



GEOMETRICA
ARCHITECTS

S.C. GEOMETRICA S.R.L.

310084 Arad, str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap.5; tel./fax: 0257-211400; tel.: 0722-247559; e-mail: office@geometrica.ro
Nr. Inreg. R.C.: J02/1434/2004; CUI 16694090; Cont: RO 07 BTRL 00201202186880xx Banca Transilvania Arad

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE:

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism:

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

2. Baza legala a elaborarii:

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

- Legea 50/1991 actualizata si normele sale de aplicare conform Ordinului nr. 839/2009
- Legea Fondului Fuciar nr.18/1991 republicata
- Legea Administratiei locale nr.215/2002
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor nr. 54/1998
- Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, actualizata
- Legea privind calitatea in constructii nr.10/1995
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr.82/1998 pt aprobarea O.G nr. 43/1997
- Legea apelor nr. 107/1996 actualizata
- H.G 1076/2006 al Ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului
- Codul Civil actualizat
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr.213/1998

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

3. Domeniul de aplicare:

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

- eliberarea Certificatelor de Urbanism si emiterea Autorizatiilor de Construire pentru obiective din zona ce nu necesita studii aprofundate
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z aprobat
- declansarea unor P.U.D – uri necesare detalierii amplasamentului

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

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

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

4.a Terenuri agricole in extravilan:

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

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

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

a.1 Utilizari permise:

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

a.2 Utilizari permise cu conditii:

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

a.3 Utilizari interzise:

- nu se admit constructii pe terenuri de clasa I si II de calitate, terenuri amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare sau plantate cu vii si livezi

4.b Resursele subsolului:

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

4.c Resursele de apa:

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii este permisa cu avizul autoritatilor de Gospodarire a Apelor, cu asigurarea masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de lucrarile de gospodarire si de captare a apelor.

4.d Colectarea deseurilor:

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in pubele din PVC si vor fi transportate de societatea de salubritate la rampele de gunoi ale localitatii. Beneficiarul va fi obligat sa incheie un contract de prestari servicii cu societatea de salubritate. Pubelele vor fi amplasate pe platforme betonate, usor de intretinut si curatat.

Deoarece in zona studiata exista retea de apa si canalizare menajera, alimentarea cu apa se va face cu ajutorul unui put forat, iar evacuarea deseurilor lichide si solide se va face in rezervoare vidanjabile

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

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

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

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

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

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

5.a Siguranta in constructii:

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

5.a.1 Utilizări permise:

- se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiunea de : zona destinata serviciilor si structurilor turistice, spatii verzi amenajate, zone pentru odihna si agrement

-se vor autoriza lucrari de lotizari, dezmembrari sau alipiri dupa caz

5.a.2 Utilizări permise cu condiții:

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

5.a.3 Interdicții permanente:

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

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

5.b Expunerea la riscuri naturale:

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

5.c Expunerea la riscuri tehnologice:

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie de la prevederile specificate mai sus, constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Categoriile de riscuri tehnologice sunt:

- Riscuri datorate retelelor si instalatiilor tehnoco-edilitare si cailor de comunicatie, ca surse de zgomot si poluare
- Riscuri datorate activitatilor industriale si agrozootehnice ce pot avea ca efect poluarea apei, aerului si solului
- Riscuri datorate posibilitatilor de avariere a unor constructii si amenajari (baraje, diguri, viaducte) datorita cutremurelor, inundatii sau fenomene meteorologice periculoase.

Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor:

5.c.1 Utilizari permise:

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

5.c.2 Utilizari permise cu conditii:

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

5.c.3 Utilizari interzise:

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

Se vor respecta prevederile avizelor solicitate in Certificatul de Urbanism nr. 180 din 23.08.2017

- *Avizul Ministerului Agriculturii si dezvoltarii rurale –*
- *Avizul Ministerului Afacerilor Interne, Departamentu pentru Situatii de Urgenta –*
- *Avizul Ministerului Apararii nationale – cu respectarea urmatoarelor conditii:*
 - Respectarea cu strictete a limitelor amplasamentelor si zonelor functionale prevazute in documentatia PUZ
 - Neafectarea sub nici o forma, a activitatilor militare, terenurilor, constructiilor sau a instalatiilor de orice fel, aflate in administrarea Ministerului Apararii Nationale
 - Incalcarea conditiilor de mai sus atrage de la sine anulara avizului, cat si raspunderea juridica a beneficiarului
 - In vederea obtinerii Autorizatiei de Construire este necesara obtinerea Avizului specific al Statului Major al Apararii, conform H.G nr.62 din 07.02.1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investitii si de dezvoltare, precum si a criteriilor de realizare a acestora, pt care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificarile si completarile ulterioare.
- *Avizul Ministerului Afacerilor Interne, Directia Generala Logistica –*
- *Avizul Agentiei Nationale de Imbunatatiri Funciare –*
- *Avizul Ministerului Transporturilor – Compania nationala de Cai Ferate CFR SA – cu respectarea urmatoarelor conditii:*
 - In conformitate cu O.U.G. nr. 83/2016, de modificare si completare a O.U.G nr. 12/1998, se atrage atentia ca in limita a 20,00m de o parte si de alta fata de axul liniei CF publice este constituita zona de siguranta a infrastructurii feroviare. S.N.C.F, "C.F.R" S.A, poate initia in caz de nevoie exproprii pentru cauza de utilitate publica in conditiile legii.
 - Beneficiarul va permite accesul, ori de cate ori este nevoie, pentru lucrari de intretinere si interventie la instalatiile aeriene T.T.R.
 - Se interzice efectuarea oricaror lucrari, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului, inclusiv prin taierea copacilor, arbustilor, extragerea de materiale de constructii sau prin modificarea echilibrului freatic.

- S.N.C.F, "C.F.R" S.A nu recomanda amplasarea constructiilor in zona de protectie a caii ferate (fasie de 100m la stanga si la dreapta caii ferate). Prin specificul activitatii, calea ferata poate afecta amplasamentul prin emisii fonice si vibratii produse de circulatia trenurilor, motiv pentru care S.N.C.F, "C.F.R" S.A nu-si asuma raspunderea pe toata durata de existenta a constructiilor, pentru eventualele degradari ale constructiilor, determinate de vibratiile produse de traficul feroviar si nici pentru poluarea fonica.
- Lacul de agrement se va amplasa la distante cuprinse intre 76-86m fata de axul liniei Arad-Oradea.
- Se interzice utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara.
- In vederea obtinerii Autorizatiei de constructie pentru constructiile amplasate in zona de protectie feroviara, se va solicita acordul M.T si avizul C.F.R, in baza unei documentatii de aviz elaborata in conformitate cu prevederile Ordinului M.T 158/1996
- Se vor respecta conditiile si prevederile din Documentul de avizare nr. 3/6/1/CTE/779/9.06.2017 al CTE – Sucursala Regionala C.F Timisoara si din Procesul verbal nr. 2073/2017 al comisiei intrunita la fata locului – Sectia L8 Arad.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Se vor respecta prevederile avizelor solicitate in C.U

