

STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 239/2024

R.L.U.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. si R.L.U. - ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, CF nr. 340123, 340126, 340128, 340147 - Arad, jud. Arad
BENEFICIAR	S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L.
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	239/2024
FAZA	AVIZ DE OPORTUNITATE

I. DISPOZIȚII 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.

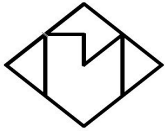
Conform prevederilor din Ghid - metodologia, elaborarea și conținutul-cadru al P.U.Z., GM010-2000, prezenta documentație răspunde necesităților și presiunilor investiționale, prin enunțarea de soluții urbanistice și arhitecturale privind:

- 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;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 Chiriac Madalina Manuela;

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:

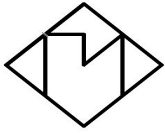
- stabilirea destinației terenului ce face obiectul investiției propuse.
- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată.
- realizarea acceselor la terenuri și stabilirea relațiilor cu vecinătățile

Zona studiată are suprafața de **272.102,00 mp**.

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 **99.451,00 mp**.

Intervențiile urbanistice în incintă se referă la: schimbarea destinației din arabil în locuințe individuale, parcelare; amenajare drum de incintă, zone verzi stabilire 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 si pietonale.

Funcțiunile identificate în această zonă sunt:

- terenuri arabile în intravilan și extravilan, pe toate laturile incintei.
- Cai de comunicație, compuse din drumuri de exploatare agricole pe laturile nord-vest, sud-est și sud-vest, și străzi în localitate – Str. Rândunicii și Str. Someșului pe latura sud-vestică.
- Terenuri curți-construcții cu funcțiunea de locuințe individuale la sud de Str. Someșului.
- Terenuri reglementate prin documentații anterioare de urbanism: HCLMA 395/2022 – PUZ și RLU Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, amenajări aferente, dotări tehnico-edilitare și accese; și HCLMA 559/2023 – PUZ și RLU Zonă locuințe individuale și colective și HCLMA 305/2021 – PUZ și RLU Zonă locuire și funcțiuni complementare.
- Rețele edilitare – linii de medie și înaltă tensiune ce străbat sau intersectează local incinta, linii electrice de joasă tensiune, rețea de alimentare cu apă, canal, și rețea de distribuție gaze naturale pe Str Rândunicii și Someșului.

•

Vecinătățile incintei sunt:

Nord-est: teren proprietate privată, identificat prin CF nr. 340158-Arad

Sud-est: domeniu public, drum de exploatare identificat prin CF 340209, și terenuri proprietăți private, identificate prin CF 340125-Arad – documentație de urbanism aprobată prin HCLMA 395/2022 – PUZ și RLU Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, amenajări aferente, dotări tehnico-edilitare și accese, 340118-Arad, 340117-Arad, 340116-Arad, 340114-Arad – documentație de urbanism aprobată prin HCLMA 559/2023 – PUZ și RLU Zonă locuințe individuale și colective.

Sud-vest: Drum de exploatare agricolă identificat prin CF 340209-Arad, teren proprietate privată STATUL ROMÂN CF 340097-Arad, proprietate privată STATUL ROMÂN CF 340104-Arad, proprietate privată STATUL ROMÂN CF 340103-Arad, Drum de exploatare agricolă identificat prin CF 340100-Arad, teren proprietate privată CF 340119-Arad, Drum de exploatare agricolă CF 340136, terenuri proprietăți private, identificate prin CF 340121-Arad, CF 340120-Arad.

Nord-vest: Drum de exploatare agricolă CF 340239-Arad, și terenuri proprietăți private identificate prin CF nr. 340145-Arad, nr. 340154-Arad, nr. 340162-Arad, nr. 340166-Arad, nr. 340167-Arad, nr. 340168-Arad, nr. 340153-Arad

Se propune realizarea unei singure zone cu funcțiunea zonă rezidențială (locuire unifamilială) și servicii.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

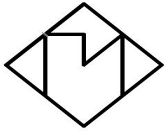
II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

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 aflată de-a lungul Str Rândunicii. Apele uzate menajere, evacuate in rețeaua publică de canalizare, se vor încadra în prevederile NTPA 002.

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre spațiile verzi din incintă.

