



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731 836 131

REGULAMENT DE URBANISM

„ZONA SERVICII, COMERT SI ZONA
REZIDENTIALA”
PUZ proiect nr. :
44/2025

CAPITOLUL II

REGULAMENT DE URBANISM

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



BORDEROU

Regulament de urbanism

I. Dispoziții generale

01. Rolul Regulamentului local de urbanism
02. Baza legala a elaborarii
03. Domeniu de aplicare.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

04. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
05. Reguli cu privire la siguranțe construcțiilor și la apărarea interesului public
06. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
07. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
08. Reguli cu privire la echiparea edilitară
09. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. Zonificarea funcționala

11. Unități si subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. Unități teritoriale de referinta

Regulament local de urbanism – U.T.R propus



REGULAMENT DE URBANISM

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicată.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor si unele măsuri pentru realizarea locuințelor

H.G. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. IN VEDEREA REALIZĂRII DE : " ZONA SERVICII, COMERT SI ZONA REZIDENTIALA"

I. DISPOZITII GENERALE

Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum si a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Aria definita de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafată de **15 000 mp**, identificata in prezent conform C.F.nr. 310919 Arad, situat în teritoriul intravilanul Mun. Arad.

Se doreste realizarea unei zone pentru SERVICII, COMERT, ZONA REZIDENTIALA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI LOCUINTE UNIFAMILIALE ;

Art.2 – Baza legala a elaborarii

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

-HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;

-Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuințelor(republicata)

-Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;

-Legea fondului funciar(18/1991, republicata)

-Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicata)

-Codul Civil



- Legea 10/1995
 - Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea II – Apa;
 - Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea III – Zone Protejate;
 - Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea IV – Reteaua de Localitati, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – Zone de risc natural;
 - HCLM 572 / 26.10.2022 Asigurarea suprafetei minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad
 - HCLM 187/28.03.2024 Asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Mun. Arad.
- Prezentul Regulament Local de Urbanism se adauga la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Arad, mun.Arad cu prevederile specifice zonei studiate, care face parte din intravilanul orasului Arad.

Art.03 – Domeniu de aplicare

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

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

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, accese, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă servicii-comert, zona rezidentiala;
- **Zona studiată** are suprafața de 101 600 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:
 - - racord carosabil la Calea 6 Vanatori si DE1569/1/4 prin drumul propus in PUZ-ul aprobat cu HCLM 203 din 15 aprilie 2025;
 - - branșamente / racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale existente de-a lungul drumului public și al PUZ-ului aprobat la Nord de amplasament;
- **Zona propusă** spre reglementare este compusă dintr-o parcela cu folosința teren arabile în intravilan (terenul cu CF 310919) în suprafață de 15 000 mp. Incinta propusă spre reglementare are latimea la frontul de la Calea 6 Vanatori de 32.82 m și lungimea de 457.87 m.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru incinta studiată, din terenuri arabile in funcțiuni propuse de: **LOCUIRE COLECTIVA, LOCUIRE UNIFAMILIALA IN REGIM IZOLAT, SERVICII, COMERT ;**

Funcțiunea principală solicitată de investior este **ZONA SERVICII-COMERT, ZONA REZIDENTIALA;**

Funcțiunile complementare sunt: drum de incintă, alei carosabile și parcaje, alei pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Destinatia si folosinta terenului se schimba din terenuri arabile in zona SERVICII- COMERT SI ZONA REZIDENTIALA;

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 1566 din 29.Sept.2025 si ale avizului de oportunitate NR.50/ 24.11.2025 ;



II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Art. 04 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

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

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

Art.05 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 amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

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

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 1653 din 30.Oct.2023**, eliberat de Primaria municipiului Arad;

Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul Studiului de Oportunitate cu [NR.50/ 24.11.2025](#) ;

05.1 - Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

05.2 - Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

05.3- Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

- **Utilizări permise:**

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

- **Utilizări permise cu condiții :**

Autorizarea executarii constructiilor in zona se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezentul regulament.