- *Avizul Agentiei Nationale de Imbunatatiri Funciare –*
- *Avizul Administratiei Nationale "Apele Romane"- Administratia Bazinala de apa Crisuri – cu urmatoarele conditii:*
 - Se vor respecta zonele de protectie in lungul cursurilor de apa si a lacului, si a regimului restrictional in aceste zone conform art. 40 din Legea Apelor nr.107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, precum si prevederile art. 49, cu privire la regimul restrictional de amplasare a obiectivelor economice si a locuintelor in zona inundabila a albiilor majore
 - La faza de proiectare, studiu de fezabilitate, in documentatia de fundamentare a avizului de gospodarire a apelor, aferent obiectivului de investitii se vor avea in vedere urmatoarele: definitivarea necesarului si respectiv a cerintei de apa potabila si industriala corespunzator capacitatilor efective ale dotarilor si activitatilor desfasurate, precum si a consumurilor specifice normate; corelarea cotelor de amplasare a constructiilor (provizorii sau definitive), cu cota corespunzatoare nivelului maxim al apei din lac la clasa normata de aparare; realizarea a doua foraje de hidro-observatie, pt monitorizarea apelor freatice amplasate in zona amonte-aval, pe directia de scurgere a apelor freatice, cu dancimea corespunzatoare.
 - Se vor respecta prevederile avizului "C.F.R" S.A, respectiv: pastrarea unei distante de minim 76m dintre limita zonei ce se va excava pt amenajarea bazinului piscicol si axul liniei CF; drumul de incinta din partea dordica a perimetrului se va amenaja la o distanta minima de 56m fata de axul liniei CF.
- *Avizul E-distributie Banat – cu urmatoarele conditii:*
 - Este interzisa construirea de cladiri sub LEA 20kV conform NTE003/04/00
 - Pentru obtinerea avizului in faza DTAC, se va cere un nou aviz de amplasament pt. fiecare constructie ce se va realiza, conform PUZ aprobat
 - Se va respecta culuarul de trecere, functionare pt. LEA 20kV minim 24m, conform NTE003/04/00
 - Se vor respecta PE 101A/85, NTE003/04/00, si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati propuse a se construi
 - Pentru obtinerea Avizului de Amplasament in faza DTAC, se va anexa hotararea de aprobare in faza PUZ, plan de situatie vizat faza PUZ si copie dupa Avizul de amplasament.
 - Se interzice desfasurarea oricarei activitati in culuarul de protectie al LEA 20kV, inclusiv pescuitul
 - Distanta minima pe verticala intre conductorul LEA 20kV la sageata maxima si partea superioara a imprejmuirii va fi de 3m, iar intre conductor si sol distanta va fi de minim 7m

6.a. Orientarea față de punctele cardinale:

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

6.b. Amplasarea față de aliniament:

Cladirile se vor amplasa la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Pentru oricare din situațiile în care construcțiile propuse nu se pot încadra în prevederile prezentului Regulament de Urbanism, este necesară elaborarea și aprobarea prealabilă a unui nou P.U.Z., în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

6.c. Amplasarea în interiorul parcelei:

În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexe. Distanța minimă între două construcții amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m.

În interiorul fiecărei parcele, construcțiile se vor amplasa în regim izolat, retrase cu 2,00m față de limita de proprietate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă sunt amplasate în interiorul zonei edificabile stabilite pentru fiecare lot în parte și respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și celor prevăzute în planșa de Reglementări Urbanistice, memoriu de prezentare și prezentul Regulament Local de Urbanism.

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, astfel încât să se asigure accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin 2 fațade ale clădirilor, precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se încadreze în suprafețele edificabile propuse

6.d. Amplasarea față de drumurile publice:

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

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

6.e. Amplasarea față de cai ferate din administrația SNCFR:

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa cu avizul Ministerului Transporturilor și al Regiei Autonome – "Societatea Națională a Cailor Ferate Române":

- Lucrări de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzic:

- Amplasarea oricărui construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare
- Efectuarea oricărui lucrări care prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul panzei freatice subterane
- Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deseuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

7.a. Accese carosabile:

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

- se va asigura accesul carosabil direct între parcele și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.
- rezolvarea acceselor carosabile pentru construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire (act emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare), eliberate de administratorul acestora.
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Accesul in incinta se realizeaza in momentul de fata din drumul judetean DJ 791, prin intermediul unui drum de exploatare din pamant De 769, pana la linia de cale feerata, apoi pe De 840 pana la intersectia cu De 821, unde se vireaza la stanga si se continua pe De 821 .

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislatia pentru drumurile publice (O.G. 43/1997 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare) si Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.303/2016.

Realizarea acceselor si a drumurilor propuse se va face prin grija si pe cheltuiala initiatorului PUZ.

