

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. si R.L.U. – CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, str. Privighetoarei, nr. 83/A, CF nr.339930 - Arad, jud. Arad
BENEFICIAR	BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN SI BUGLEA GABRIELA-DANIELA
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	264/2024
FAZA	P.U.Z și R.L.U.

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a proiectului, având un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare, amplasare, realizare și conformare a terenurilor și construcțiilor pe întreaga zonă studiată.

Prin regulamentul local de urbanism se stabilește amplasarea și conformarea cladirilor și amenajărilor.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

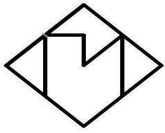
Conform prevederilor din Ghid - metodologia, elaborarea și conținutul-cadru al P.U.Z., GM010-2000, prezenta documentație răspunde necesităților și presiunilor investiționale, prin enunțarea de soluții urbanistice și arhitecturale privind:

- zonificarea funcțională;
- stabilirea amplasamentelor cu condiții de A.C.;
- stabilirea priorităților;
- reducerea/desființarea disfuncționalităților;
- încadrarea în prevederile H.G. 1076/2004.

I.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2019 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;



- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Ridicarea topografică executată de Popa Horatiu Sorin.

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul aferent incintei reglementate.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Arad și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea în curs de dezvoltare a zonei și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice – zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul incintei.

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

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

- stabilirea destinației terenului ce face obiectul investiției propuse.
- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată.
- realizarea acceselor la teren și stabilirea relațiilor cu vecinătățile

Zona studiată are suprafața de **19 876mp**.

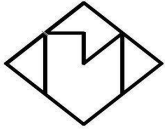
Intervențiile urbanistice în zonă se referă la: amenajarea accesului carosabil și pietonal în incintă; asigurarea cu utilități a incintei; edificare incintei.

Incinta reglementată are suprafața de **1 500 mp**.

Intervențiile urbanistice în incintă se referă la: schimbarea destinației din arabil în locuințe individuale, stabilirea procent de ocupare al terenului, coeficient de utilizare, aliniamente și retrageri impuse, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi aferente funcțiunilor propuse, cât și stabilirea soluțiilor privind asigurarea utilităților necesare, accese auto și pietonale.

Funcțiunile identificate în această zonă sunt:

- terenuri arabile în intravilan și extravilan, pe toate laturile incintei.
- Cai de comunicație, compuse din drum de exploatare De 1797/105, înscris în CF nr.340100-



Arad pe latura nord-est, care se continua cu De 1800/64 spre est, si drum de exploatare in scris in CF nr.340049-Arad, continuarea străzii Privighetoarei pe latura sud-estică.

- Terenuri curți-construcții cu funcțiunea de locuințe individuale la sud de incinta reglementata.
- Terenuri reglementate prin documentații anterioare de urbanism: HCLMA 74/2014 – PUZ și RLU „Construire locuinta unifamiliala” la sud de incinta reglementata.
- Rețele edilitare – linie electrica de medie tensiune LEA 20 kv ce strabate incinta in partea de sud, linie electrica de inalta tensiune LEA 110kv aflata la o distanta minima de 36m de incinta reglementata, retea de alimentare cu energie electrica LEA 0.4kv pe strada Privighetoarei, retea de alimentare cu apa, canalizare, retea de distributie gaze naturale si telecomunicatii pe strada Privighetoarei, bransament la rețeaua de alimentare cu apa si canalizare existent pe amplasament.

Vecinătățile incintei sunt:

- **Nord-est:** drum de exploatare De 1797/105, in scris in CF nr 340100-Arad, urmat de teren proprietate privata in scris in CF nr. 339993-Arad.
- **Sud-est:** drum de exploatare in scris in CF nr. 340049-Arad (continuarea strazii Privighetoarei), urmat de terenuri proprietate privata in scrise in CF nr. 339877 si 339898-Arad.
- **Sud-vest:** teren proprietate privata in scris in CF nr. 339910-Arad.
- **Nord-vest:** teren proprietate privata- in scris in CF nr. 339949-Arad.

Se propune realizarea unei singure zone cu funcțiunea zonă locuinte individuale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu

Se vor respecta prevederile legislației de mediu în vigoare:

Amplasarea construcțiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. În timpul edificării construcțiilor se vor lua măsurile necesare pentru evitarea poluării mediului.

Deșeurile vor fi colectate în pubele, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere.

Apele uzate menajere vor fi dirijate către rețeaua de canalizare existenta pe amplasament. Apele uzate menajere, evacuate in rețeaua publică de canalizare, se vor incadra în prevederile NTPA 002.