Z1 – Subzona SERVICII SI COMERT – 2 642mp

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	50%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim propus	2.0
Spatiu verde amenajat	min 15%	
H.max 15.00m		
Regim de inaltime S/D+P+2E		
Acces la parcela/parcari, alei pietonale		

Z2 - Subzona LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – 4 069mp

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	35%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim propus	1.8
Spatiu verde amenajat	min 25%	
H.max 17.00m		
Regim de inaltime S/D+P+2E+Er		
Acces la parcela/parcari, alei pietonale		



Z3 - Subzona REZIDENTIALA – 6 908 mp (15 loturi)

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	40%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim propus	1.0
Spatiu verde amenajat	min 35%	
Acces la parcela/parcari, alei pietonale		
H.max 9.00m		
Regim de inaltime S/D+P+1E		
14 loturi de 472 mp		
Lotul 15 de 300 mp spatiu verde compact		

S1 – SUBZONA PROFIL STRADAL 1381 mp

		Trotuar	Acces	Spatiu verde de aliniament	Dale inierbate	TOTAL
SUPRAFATA		686	183	102	410	1381mp
procent [%]		49.7	13.3	7.3	29.7	100%

Pentru funcțiuni complementare se vor respecta prevederile din HGR 525

• **Utilizări interzise:**

Construcțiile în zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă canalizată și a căilor de comunicație.

Construcții în zonele verzi prevăzute prin acest P.U.Z.

Unități industriale și depozite.

05.4 - Asigurarea echipării edilitare

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

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

• **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

• **Utilizări permise cu condiții :**

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

• **Utilizări interzise:**

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

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare;

Masuri PSI



Conform prevederilor „Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II a - Instalații de stingere”, indicativ P118/2- 2013, cu modificările și completările ulterioare capitol 4.1, pentru stingerea incendiului pentru clădirea cu funcțiunea de servicii, depozitare, comert, platforma parcare - necesarul de apă va fi de la rețeaua de alimentare publică și se va asigura debitul necesar pentru stingerea incendiilor. La faza DTAC de aprobare a documentației se vor lua toate măsurile necesare pentru protecția și securitatea împotriva incendiilor. Se vor asigura distanțele minime de securitate și în cazul în care nu se pot respecta se vor lua măsuri compensatorii, pe baza scenariului PSI, conform legislației în vigoare.

05.5- Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

Destinația stabilită prin PUG -UTR 54 - Lmu54 Subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

Folosința actuală a terenului : arabil, proprietăți private, intravilan ;

05.6 - Procentul de ocupare a terenului

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

Z1 – Subzona SERVICII SI COMERT

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	50%
----------------------------------	-------------------	-----

Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim propus	2.00
---------------------------------------	---------------------	------

Z2 - Subzona rezidențială LOCUIRE COLECTIVĂ SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	35%
----------------------------------	-------------------	-----

Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim propus	1.8
---------------------------------------	---------------------	-----

Z3 - Subzona rezidențială – LOCUIRE UNIFAMILIALĂ ÎN REGIM IZOLAT

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	40%
----------------------------------	-------------------	-----

Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim propus	1.0
---------------------------------------	---------------------	-----

Pentru funcțiuni complementare se vor respecta prevederile din HGR 525

05.7 - Lucrări de utilitate publică

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

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

Accesul la terenul studiat prin drumul din PUZ-ul aprobat și accesul din Calea 6 Vanatori pentru zona Z1.

Partea carosabilă va avea lățimea de 7.00 m;

Lărgirea prospectului stradal al PUZ-ului aprobat, de la 12.00 m se adaugă 3.00 pentru trotuar și spațiu verde de aliniament.

Art. 06. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

06.1 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform regulamentului general de urbanism HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr. 3, pct. 3.10.



Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

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

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;

06.2 - Amplasarea față de drumuri publice

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

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră a obiectelor proiectate urmează a se asigura dinspre Calea 6 Vanatori, prin intermediul drumului de incintă propus prin PUZ-ul aprobat.

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

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesurilor rutiere prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a străzii publice. Realizarea unei structuri rutiere cu îmbrăcăminte asfaltică, accesurile și carosabilul din incinta va fi de 7.00 m din care se va realiza accesul spre fiecare lot, și la zona de servicii de 7.00m din Calea 6 Vanatori.

Accesul pentru fiecare subzona și lot accesul auto va fi de 5.50 m iar pentru subzona Z1 de 9.00 m și un acces din Calea 6 Vanatori de 7.00m.

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

- Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul județean / Str. 6 Vânători este prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul județean;

- în interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare autoturisme și autovehicule aprovizionare.

• Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

• Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea



volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

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

- **Utilizări interzise**

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

06.3 - Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

06.5 -Amplasarea fata de aeroporturi

Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

Nu este cazul.