7.a.1 Utilizări permise

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

7.a.2 Utilizări interzise

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

7.b. Accese pietonale:

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

- accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- accesesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

7.b.1 Utilizări permise

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

7.b.2 Utilizări interzise

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca:

- exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica,

-beneficiarul se obliga sa prelungasca reseaua existenta, daca aceasta are capacitatea necesara sa preia noii consumatori,

- beneficiarul se obliga sa mareasca capacitatea retelelor publice existente daca acestea nu pot prelua noii consumatori ,

- beneficiarul se obliga sa construiasca retele noi pe cheltuiala proprie, daca acestea nu exista in zona

In zona exista urmatoarele utilitati: - curent electric

8.a. Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.

- lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

8.b. Realizarea de rețele tehnico - edilitare

- extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar in sistem ingropat.

- cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul direct interesat.

- realizarea rețelelor edilitare se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata, privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

- realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor (beneficiar) a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate, precum si de catre regiile de specialitate subordonate consiliilor locale.

8.c. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.
 - rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:

9.a. Parcelarea:

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- Front la strada de minim 8m pentru clădiri înșiruite și de minim 12m pentru clădiri izolate sau cuplate
- Suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minim 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Să aibă asigurat accesul la un drum public
- Să fie asigurată echiparea tehnico-edilitară necesară
- Forma și dimensiunile loturilor să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament

10. Regulă cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuiri și parcaje:

10.a. Spații verzi:

- suprafața zonelor verzi amenajate în interiorul fiecărui lot va reprezenta un procent de minim 25% din întreaga suprafață a lotului, încadrându-se în prevederile HGR 525/1996.
- zona verde amenajată în interiorul incintei va fi plantată cu gazon decorativ.
- spațiile verzi vor fi realizate cât mai compact.

10.b. Împrejmuiri:

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

Împrejmuirea parcelelor se va face cu elemente cu înălțime maximă 2,5m, din materiale de preferință transparente la frontul strădal și opace în rest.

Împrejmuirile cu caracter temporar se vor aproba doar pe durata executării lucrărilor de construcții, după care se vor dezafecta. Se recomandă ca aceste împrejmuiri să fie bine ancorate și să fie prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și să fie vopsite în culori distincte față de cele ale mediului ambiant pentru o mai bună vizibilitate.

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclama comercială, în condițiile legii.

Nu se vor autoriza împrejmuiri la o distanță mai mică de 2,50m față de partea superioară a taluzului canalelor de desecare din zona Ier și Ier 9.

10.c. Parcaje:

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acceselor în afara domeniului public. Numărul locurilor de parcare se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform prevederilor H.G.R nr. 525/1996

- staționarea autovehiculelor se va face pe platformele special amenajate în cadrul incintei
- nu se va accepta parcare pe spațiile publice
- se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

11. Unități și subunități funcționale:

Funcțiunea existentă: - conform prevederilor PUG aprobat prin HCL 154/2012 – teren neproductiv, nereglementat din punct de vedere urbanistic

Funcțiunea propusa: - zona de agrement si bazin piscicol nevidabil pentru pescuit sportiv prin lucrari de escavare, zona destinata serviciilor turistice si dotarilor complementare ale acestora

Funcțiunile complementare admise ale zonei: spatii verzi amenajate, odihna, agrement, dotari tehnico – edilitare, cai de comunicatie

ZONIFICARE FUNCTIONALA		
Tipul unitatii functionale	Situatia existenta	Situatia propusa
A – teren agricol	Teren agricol in extravilan	
St – Zona destinata serviciilor turistice si dotarilor complementare (Z2)		Zona destinata serviciilor turistice si dotarilor complementare
C - cai de comunicatie – drum pietruit (Z1)	Drum de exploatare De 821 Linie cale ferata Arad-Oradea	Alei carosabile de incinta Alei pietonale de incinta Drum de incinta
SP – spatii plantate (Z1)		Zone verzi amenajate Lac de agrement Dig de protectie
TE – echipare tehnico-edilitara (Z2)	Alimentare cu energie electrica	Put forat Rezervor vidanjabil

a. Z1 – SP – spatii plantate, zona de agrement – subzone:

