

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 55 AFERENT "ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE"

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul Local de Urbanism se stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.

Acestea au fost stabilite prin planșa **Reglementări Urbanistice**.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- 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;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, 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;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, 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 Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- HCLM Arad nr. 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad
- HCLM Arad nr. 187 din 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.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incintele studiate, care fac parte din intravilanul Mun. Arad – cartierul Grădiște, zona Sanevit.

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

- ridicarea interdicției de construire instituită prin PUG mun. Arad aprobat și prin P.U.Z. "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011 (prin opțiunea unor proprietari, o serie de terenuri agricole au fost exceptate de la reglementările acestui PUG și RLU), prin stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, posibilități parcelare, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat și cu documentații urbanism aprobate anterior.

Zona studiată are suprafața de **33.555 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- asigurarea continuității prospectului stradal Str. Măslinului cca. 10 m pe toată lungimea acesteia, până la drumul de exploatare înscris în CF 339887 Arad și crearea astfel a oportunității dezvoltării ulterioare a zonei
- amenajarea acceselor carosabile și pietonale dinspre Str. Măslinului
- branșamente și racorduri la rețelele edilitare publice.

Incintele studiate au suprafața totală de **5.264 mp** conform Extrase CF nr. 365864, 365865, 365901, 365902, 365898, 365899, 365850, 365851, 366080 și 366081 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea folosinței actuale a terenurilor, din "arabil" în "curți construcții" și "căi de comunicație rutieră – drum" în intravilan și la următoarele reglementări: funcțiune, accese carosabile și pietonale, aliniament, regim înălțime, posibilități parcelare, etc., în corelare cu destinația rezidențială a zonei de amplasament.

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă rezidențială – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat**.

Funcțiunile complementare zonei rezidențiale sunt: carosabil public (drum), accese auto, parcaje și garaje/car port, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, foișor, etc., zone verzi, etc.

Funcțiunile admise cu condiții sunt: birou profesii liberale și servicii specifice funcțiunii locuire, cu condiția ca desfășurarea activității acestora să nu producă disconfort sau

poluare fonică.

Se propune schimbarea folosinței terenurilor care face obiectul investiției propuse, din "arabil" în "curți construcții" în intravilan pentru imobilele înscrise în Extrasele CF nr. 366080, 365850, 365898, 365901 și 365864 Arad, respectiv din "arabil" în "căi de comunicație rutieră – drum" în intravilan pentru imobilele înscrise în Extrasele CF nr. 366081, 365851, 365899, 365902 și 365865 Arad și ridicarea interdicției de construire instituită prin documentațiile de urbanism aprobate anterior, prin stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată și cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă – se va menține destinația rezidențială a zonei.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

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

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

2. 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 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. 1067/09.07.2024 eliberat de Primăria Mun. Arad:

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Aliniamentul la frontul stradal al locuințelor va fi considerat la limita parcelelor pentru drum și va fi la min. 5,00 m ÷ max. 6,00 m față de viitoarea limită de proprietate dinspre stradă.

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului maxim constructibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare O2 A) – include construcția principală rezidențială cu regim maxim de înălțime propus P+1+M/Er, cu sau fără subsol/ demisol și anexe de tip garaj/ car-port, filigorie/ pergolă și, parțial, amenajări alei pietonale și carosabile, nu include împrejmuirea și construcții tehnico-edilitare – față de limitele de proprietate este:

- **aliniamentul la frontul stradal** va fi la min. 5,00 m ÷ max. 6,00 m față de viitoarea limită de proprietate dinspre stradă a loturilor
- **spre limitele laterale ale parcelei:** la min. 1,00 m față de limitele laterale de proprietate, cu excepția locuințelor cuplate, care vor fi amplasate până pe limita de proprietate comună
- **spre limita posterioară de proprietate:**
 - min. 15,00 m pentru construcții principale
 - până pe limita de proprietate posterioară pentru anexe parter ale locuințelor, cu acordul vecinului afectat, sau retrase față de aceasta.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Zonă locuire: se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor, conform prevederilor HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr. 3, pct. 3.10.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

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 obiectivelor proiectate urmează a se asigura dinspre Str. Măslinului, prin racord carosabil al aleilor carosabile propuse la carosabilul străzii.

Prospectul stradal al Str. Măslinului (proprietatea privată a deținătorilor de terenuri adiacente axului străzii, cu intenția trecerii acesteia în domeniul public), de lățime cca. 10,00 m, a fost reglementat prin documentația **PUZ și RLU "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobată prin HCLM 261/2011** și preluat în documentații de urbanism aprobate ulterior.

Prospectul propus orientativ pentru Str. Măslinului a fost următorul:

- cca. 7,00 m carosabil
- min. 0,75 m alei pietonale de ambele părți ale drumului
- cca. min. 0,75 m zone verzi de aliniament

Prospectul general al Str. Măslinului este asigurat ca suprafață pe toată lungimea străzii, prin dezmembrarea din loturile inițiale a unor terenuri de lățime cca. 5,00 m, de ambele părți ale Str. Măslinului. Aceste loturi vor avea destinația drum – Str. Măslinului, cu prospect stradal de lățime 10,00 m existent.