06.6 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

06.7 - Amplasarea față de aliniament

- La frontul stradal spre Calea 6 Vanatori sau retrasa in limita construibila
- La frontul stradal – fata de aliniamentul propus – Z1 la 5.00 m, Z2 la 5.00 m, Z3 la alinierea frontului stradal sau retras cu maxim 6.00 m ;

06.8- Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

Pentru Z1:

Zona construibila va avea retragerile de minim 8.00m fata de limita de proprietate din latura Nord si minim 5.00 m fata de aliniamentul prospectului stradal propus. La 3.00m fata de latura Sud , 26.00m fata de latura Vest iar fata de frontul stradal (Est) Calea 6 Vanatori pe limita de proprietate, in aliniamentul stradal sau retras.

Pentru Z2:

Zona construibila va avea retragerile de minim 8.00 m fata de limita de proprietate din latura Nord si minim 5.00 m fata de aliniamentul prospectului stradal propus.

La 4.00m fata de latura Sud , iar fata de partile laterale Vest si Est la 8.00 m;

Pentru Z3:

Zona construibila pentru fiecare lot in parte va avea retragerile de minim 9.00m fata de latura Sud, la maxim 6.00m fata de latura Nord spre drumul propus sau pe aliniament. Fata de partile laterale Vest sau Est retragerile vor fi de 0.60 m si minim 3.00m fata de una dintre laturi, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:



- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată, precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de avizatori.

Art.07 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

07.1 - Accesuri carosabile

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

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje in interiorul loturilor propuse ;
- pentru construcțiile de locuințe cu acces și lot propriu se vor asigura:
- accesuri carosabile pentru locatari

- Utilizări permise

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

- Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accesuri ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesurile carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Principală cale de circulație din zona studiată este Calea 6 Vanatori, in partea de Est a terenului;

Accesul in incinta la incinta se realizeaza prin drumul propus din PUZ-ul aprobat la Nord fata de amplanamentul studiat, acest drum este racordat la Calea 6 Vanatori, cu partea carosabila de 7.00 m si cu prospectul stradal de 12.00 m la care se propune o larigire a prospectului stradal la 15.00 m, se



cedeaza o fasie de 3.00 m de 1381 mp pentru spatiu verde de aliniament si trotuar, acest drum deserveste si celorlalte subzone.

Zona Z1 are accesul si din Calea 6 Vanatori.

Pentru fiecare subzona si lot accesul auto va fi de 5.50 m iar pentru subzona Z1 de 9.00 m si un acces din Calea 6 Vanatori de 7.00m. Accesul auto pentru fiecare lot poate fi translatat in functie de pozitia constructiei, a garajului sau parcajului in incinta.

07.2 - Accese pietonale

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

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

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

Se vor respecta, in toate situatiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

Art.8 Reguli cu privire la echiparea edilitara

08.1 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitară existente

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

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua de canalizare centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

08.2 - Realizarea de retele edilitare

Lucrările de realizare a rețelilor edilitare, de racordare și de branșare al rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

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

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

08.3 - Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

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



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

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

Art.09 - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

09.1 – Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 6 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

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

- Asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare
- Forme și dimensiuni adecvate

Conform parcelării propuse vor rezulta un număr maxim de 18 loturi cu suprafețe variate.

Z1 – 1 lot

Z2 - 1 lot

Z3 – 15 loturi

S1 – 1 lot

Z1 – Subzona SERVICII SI COMERT – 2642 mp

Rezulta o singura parcela cu suprafata de 2642 mp ;

Z2 - Subzona rezidentiala LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – 4069 mp

Rezulta o singura parcela cu suprafata de 4069 mp ;

Z3 - Subzona rezidentiala LOCUINTE UNIFAMILIALE – 6 908 mp

Rezulta un numar de **15 loturi**

14 loturi pentru locuinte cu suprafata de 472 mp fiecare;

Un lot – Lotul 15 – spatiu verde compact 300 mp;

S1 – SUBZONA CAROSABIL / PROFIL STRADAL 1381 mp

Un lot pentru profilul stradal care se cedeaza;

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizatie de construire. Accesul la fiecare lot se va putea transla in functie de pozitia constructiei, a garajului, a parcajului.



