord-Vest, Sud-Vest și Sud-Est
  - e) Față de limita de la frontul stradal, str. Diogene (Nord-Est) retragerea va fi între 0 și 5,00m.

### **2.3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje in interiorul parcelei pentru locuință;
- accese carosabile pentru locatari;

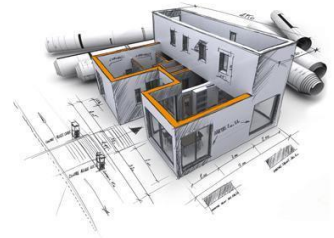
#### **Accese pietonale**

Autorizatia executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinației constructiei.

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

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

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



## **2.4. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

### **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, de gaz și de energie electrică.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua de canalizare centralizată publică.

### **Realizarea de rețele edilitare**

Nu sunt necesare a se realiza rețele edilitare, fiind în fața parcelei.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public local .

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.

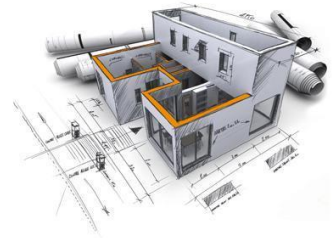
Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

### **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele edilitare fac parte , alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate ) din categoria utilităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică. Instalațiile și rețelele publice sunt , după caz , în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze , telecomunicații , fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, indiferent de modul de finanțare.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă , canalizare, gaze , termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.



## **2.5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

### **Parcelarea**

Prin prezentul P.U.Z se propune construirea unei clădiri cu funcțiunea locuinta individuala; Parcela propusa este construibila deoarece:

- a) se asigură accesul la un drum public;
- b) lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 8 m;
- c) asigură echiparea tehnico- edilitară necesară;

### **Înălțimea constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. Fac exceptie, constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Regimul de inaltime propus este P+1E cu o înălțime maximă de 10.00 m, masurata de la cota  $\pm 0.00m$ , până la coamă. Inaltimea maxima se va corela cu retragerile perimetrare ale cladirii propuse.

### **Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu distonează cu aspectul general al zonei.

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

## **2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri**

Parcarea autovehiculelor pentru locuința individuală se va asigura în interiorul parcelei

Reglementarea numărului de locuri de parcare va respecta prevederile **HCLM Arad nr. 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

- c) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

## S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.

Com. Livada, nr. 1107, jud. Arad

J2/946/2017, CUI: 37653220

Telefon: 0722 638 588



- Minim un loc de parcare pe parcela aferenta locuinței.
- d) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:
  - Minim doua locuri de parcare pe parcela aferenta locuinței.

**Spații verzi** – conform HCLMA 572/2022, pentru locuințele individuale se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului de **35%**.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face înierbarea.

Plantații pe zone verzi: pomi fructiferi, conifere, arbusti, gazon

Se vor amenaja zone verzi in părțile laterale ale parcelei si in extremitățile zonelor de parcare;

### Împrejmuiri

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,20m, măsurată de la cota terenului sistematizat, din gard transparent, translucid, gard viu sau opace.

### 3) ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zone și subzone funcționale

L - funcțiune predominanta - zona de locuit

S - subzone functionale - funcțiuni complementare

- subzonă predominant rezidențială
- subzonă spații verzi plantate
- subzonă căi de comunicație rutieră

### 4) PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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 "Regulamentul 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 predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban (S = 421 mp)

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,0
- Regim maxim de înălțime P+1E
- Spațiu verde minim 35 %

Întocmit,

**arh. Mircea BATCU**