- Spla – zona lac de agrement
- SPzv – zone verzi amenajate
- SPd – zona dig de protectie
- Cd – zona drum de incinta

b. Z2 – St – Servicii turistice si dotari complementare – subzone:

- St – zona servicii turistice si dotari complementare
- TE – zona echipare tehnico-edilitara
- Ca – zona alei carosabile si pietonale

c. Z3 – Cc - Cai de comunicatie – subzone:

- Ce – drum de exploatare De 821
- Cf – linie cale ferata Arad - Oradea

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:

- zona de agrement si bazin piscicol nevidabil pentru pescuit sportiv prin lucrari de escavare, zona destinata serviciilor turistice si dotarilor complementare ale acestora

a. Utilizarea functionala a terenurilor

a.1 Utilizari permise cu autorizare directa :

- activitati de pescuit si acvacultura
- activitati sportive, recreative si distractive
- activitati de inchiriere echipament sportiv
- facilitati de cazare pentru vacane si perioade de scurta durata
- servicii de alimentatie publica
- servicii de servire a bauturilor
- parcuri pentru role, campinguri si tabere
- activitati de intretinere peisagistica
- servicii de rezervare si asistenta turistica

a.2 Utilizari permise cu conditii :

Activitati permise cu conditia elaborarii PUZ:

- alte activitati care nu se incadreaza in functiunea propusa sau in functiunile complementare admise in zona conform pc. III - Zonificare functionala

a.3 Utilizari interzise:

- orice activitati care creaza probleme de mediu, probleme de sanatate ale populatiei, sau care sunt prevazute in avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism ca fiind interzise.

b. Conditii de ocupare a terenurilor

Terenurile parcelate, pentru a fi construibile, trebuie să îndeplinească următoarele conditii:

- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare unei funcționări în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;
- asigurarea accesului la drumul public existent direct sau prin servitute;
- se va respecta parcelarea propusă prin actualul P.U.Z. în condițiile aprobării acestuia.

c. Regimul de inaltime al constructiilor

Regimul maxim de inaltime va fi de **P+1E**.

d. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare maxim al terenului va fi **POT_{maxim}=75%**, iar coeficientul de utilizare a terenului va fi **CUT_{maxim}= 1,00** pentru intreaga zona studiată.

e. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa doar daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

- **FATADE:**

Pentru fatade se vor putea folosi urmatoarele materiale: zugraveli lavabile structurate sau simple, placaje aparente, placi compozite cu miez din polietilena, sau placaje ceramice, tamplarii PVC, lemn sau AL .

- **ACOPERISURI:**

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

- **GARAJE:**

Parcarea autovehiculelor se va face in interiorul zonei Z2, unde se vor putea construi garaje independente sau inglobate in constructiile propuse.

- **IMPREJMUIRI:**

Imprejmuirea parcelelor se va face cu elemente cu inaltime maxima 2,5m, din materiale de preferinta transparente.

f. Stationarea autovehiculelor:

Stationarea autovehiculelor se va putea face doar in interiorul parcelei.

V.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Funcțiunea propusa zonei este cea de zona de agrement si bazin piscicol nevidabil pentru pescuit sportiv prin lucrari de excavare. Funcțiunii principale i se pot asocia funcțiuni complementare, permise prin regulament, care stabilesc caracteristici similare și cărora li se pot aplica același set de prescripții. Suprafata de teren aferenta PUZ nu este incadrata inca in nici un UTR. UTR – urile sunt instrumente operationale in sprijinul reglementarilor din PUZ, delimitate conventional, pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala; se contureaza pe strazi, limite cadastrale, pe baza funciunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interese. Stabilirea UTR. Se face in cadrul PUG, preluindu-se ca atare si se detaliaza pe unitati si subunitati functionale in cadrul PUZ. Pentru unitatile si subunitatile ce caracteristici similare se pot formula si aplica aceleasi set de prescriptii.

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

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

Intocmit:
Arh. Dinulescu Nicoleta