Apele pluviale de la drumuri și parcuri vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi, pentru a se încadra în prevederile NTPA 001, după care vor fi dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială de pe Str. Rândunicii.

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 să 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. 110 din 26.01.2024**, eliberat de primăria Municipiului Arad și **Avizului de oportunitate nr. 8 din 05.04.2024**.

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 branșarea / 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.

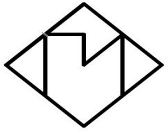
Destinația stabilită prin PUG: în U.T.R. nr. 55 – Ppp55a – subzonă perdele de protecție, respectiv Isco55 – subzonă construcții comerciale – interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z. sau P.U.D.

Folosința actuală: Arabil, cu o suprafață totală de 99.451,00mp., proprietăți private, intravilan.

Incinta reglementată respectă destinația stabilită în baza documentațiilor anterioare, funcțiune propusă: zonă rezidențială (locuire unifamilială) și servicii.

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 toată 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) = 0,95**

Regimul și înălțimea construcțiilor

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

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

Înălțimea maximă la coamă **14,00 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, zonă protecție LEA 20 kV - 12 m. ax.

- interdicție de construire, zonă protecție LEA 110 kV – 18,5 m. ax.

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

- **Front stradal** – se impune o retragere a construcțiilor și împrejmuirilor de minim 6 m.

Această retragere se aplică față de toate străzile din cadrul incintei, indiferent de câte laturi ale lotului se învecinează cu străzi. Excepție de la această retragere fac loturile cu limita de proprietate înspre Str 1, unde (datorită profilului stradal de 24m) nu se impune o retragere a construcțiilor față de această limită.

- **Lateral stânga și dreapta** – se impune o retragere a construcțiilor de minim 3 m față de una din laturi, și conform codului civil față de cealaltă.

- **Limita posterioară** – se impune o retragere a construcțiilor de locuințe de minim 5 m.

Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile de pe latura posterioară a loturilor a anexelor gospodărești (terase, pergole, filigorii, magazii etc.) cu condiția ca acestea să nu depășească 2/3 din lățimea parcelei, să aiba regim maxim de înălțime maxim S/D+P, înălțime maximă la cornișă/atic 3,5 m., coamă 5,0 m., și panta acoperișului de maxim 25° (douăzeci și cinci de grade).

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 în 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 învecinate.

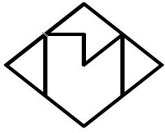
Amplasarea față de drumurile publice

Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat în zonă de protecție și de siguranță a unor artere majore de circulație. Incinta se află la 693 m față de DE68/centura nord și la 972 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 și de exploatare;

c) 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 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, lucrările 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 3070 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 357 m vest de incintă și nu impune nici un fel de condiții.

Amplasarea față de aeroporturi

În acest sens, se va obține avizul eliberat de Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizare 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 toate Drumurile de exploatare agricolă învecinate se ține cont de realizarea unui profil stradal de 12m, motiv pentru care se propune realizarea de doua rezerve de teren dimensionate corespunzător și destinate extinderii și modernizării într-o etapa ulterioară a acestora.

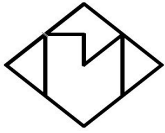
Pentru Drumul de exploatare agricolă identificat prin CF nr 340209-Arad, alipit la sud-est și parțial la sud-vest de incintă, rezerva de teren necesară realizării unui drum cu profil stradal de 12m, și accesului din Str. Rândunicii, sa stabilit în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate prin *HCLMA 395/2022 – PUZ și RLU Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, amenajări aferente, dotări tehnico-edilitare și accese*, și prin *HCLMA 559/2023 – PUZ și RLU Zonă locuințe individuale și colective*.

Pentru Drumul de exploatare agricolă identificat prin CF nr 340136-Arad, drum amplasat în vecinătatea dar nu alipit de incintă pe lastura sud-vestică, s-a marcat pe planșă limita profilului stradal de 12m, - 6m stânga/dreapta din ax, limită ce nu se suprapune cu incinta reglementată.

Pentru Drumul de exploatare agricolă identificat prin CF nr 340239-Arad, alipit pe latura nord-vest cu incinta, se propune o rezervă de teren necesară realizării profilului stradal de 12 m, - 6 m. stânga/dreapta față de ax, în vederea modernizării într-o faza ulterioară a acestuia.