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

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

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

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

- **Utilizări interzise**

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

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

Nu este cazul.

3.4. Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

3.6. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul stradal este considerat a fi înspre Str. Măslinului.

Aliniamentul la frontul stradal al locuințelor va fi considerat față de viitoarea limită de proprietate dinspre stradă a loturilor și va fi la min. 5,00 m ÷ max. 6,00 m față de aceasta.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- amplasare spre limitele laterale de proprietate ale parcelelor propuse: la min. 1,00 m, cu excepția locuințelor cuplate, care vor fi amplasate până pe limita de proprietate comună
- amplasare spre limita posterioară de proprietate:
 - min. 15,00 m pentru construcții principale
 - până pe limita de proprietate posterioară pentru anexe parter ale locuințelor, cu acordul vecinului afectat, sau retrase față de aceasta.

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 (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), 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 și retragerile minime obligatorii impuse de avizatori

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura dinspre Str. Măslinului.

Str. Măslinului are prospectul stradal reglementat prin **PUZ și RLU "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobată prin HCLM 261/2011** și preluat în documentații de urbanism aprobate ulterior, și anume de lățime cca. 10,00 m.

Prospectul propus orientativ pentru Str. Măslinului a fost următorul:

- cca. 7,00 m carosabil
- min. 0,75 m alei pietonale de ambele părți ale drumului
- cca. min. 0,75 m zone verzi de aliniament

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime. Pentru a doua latură a locuinței propuse se asigură accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime sau prin accesul direct al autospecialelor dinspre drumul privat propus în estul incintei reglementate.

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

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese 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 accese 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 accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 27 al HG 525/1996 actualizată:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Branșamentul sau racordul (după caz) la rețelele edilitare publice se realizează de către investitor sau distribuitor/ operator, conform ordinelor ANRE în vigoare.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

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.

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

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

Parcelare

Este permisă parcelarea ulterioară, prin dezmembrare, a imobilele având lungimi ale fronturilor stradale mai mari decât 24 m (CF 366080 și 365864 Arad), care vor putea fi dezmembrate în 2 loturi construibile cu frontul stradal de lungime minimă 12 m.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este:

- **P+1+M/Er, cu sau fără subsol/ demisol** pentru locuințele individuale în regim izolat sau cuplat, respectiv **max. 9,50 m la cornișă/atic etaj 1** (119,10 NMN) și **max. 11,00 m la coamă/ ultimul atic** (120,60 NMN), față de cota ± 0,00 (109,60 NMN)
- **Parter** pentru anexe de tip garaj, foișor, filigorie, etc., respectiv **max. 4,50 m la cornișă** (114,10 NMN) și **max. 6,50 m la coamă** (116,10 NMN), față de cota ± 0,00 (109,60 NMN)

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.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă paștișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Procentul de ocupare a terenului

- **P.O.T. 40,00 %**
- **C.U.T. 1,05**

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și 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 P.U.Z.

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

Parcaje

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 asigurarea parcajelor se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 187 din 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 cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței
- pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Spații verzi și plantate

Pentru funcțiunea dominantă a incintei reglementate – locuire individual în regim izolat sau cuplat – se vor amenaja spații verzi în suprafață de minim 35,00 %.

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 35,00 % (min. 1.659 mp), astfel:

- min. 34 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 581 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
- min. 581 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi).

Împrejurimi:

Împrejurimile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,20 m, de preferință din gard transparent la frontul stradal, iar pe celelalte limite de proprietate acestea pot fi opace.

Împrejmuirea va fi amplasată pe limitele de proprietate ale parcelelor, cu acordul vecinilor afectați, sau în situații extreme retras față de aceasta.

La frontul stradal, împrejmuirea va fi amplasată pe limita comună de proprietate a terenurilor destinate dezvoltării Str. Măslinului și a terenurilor pentru funcțiune rezidențială.

III. Zonificarea funcțională

Unitățile principale au destinația locuire individuală în regim izolat sau cuplat, cu regim de înălțime maxim P+1+M/Er, cu sau fără subsol/ demisol – "Lm 55".

Subunități:

Lm 55 – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat max. S/D+P+1+M/Er

Cc 55 – drum public – Str. Măslinului prospect general 10 m

P 55 – zonă acces carosabil, parcaje pe parcela locuință

SP 55 – zone verzi amenajate aferente locuințelor private

PR 55 – zonă de protecție linie electrică aeriană LEA 20 kV – 3,00 m față de linie pantă învelitoare tip șarpantă

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

Funcțiunea propusă în incinte este **locuințe individuale în regim izolat sau cuplat**

2.2. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei

- carosabil public – Str. Măslinului, accese auto, parcaje și garaje/car port, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, foișor, etc., zone verzi, etc.