09.2 - Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții este următorul:

Z1 Regimul de înălțime maxim propus este S/D+ P+2E , inaltimea maxima la coama 15.00 m (CTS 111.50 NMN + 15.00 m = 126.5 NMN)

Z2 Regimul de înălțime maxim propus este S/D+ P+2E+Er, inaltimea maxima la coama 17.00 m (CTS 111.0 + 17.00 m = 128.0 NMN)

Z3 Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+1E, inaltimea maxima la coama 9.00 m (CTS 111.0 + 9.00m = 120.0 NMN)

09.3 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi :

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

Art.10 - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

10.1 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinație și de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

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

Pentru Z1 - Pentru spațiu comercial / spații servicii (estimat 54 locuri de parcare)

În cadrul zonei edificabile, construcțiile figurate pe planșa de mobilare pot varia ca număr și compoziție, respectându-se numărul parcarilor raportat la HCLM 187/2024 , retragerile, POT, CUT, înălțimea maximă. Aleile carosabile care deservește zona parcarilor se pot redistribui/ remodela după caz.

Pentru Z2 – pentru locuințele colective (estimat 90 locuri de parcare)

În cadrul zonei edificabile, construcțiile figurate pe planșa de mobilare pot varia ca număr și compoziție, respectându-se numărul parcarilor raportat la HCLM 187/2024 , retragerile, POT, CUT, înălțimea maximă. Aleile carosabile care deservește zona parcarilor se pot redistribui/ remodela după caz.

Pentru Z3 – locuințe unifamiliale se vor asigura 1 sau 2 locuri de parcare/ lot în funcție de suprafața utilă și loc de parcare pentru vizitatori în fața casei.



Pentru fiecare functiune se va asigura un numar de parcare astfel:

Conform HCLM 187/ 28.03.2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Mun. Arad.

Art. 8

a) Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

b) Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

d) Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.

e) Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare);
- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

Art. 16

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.

Art. 17

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

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă sub 100 mp;
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă care depășește 100 mp;
- Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri/subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.



Art. 21

Pentru toate funcțiunile menționate anterior, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclete, 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, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

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

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

10.2 - Spatii verzi si plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi publice cu spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie într-un procent de minim pentru :

Z1 - 15% servicii și comerț

Z2 - 25% locuințe colective

Z3 - 35% locuințe unifamiliale

conform Hotărârii 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

10.3 - Împrejmuiri

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

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Unitate teritorială de folosință UTR 54

Unitățile principale au destinația unități locuire colectivă (S/D+ P+2+Er), locuire unifamilială în regim izolat (S/D+P+1E) , servicii, comerț (S/D+P+2E).

Funcțiuni complementare locuirii : birouri, dispensare, creșe, sport-intretinere, farmacie, magazin alimentar, saloane înfrumusețare

SUBZONE:

Z1 SUBZONA SERVICII SI COMERT

Z2 SUBZONA REZIDENTIALA - LOCUIRE COLECTIVA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Z3 SUBZONA REZIDENTIALA – LOCUIRE UNIFAMILIALA

S1 SUBZONA – PROFIL STRADAL

Subunități:

L – locuințe unifamiliale în regim izolat

L3a – locuințe colective

ISco – servicii și comerț

Cc 54 – carosabil



P – zona amenajare parcare

P.v. – parcare vizitatori

SP – spatii verzi amenajate

TE - culoar tehnico edilitar

Pg – platforma gospodareasca

1. Obiective și modalități de operare

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

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

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiuni propuse : locuire colectiva, locuire unifamiliala in regim izolat, servicii, comert.

Z1 - SERVICII SI COMERT – 2642 mp

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim admis 50%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim propus 2.00

Spatiu verde amenajat min 15%

Drum acces, alei pietonale si carosabile

Z1 Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+2E , 15.00 m

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

- 1) comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare
- 2) alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, vinoteci
- 3) servicii pentru produse artisanale (în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu)
- 4) servicii și comerț specializat (activități dedicate, tehnice: zone expunere și comercializare produse (exemplu: autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier), reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse, și servicii profesionale).
- 5) servicii publice administrative si private, construcții administrative pentru sedii de birouri,
- 6) Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune/destinate evenimentelor publice si private;
- 7) Construcții de turism: Hotel / Motel ;

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Locuri de joacă
- 2). Amenajări dedicate activităților sportive
- 3). Construcții provizorii și dotări ale zonelor verzi amenajate

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

B. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).



- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- 3) Funcțiunii de depozitare deșeuri.
- 4) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
- 5) Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014

Z2 - Subzona rezidentiala LOCUIRE COLECTIVA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – 4 069 mp

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim admis 35%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim propus 1.8

Spatiu verde amenajat min 25%

Drum acces, alei pietonale si carosabile

Z2 Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+2E+Er, 17.00 m

Utilizari permise:

- locuințe colective cu regimul de înălțime maxim propus S/D+P+2E+Er, 17.00 m, în regim de construire izolat;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale – comerț, birouri, servicii publice;
- scuaruri și grădini publice;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii.
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldura de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectiva a gunoiului menajer, conform legislatiei in vigoare din domeniu.

Utilizari permise cu conditii

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

Utilizari interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp/ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor principale, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; - stații de betoane;
- stații PECO;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;



- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice ;
- rulote izolate.

Z3 - Subzona rezidentiala –locuire unifamiliala – 6 908 mp

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim admis 40%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim propus 1.0

Spatiu verde amenajat min 35%

Drum acces, alei pietonale si carosabile

Z3 Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+1E, 9.00 m

Utilizari permise:

- locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime maxim propus S/D+P+1E, 9.00 m, în regim de construire izolat;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale – comerț, birouri, servicii publice;
- scuaruri și grădini publice;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii.
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;

Utilizări permise cu condiții

- Birouri, dispensare, crese, sport-intretinere, farmacie, magazin alimentar, saloane infrumusetare ;

Utilizări interzise

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă

Interdicții temporare

- nu este cazul

LOT 15 - spatiu verde compact

- este permisă realizarea amenajărilor neconstructive – în scopuri de agrement, a terenurilor și echipamentelor destinate activităților sportive, a dotărilor și mobilierului urban, a unor construcții provizorii (de tipul copertinelor, chioșc media, pavilion) acomodând funcțiuni subordonate și în acord cu cea principală.

S1 – SUBZONA PROFIL STRADAL 1381 mp

		Trotuar	Acces	Spatiu verde de aliniament	Dale inierbate	TOTAL
SUPRAFATA		686	183	102	410	1381mp
procent [%]		49.7	13.3	7.3	29.7	100%

Drum privat (trama stradala) cu posibilitatea de cedare spre domeniul public.

Trama stradala formata din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si plantatii de aliniament, de protecție.



- este permisă realizarea amenajărilor neconstructive care țin de sistemul de circulație propus (platforme circulație și parcaje, signalistică, semnalizare rutieră, copertine și dotări provizorii);

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele. Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. sunt propuse subzonificări.

Destinație stabilită prin PUG în UTR 54 - Lmu54 – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban (S = 15.000mp)

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA 101 600 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Terenuri arabile	70 840	69.9	55 840	55.0
02.	Zona servicii si comert	2 764	2.7	5 406	5.3
03.	Zona rezidentiala - locuinte colective	4 348	4.2	8 417	8.3
04.	Zona rezidentiala - locuinte unifamiliale	13 616	13.4	20 530	20.2
05.	Cai de comunicatie (+ trotuare, spatii verzi)	10 032	9.8	11 407	11.2
TOTAL :		101 600	100	101 600	100

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 15 000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Terenuri arabile	15.000	100	-	-
02.	Zonă servicii si comert	-	-	2 642	17.6
03.	Zona rezidentiala - locuinte colective	-	-	4 069	27.1
04.	Zona rezidentiala- locuinte unifamiliale	-	-	6 608	44.1
05.	Spatiu verde compact (lot 15)	-	-	300	2.0
05.	S1 Subzona profil stradal	-	-	1 381	9.2
TOTAL GENERAL		15 000	100	15 000	100



Z1 – Subzona SERVICII SI COMERT – 2 642mp

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim admis 50%
Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim propus 2.0
Spatiu verde amenajat min 15%
H.max 15.00m
Regim de inaltime S/D+P+2E
Acces la parcela/parcari, alei pietonale

Parcari : 54

Z2 - Subzona LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – 4 069mp

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim admis 35%
Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim propus 1.8
Spatiu verde amenajat min 25%
H.max 17.00m
Regim de inaltime S/D+P+2E+Er
Acces la parcela/parcari, alei pietonale

Estimativ 8 ap./ nivel

30 ap/constructie

60 ap. total

Parcari : 45 parcari (18 subterane, 27 supraterrane) x 2 =90 parcari

Z3 - Subzona REZIDENTIALA – 6 908 mp (15 loturi)

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim admis 40%
Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim propus 1.0
Spatiu verde amenajat min 35%
Acces la parcela/parcari, alei pietonale
H.max 9.00m
Regim de inaltime S/D+P+1E
14 loturi de 472 mp
Lotul 15 de 300 mp spatiu verde compact