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre spațiile verzi din incintă sau inmagazinate temporar in rezervor de colectare ape pluviale si ulterior utilizate la irigarea spatiilor verzi.

În timpul construirii clădirilor, instalațiilor și amenajărilor în zonă se vor lua măsurile necesare pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

Relevanța planului pentru păstrarea patrimoniului construit

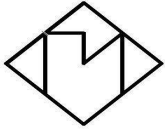
Sistematizarea terenului se va realiza astfel încât sa nu deranjeze vecinătățile.

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

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

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

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare, se vor respecta distanțele de



siguranță față de acestea.

Se vor respecta prevederile avizelor emise de autoritățile și instituțiile abilitate în vederea conformării la dezvoltarea urbană a zonei, a rețelelor edilitare și amenajării teritoriului.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 1228 din 31.07.2024**, eliberat de primăria Municipiului Arad și **Avizului de oportunitate nr. 39 din 25.11.2024**.

Expunerea la riscuri naturale:

Nu este cazul, terenul este plat și nu prezintă riscuri de alunecări de teren, eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale în zonă. Râul Mureș aflat la o distanță de peste 3 Km de incintă.

Expunere la riscuri tehnologice:

Nu este cazul, incinta nu este traversată de rețele edilitare și rețele cu risc tehnologic.

Asigurarea echipării edilitare:

Pacela va fi dotată edilitar complet.

Asigurarea echipării edilitare, în sensul prezentului regulament, o constituie bransarea / racordarea parcelelor propuse la rețelele edilitare și asigurarea acceselor auto și pietonale.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

Terenul este situat în U.T.R. 55, conform PUG aprobat prin H.C.L.M. Arad. Nr. 588/2023.

Destinația stabilită prin PUG: în U.T.R. nr. 55 – Lmu55b – subzona predominant rezidențială cu cladiri de tip urban

Folosința actuală: Arabil, cu o suprafață totală de 1 500mp., proprietate privată, intravilan.

Incinta reglementată respectă destinația stabilită în baza documentațiilor anterioare, funcțiune propusă: zonă locuinta individuală.

Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului

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

Pentru incinta s-a stabilit același procent de ocupare și coeficient de utilizare:

Procentul de ocupare a terenului: **P.O.T. max = (Sc/St) % = 40,00%**

Coeficientul de utilizare a terenului: **C.U.T. max = (Scd /St) = 1.20**

Regimul și înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim este de **S/D+P+1E+M**

Înălțimea maximă la cornișă **10,00 m.**

Înălțimea maximă la coamă **12,00 m.**

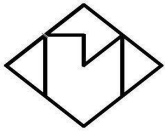
II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

Construcțiile propuse vor fi amplasate în perimetrul zonei edificabile materializată pe planșa Reglementări urbanistice – zonificare.

Vecinătățile incintei impun următoarele retrageri ale construcțiilor:

- interdicție de construire, zonele de protecție ale liniilor LEA 20 kv– 6.00 m din ax – în partea de sud a terenului studiat.
- În partea de sud-est, terenul se învecinează cu drumul de exploatare înscris în CF nr.340049-Arad aflat în continuarea strazii Privighetoarei. În vederea modernizării ulterioare a acestuia cu un profil stradal de 12m, se va ceda domeniului public o fasie de teren cu lățimea de 4.90m în partea de sud, respectiv 4.3m în partea de nord , pe toată lungimea frontului stradal
- În partea de nord-est terenul se învecinează cu drumul de exploatare De 1797/105 înscris în CF nr.



340100-Arad. In vederea modernizarii ulterioare a acestuia cu un profil stradal de 12m, se va ceda domeniului public o fasie de teren cu latimea de 3.80m pe toata lungimea laturii nod-est a terenului.

Dupa cedarea terenului domeniului public, in vederea modernizarii strazii Privighetoareai si a drumuli de exploatare De 1797/105, parcela va avea o latime a frontului stradal – str. Privighetoarei de 29m, cu adancime maxima de 35.40m latura sud-vestica, respectiv 37.50m latura nord-estica. Lotul rezultat in urma dezmembrarii va avea suprafata de 1211mp.

Fată de limitele de proprietate, se impun următoarele retrageri ale construcțiilor:

- **Front stradal** – se impune retragere de 5 m a cladirii – locuinta. Este permisa amplasarea in afara zonei edificabile a garajelor, carport cu conditia ca acestea sa nu depaseasca 1/3 din latimea parcelei, sa aiba regim de inaltime parter, inaltimea maxima la cornisa 3.5m, coama 5 m, precum si a dotarilor tehnico-edilitare, amenajari aferente cailor de comunicatii si acceselor.
- **Lateral stânga și dreapta** – se va respecta o retragere a construcțiilor cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Limita posterioară – se va respecta o retragere de 5 m fata de limita de proprietate. Este permisa amplasarea in afara zonei edificabile de pe latura posterioara a lotului a anexelor gospodaresti (terase, pergole, filigorii, magazii, piscine,etc) cu conditia ca aceasta sa nu depaseasca 1/2 din latimea parcelei, sa aiba regim de inaltime parter, inaltime maxima la cornisa 3.5m, coama 5m.

Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile a dotărilor tehnico-edilitare.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcela, aceasta poate fi împrejmuita pe noua limita de proprietate rezultata in urma dezmembrarilor propuse in vederea largirii prospectului stradal. Înălțimea maximă a acesteia va fi de 2,50m.

Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va realiza in așa fel încât să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele invecinate.

Amplasarea față de drumurile publice

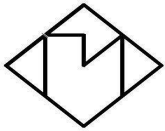
Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat în zonă de protecție și de siguranță a unor artere majore de circulație. Incinta se află la 1114.90 m față de DE68/centura nord și la 464 m față de Calea Zimandului.

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

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere si de exploatare;
- b) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice, de telecomunicații si infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrarile de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se recomandă execuția în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementarilor tehnice specifice în vigoare.



Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Râul Mureș se află la 2747 m sud de amplasament, în afara zonei studiate și nu impune condiții de amplasare pentru incintă.

Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află o distanță de 500 m vest de incintă și nu impune nici un fel de condiții.

Amplasarea față de aeroporturi

În acest sens, se va obține avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de 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, eliberate de administratorul acestora.

Circulații, accese

În vederea modernizării circulației în zonă, pentru drumul de exploatare De 1797/105 înscris în CF nr. 340100-Arad și a drumului de exploatare înscris în CF nr. 340049-Arad (continuarea strazii Privighetoarei) se ține cont o modernizare ulterioară a acestora cu un profil stradal de 12m, motiv pentru care se impune cedarea unor fasii din terenul reglementat pe laturile nod și sud-est.

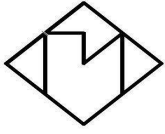
Pentru drumul de exploatare înscris în CF nr. 340049-Arad, aflat în continuarea strazii Privighetoarei, amplasat în partea de sud-est a incintei, se va ceda domeniului public o fasie de teren cu lățimea de 4.90m în partea de sud, respectiv 4.30m în partea de nord pe toată lungimea frontului stradal. În acest sens s-a ținut cont de o modernizare ulterioară a strazii cu un profil stradal de 12m și s-a calculat plecând de la limita parcelei înscrisă în CF nr. 332294-Arad și ținând cont de terenul înscris în CF nr. 339928-Arad, care prezintă geometria unei parcele destinate largirii drumului.

Pentru drumul de exploatare De 1797/105 înscris în CF nr.340100-Arad, drum de pământ amplasat în partea de nord-est a incintei, alipit de aceasta, se va ceda domeniului public o fasie de teren cu lățimea de 3.80m paralela cu drumul de exploatare pe toată lungimea parcelei. În acest sens s-a ținut cont de o modernizare a drumului de exploatare cu un profil stradal de 12m și s-a calculat din axul drumului existent, 6m de-o parte și alta rezultând astfel în incinta o fasie de 3.80m.

Accesul în incinta reglementată

Accesul principal în incinta reglementată se va face din drumul de exploatare înscris în CF nr. 340049-Arad aflat în continuarea strazii Privighetoarei unde se va realiza un acces cu lățimea maximă de 3.50m pentru autoturisme.

Acces secundar – există posibilitatea asigurării unui acces secundar în incinta din drumul de exploatare De 1797/105 înscris în CF nr. 340100-Arad, amplasat în partea de nord-est a amplasamentului.



Staționări

Staționarea de scurtă durată a autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei.

Circulația pietonală, trotuare, piste biciclisti

Nu se propun trotuare pentru circulația pietonală și piste de biciclete.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

Soluțiile de echipare în sistem individual precum și lucrările de racordare și branșare se vor realiza de către beneficiar, iar cheltuielile pentru aceste lucrări vor fi suportate în întregime de beneficiarul interesat.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Conform ridicării topo, de-a lungul Str. Privighetoarei există rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații. Obiectivele propuse se vor racorda la acestea în funcție de necesități.

În prezent, pe amplasamentul studiat există bransament la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare a mun. Arad, conf. contract nr. 66924/30.08.2024.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale vor fi prelungite de-a lungul străzii Privighetoarei, în vederea racordării incintei la acestea.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice, sunt suportate de investitorul sau beneficiarul interesat.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderea de rețele, implementarea unor rețele locale, sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de astfel de servicii.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale să se realizeze subteran.

Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele deținătorilor de utilități din zonă

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea 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.

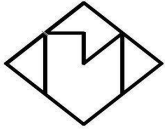
II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Condiții de ocupare a terenurilor

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în zona edificabilă marcată pe planșa de Reglementări urbanistice – zonificare funcțională, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în prezentul P.U.Z.

Parcelarea

Nu este permisă parcelarea ulterioară, prin dezmembrare a lotului reglementat prin prezentul PUZ.



Aspectul exterior al construcțiilor

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

Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ ca și fațadă principală. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli decorative din diverse materiale, placaje/ornamente aparente din diverse materiale, închideri din panouri metalice, tâmplării lemn, PVC sau metal.

Din punct de vedere cromatic, se vor putea utiliza alb, negru, gri și culori pastel, gamă cromatică naturală, culori neutre. Sunt permise culori puternice, vii aprinse, pentru a marca (accentua) anumite zone, dar acestea nu vor depăși 15% din suprafața fațadei, vor fi alese conform regulilor cromatice și pe cât posibil se va păstra o compoziție cromatică unitară a zonei.

Se pot realiza acoperisuri terasă finisate cu membrane sau strat vegetal, învelitori cu șarpante din diverse materiale, acoperite cu, țigle ceramice, panouri metalice, tabla.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea amenajării parcarilor necesare în incinta parcelei proprii.

Parcarea autovehiculelor pentru locuința individuală se va asigura în interiorul parcelei.

Se va asigura numărul de parcaje necesar fiecărei funcțiuni prevăzute, conform **HGR 525/1996**, anexa 5 și 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 aferentă locuinței;
- b) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:
 - minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Spații verzi

Pentru funcțiunea dominantă a incintei – locuința familială, se vor amenaja spații verzi în suprafața de 35 %.

Se va ține cont de prevederile HCLMA Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi în suprafața de minim 35% (423.85mp).

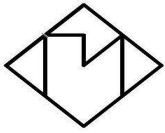
- Min. 10 arbori (1 arbore la 50mp din suprafața zonei verzi)
- Min. 166mp amenajare cu plante perene.
- Min. 166mp zona verde înierbată.

Împrejurimi

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcelă, aceasta poate fi împrejmuită pe noua limită de proprietate rezultată în urma dezmembrărilor propuse în vederea largirii prospectului stradal.

Înălțimea maximă a împrejurimii va fi de 2,50 m. de la cota terenului amenajat.

Din punct de vedere cromatic și a gradului de finisare, gardurile către fronturile stradale vor fi din materiale și cu finisaje similare cu fațadele locuințelor și în corelare cu aspectul exterior al acestora.



III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Obiectivul principal are destinația de locuința individuală.

În cadrul incintei reglementate s-a stabilit o singură unitate funcțională:

Li – Locuințe individuale.

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă rezidențială - locuire individuală.

Funcțiuni complementare

Funcțiuni complementare admise sunt: anexe gospodărești, garaj, foisor, pergole, piscine, etc, alei pietonale și carosabile, spațiu verde, dotări tehnico-edilitare

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Incinta studiată cuprinde o singură unitate cu destinația locuire cu o singură subunitate funcțională – locuința unifamilială – funcțiune dominantă iar funcțiunile complementare : anexe gospodărești, garaj, foisor, pergole etc, alei pietonale și carosabile, spațiu verde, dotări tehnico-edilitare.

Utilizări permise

Clădiri destinate funcțiilor de locuire individuală, cu funcțiuni conexe și complementare acestora; anexe gospodărești, garaj, foisor, pergole etc, alei pietonale și carosabile, spațiu verde, dotări tehnico-edilitare

Utilizări admise cu condiții

Nu este cazul.

Interdicții temporare

Nu este cazul.

Interdicții permanente

- Activități ce generează zgomot, vibrații, noxe, miros neplăcut sau alte tipuri de poluare.

- Clădiri destinate funcțiilor: industrie, depozitare, ateliere diverse, agrozootehnice, sau alte activități ce nu se încadrează în caracterul rezidențial al zonei.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform PUG aprobat cu HCLMA 588/2023, zona studiată se încadrează în UTR 55, terenul studiat fiind în intravilan.

În cadrul PUZ, nu au fost stabilite UTR-uri.

Prevederi

Prevederile prezentului regulament pot fi modificate prin documentații de urbanism aferente sau alte studii de specialitate.

Proiectant S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.	Coordonator Arh. Mircea ȘOIMA
--	--