Accesul în incinta reglementată

Accesul principal, auto și pietonal, se va face din Str. Rândunicii aflată la sud de incintă. Accesul se va realiza prin intermediul unei minigrații alungite, de 25 x 12 m, cu raza mică de 6 m, raza mare de 10,5m, cu carosabil de 4,5m, sens unic, și trotuar de 1,5 m.



Conform configurației strazilor propuse, rezultă un număr de patru accese secundare, ce se vor realiza într-o etapă ulterioară, după amenajarea și modernizarea străzilor învecinate.

Racordurile dintre drumurile publice modernizate și drumurile de incintă se vor realiza prin arce de cerc cu raza R minim 6m.

Acesul la parcele

Accesul carosabil pe fiecare parcelă se va realiza cu o lățime maximă de 7 m., și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă se va realiza cu o lățime maximă de 1,5 m., și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Pentru loturile de colț, cu 2 sau mai multe laturi adiacente cailor de comunicație, se pot realiza accese carosabile și pietonale pe maxim 2 din laturile adiacente cailor de comunicație.

Accesele la toate obiectivele se vor face direct din drumurile publice și se vor realiza cu îmbrăcăminte asfaltică sau pavaj similar cu carosabilul sau tortuarele.

Staționări

Staționarea de scurtă durată a autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelor sau în locurile de parcare cu acces liber propuse.

Circulația pietonală, trotuare, piste bicicliști

Toate drumurile nou propuse vor fi prevăzute cu trotuare pentru circulația pietonală. Nu se propun 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 investitor sau beneficiar, iar cheltuielile pentru aceste lucrări vor fi suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Conform ridicării topo, de-a lungul Str. Rândunicii există rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații. Aceste rețele vor fi prelungite de-a lungul străziilor noi propuse, pentru a realiza branșamentele aferente fiecărui lot în parte.

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, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de astfel de servicii.

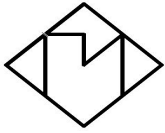
Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale să se realizeze subteran.

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

Prin prezentul PUZ se propune o parcelare a terenurilor studiate conform planșei Reglementari Urbanistice Zonificare.

Prin prezenta documentație se propune un număr de **104 loturi** cu destinație rezidențială, cu suprafețe cuprinse între 621 și 1274 mp., din care 7 loturi au funcțiune secundară de prestări servicii și comerț, 2 loturi cu destinația zonă verde compactă, 9 loturi cu destinația căi de comunicație, 2 loturi prevăzute ca rezervă de teren pentru modernizarea străzilor învecinate și 1 lot destinat realizării accesului principal în incinta reglementată.

Parcelele cu destinație rezidențială se pot realiza cu respectarea cumulată a următoarelor condiții:

- Suprafața minimă a parcelelor de locuințe individuale va fi de 450 mp.
- Frontul stradal minim admis va fi de 15 m, dar nu mai lat decât adâncimea parcelei.
- Acces carosabil și pietonal direct din drumurile publice.
- Respectarea tuturor reglementărilor stabilite prin prezenta documentație – retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.
- Asigurarea accesului auto și pietonal direct din drumul public.
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Este permis ca suprafețele propuse pentru parcele să se redimensioneze în timpul operațiunilor cadastrale și sunt permise lucrări ulterioare de dezmembrare sau unificare, cu condiția respectării reglementărilor prezentei documentații.

Aspectul exterior al construcțiilor

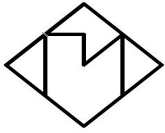
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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 pastelate. Nu sunt permise culori stridente.

Se pot realiza acoperisuri terasă izolate cu membrane sau învelitori cu șarpante din diverse materiale, cu pantă maximă de 25°, acoperite cu țigla ceramică sau din beton. Din punct de vedere cromatic, se vor putea utiliza negru, diverse nuanțe de gri și culori neutre naturale (maro, cărămiziu, bej etc.). Nu sunt permise culori stridente, verde, albastru, roz sau violet.



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

Parcaje

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

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.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.

Numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclet, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, moped, motociclet, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Total parcări – cu acces liber:

104 locuri x 25% = **26 parcări**, din care 2 vor fi pentru persoane cu dizabilități.

26 x 25% = **7 parcări biciclete**, moped, motociclet, trotinete, etc.