S1 – SUBZONA PROFIL STRADAL 1381 mp

		Trotuar	Acces	Spatiu verde de aliniament	Dale inierbate	TOTAL
SUPRAFATA		686	183	102	410	1381mp
procent [%]		49.7	13.3	7.3	29.7	100%



REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII:

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: locuire colectiva, locuire unifamiliala, servicii, comert.
 - funcțiuni admise : funcțiuni complementare locuirii, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi
- Funcțiuni permise cu condiții : - Birouri, dispensare, creșe, sport-intretinere, farmacie, magazin alimentar, saloane infrumusetare ;

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă

Regim de înălțime:

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții este următorul:

Z1 Regimul de înălțime maxim propus este $S/D + P + 2E$, înălțimea maximă la coama 15.00 m (CTS 111.50 NMN + 15.00 m = 126.5 NMN)

Z2 Regimul de înălțime maxim propus este $S/D + P + 2E + E_r$, înălțimea maximă la coama 17.00 m (CTS 111.0 + 17.00 m = 128.0 NMN)

Z3 Regimul de înălțime maxim propus este $S/D + P + 1E$, înălțimea maximă la coama 9.00 m (CTS 111.0 + 9.00m = 120.0 NMN)

Regim de aliniere:

- La frontul stradal spre Calea 6 Vanatori sau retrasa in limita construibila
- La frontul stradal – fata de aliniamentul propus – Z1 la 5.00 m, Z2 la 5.00 m, Z3 la alinierea frontului stradal sau retras cu maxim 6.00 m ;

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

Pentru Z1:

Zona construibila va avea retragerile de minim 8.00m fata de limita de proprietate din latura Nord si minim 5.00 m fata de aliniamentul prospectului stradal propus. La 3.00m fata de latura Sud , 26.00m fata de latura Vest iar fata de frontul stradal (Est) Calea 6 Vanatori pe limita de proprietate, in aliniamentul stradal sau retras.

Pentru Z2:

Zona construibila va avea retragerile de minim 8.00 m fata de limita de proprietate din latura Nord si minim 5.00 m fata de aliniamentul prospectului stradal propus.

La 4.00m fata de latura Sud , iar fata de partile laterale Vest si Est la 8.00 m;

Pentru Z3:

Zona construibila pentru fiecare lot in parte va avea retragerile de minim 9.00m fata de latura Sud, la maxim 6.00m fata de latura Nord spre drumul propus sau pe aliniament. Fata de partile laterale Vest sau Est retragerile vor fi de 0.60 m si minim 3.00m fata de una dintre laturi, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- vor fi prevăzute locuri de parcare pentru :



- Z1 servicii si comert – estimativ 54 locuri de parcare
- Z2 locuinte colective - estimativ 90 locuri (1.5 loc parcare/ ap.)
- Z3 locuinte unifamiliale se vor asigura 1 sau 2 locuri de parcare/ lot in functie de suprafata utila si loc de parcare pentru vizitatori in fata casei ;
- Conform HCLM 187/ 28.03.2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

Plantații

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi publice cu spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie într-un procent de minim pentru :

Z1 - 15% servicii si comert

Z2 - 25% locuinte colective

Z3 - 35% locuinte unifamiliale

Conform Hotararii 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Indicatori de utilizare a terenului:

Z1 – Subzona SERVICII SI COMERT

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	50%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim propus	2.00

Z2 - Subzona rezidentiala LOCUIRE COLECTIVA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	35%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim propus	1.8

Z3 - Subzona rezidentiala LOCUIRE UNIFAMILIALA

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	40%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim propus	1.00

SUBZONE:

Z1 SUBZONA SERVICII SI COMERT

Z2 SUBZONA REZIDENTIALA - LOCUIRE COLECTIVA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Z3 SUBZONA REZIDENTIALA – LOCUIRE UNIFAMILIALA

S1 SUBZONA – PROFIL STRADAL

Subunități:

L – locuinte unifamiliale in regim izolat

L3a – locuinte colective

ISco – servicii si comert

Cc 54 – carosabil

P – zona amenajare parcare

P.v. – parcare vizitatori

SP – spatii verzi amenajate

TE - culoar tehnico edilitar

Pg – platforma gospodareasca



V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criterii de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație.

VI. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

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

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

Intocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta

Sef de proiect,
arh. Dorin CRAINIC