2.3. Utilizări permise cu condiții

- birou profesii liberale și servicii specifice funcțiunii locuire, cu condiția ca desfășurarea activității acestora să nu producă disconfort sau poluare fonică.

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea funcțiunilor alimentație publică, depozitare și producție.

2.5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

2.6. Interdicții permanente

Nu este cazul.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor, limite parcele.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. nu se recomandă subzonificări.

Subzona Lm 55 – locuire individuală în regim izolat sau cuplat max. S/D+P+1+M/Er (S = 4.741 mp)

După dezmembrarea terenurilor inițiale pentru asigurarea continuității prospectului Str. Măslinului, parcelele destinate locuirii au suprafața totală de **4.741 mp** (loturi înscrise în CF 366080, 365850, 365898, 365901 și 365864 Arad), indicatorii urbanistici propuși se vor raporta la aceasta.

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,05
- Regim maxim de înălțime P+1+M/Er, cu sau fără subsol/ demisol
- Spațiu verde minim 35 %

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT (Lm 55)

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: locuire individuală în regim izolat sau cuplat
- funcțiuni admise/ funcțiuni complementare: carosabil public – Str. Măslinului, accese auto, parcaje și garaje/car port, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, foișor, etc., zone verzi, etc.
- funcțiuni permise cu condiții: birou profesii liberale și servicii specifice funcțiunii locuire, cu condiția ca desfășurarea activității acestora să nu producă disconfort sau poluare fonică

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, alimentație publică, depozitare și producție

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea locuire individuală în regim izolat sau cuplat, cu un regim de înălțime maxim P+1+M/Er, cu sau fără

subsol/ demisol, cu înălțimea maximă la cornișă/ atic etaj 1 de 9,50 m, respectiv la coamă/ ultimul atic de 11,00 m, măsurate față de cota ± 0,00 (+109,60 NMN), respectiv Parter pentru anexe de tip garaj, foișor, filigorie, etc., respectiv max. 4,50 m la cornișă și max. 6,50 m la coamă, față de cota ± 0,00 (109,60 NMN)

Regim de aliniere:

- construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:
 - aliniamentul la frontul stradal al locuințelor va fi considerat la limita parcelelor pentru drum și va fi la min. 5,00 m ÷ max. 6,00 m față de viitoarea limită de proprietate dinspre stradă
 - amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei: min. 1,00 m față de limitele laterale de proprietate, cu excepția locuințelor cuplate, care vor fi amplasate până pe limita de proprietate comună
 - amplasarea construcțiilor față de limita posterioară de proprietate:
 - min. 15,00 m pentru construcții principale
 - până pe limita de proprietate posterioară pentru anexe parter ale locuințelor, cu acordul vecinului afectat, sau retrase față de aceasta

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
- pentru asigurarea parcajelor se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 187 din 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 cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței
 - pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței

Plantații

- plantații zone verzi amenajate: tuia, conifere, Forsitia
- minim 35,00 %

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,05

Subunități:

Lm 55 – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat max. S/D+P+1+M/Er

- destinație: locuință individuale izolate sau cuplate max. P+1+M/Er (locuințele poate fi prevăzută cu subsol/ demisol)

Cc 55 – Drum public - Str. Măslinului drum public prospect general 10 m

- Prospectul stradal al Str. Măslinului (proprietatea privată a deținătorilor de terenuri adiacente axului străzii, cu intenția trecerii acesteia în domeniul public), de lățime cca. 10,00 m, a fost reglementat prin documentația PUZ și RLU "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobată prin HCLM 261/2011 și preluat în documentații de urbanism aprobate ulterior.
- Prospectul propus orientativ pentru Str. Măslinului a fost următorul:
 - cca. 7,00 m carosabil
 - min. 0,75 m alei pietonale de ambele părți ale drumului
 - cca. min. 0,75 m zone verzi de aliniament
- Accesele auto la terenurile înscrise în CF 366080, 365850, 365898, 365901 și 365864 Arad dinspre Str. Măslinului va avea lățimea minimă 3,50 m și maximă 5,50 m, fiind amenajate pe terenuri private (CF 366081, 365851,

365899, 365902, respectiv 365865 Arad), dezmembrate în scopul întregirii prospectului general 10,00 m Str. Măslinului; poziția accesului auto în cadrul frontului stradal va fi stabilită cu exactitate la faza DTAC

P 55 – Zonă acces carosabil, parcaje pe parcela locuință

- pentru asigurarea parcajelor se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 187 din 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 cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței
 - pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței

SP 55 – Zone verzi amenajate aferente locuințelor private

- minim 35,00 %
- Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 35,00 % (min. 1.659 mp), astfel:
 - min. 34 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
 - min. 581 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
 - min. 581 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi).

Pre 55 – Zonă protecție linie electrică aeriană LEA 20 kV – 3,00 m față de linie pantă învelitoare tip șarpantă

- nu se vor amplasa construcții a căror linie de pantă a învelitorii se află la mai puțin de 3,00 m față de axul LEA 20 kV.

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN 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.

Întocmit,

Arh. Doriană Balogh