Parcărilor cu acces liber propuse vor fi amplasate în vecinătatea celor două zone verzi compacte propuse în incintă.

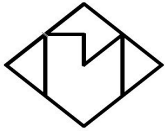
Pentru funcțiuni diferite sau pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în HGR 525/1996 și HCLM Arad nr 187/28.03.2024.

Spații verzi

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

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

Pe terenul din fața caselor, unde avem retragere de 6 m. de la frontul stradal, se vor amenaja spații verzi înierbate, și se permit amenajări peisagere cu tufișuri, arbuști și copaci ornamentali de talie mică și



medie care sa nu depășească 8 m înălțime. Nu sunt permise în această zonă ecrane vegetale pline de tip gard viu și pomi fructiferi.

Conform HG 525/1996, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi compacte de minim 2 mp/locuitor în afara loturilor destinate construcțiilor de locuințe.

104 loturi x 4 pers/lot = 416 persoane x 2mp/pers = 832 mp – zonă verde compactă minimă.

Se propun **doua spații verzi compacte**:

- **primul**, amplasat în mijlocul incintei, în continuarea Str 1, în suprafață de **2107 mp**, ce va deservi toți locuitorii incintei. Această zonă verde va fi amenajată ca zonă de odihnă, loc de joacă, și activități de recreere.

- **al doilea**, amplasat la capătul Str 7, în suprafață de **225 mp**.

Total spațiu verde compact propus = 2107 mp + 225 mp = 2332 mp.

Împrejmuiri

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele, acestea vor fi împrejmuite cu respectarea retragerilor față de frontul stradal impuse prin prezenta documentație și a prevederilor codului civil pentru restul laturilor. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,50m. 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 lor.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Obiectivele principale au destinația de locuințe individuale și servicii.

În cadrul incintei reglementate s-au stabilit următoarele subunități funcționale:

Lm – Locuințe individuale cu regim mic de înălțime.

Lm.S - Locuințe individuale cu regim mic de înălțime și unități prestări servicii și comerț

Ccr – căi de comunicație rutiere

Ccp – căi de comunicație pietonale

Spa- spații plantate de aliniament, aferente cailor de comunicații.

Spc- spații plantate compacte.

TE – dotări tehnico-edilitare.

P- parcări.

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă rezidențială (locuire unifamilială).

Funcțiuni secundare

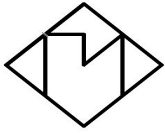
Funcțiunile secundare sunt: prestări servicii și comerț.

Funcțiuni complementare

Funcțiuni complementare admise sunt: căi de comunicație carosabile și pietonale, spații verzi amenajate compacte, spații verzi de aliniament aferente cailor de comunicație, echipare tehnico-edilitară.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Incinta studiată cuprinde o singură unitate funcțională, împărțită în subunități corespunzătoare funcțiilor propuse: locuințe cu regim mic de înălțime, prestări servicii și comerț, căi de comunicație, spații verzi amenajate, dotări tehnico-edilitare, parcări.



Utilizări permise

Clădiri destinate funcțiunilor de locuire unifamilială, și funcțiuni conexe și complementare acestora; garaje, carporturi, anexe gospodărești, terase, pergole, piscine, circulații carosabile, pietonale, parcuri; spații verzi amenajate; echipare tehnico-edilitară.

Utilizări admise cu condiții

Clădiri destinate funcțiunilor: unități de prestări servicii, comerț (cum ar fi: clădiri de birouri, spații prezentare și comercializare diverse produse ce nu necesita spații mari de depozitare), învățământ (de tip preșcolar, primar și gimnazial sau unități de tip afterschool), sănătate (dispensar, cabinete medicale, stomatologice etc.), agrement (locuri de joacă pentru copii, săli de jocuri), *cu condiția* amplasării în parcelele cu funcțiune secundară servicii și cu respectarea retragerilor și a indicatorilor urbanistici impusi prin prezenta documentație.

Interdicții temporare

Nu este cazul.

Interdicții permanente

- Activități ce generează zgomot, vibrații, noxe, miros neplăcut sau alte tipuri de poluare.
- Clădiri destinate funcțiunilor: industrie, depozitare, ateliere diverse, zootehnice, 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, toate terenurile studiate fiind în intravilan.

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

Prevederi

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

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