

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ Construire locuinte individuale, izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu schimbare de destinatie din curti constructii in acces pentru imobilul din Arad, strada Pastorului, Nr.10

Mun.Arad, cartier Micalaca, județul Arad, C.F.307518, C.F. 317853, C.F. 311087, C.F. 323240, C.F. 359705

S.teren=60.066mp

S.C. ECOSYSTEME, PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHÉ, NEAGU IOAN LUCIAN

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z.

Reglementări zonă rezidențială – locuinte de tip izolat, cuplat, duplex, cu functiuni complementare

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: în partea de Est a intravilanului municipiului Arad, cartier Micalaca, a unor parcele destinate constuctiei de locuinte cu functiuni complementare, dotari si servicii publice, pe o suprafață de 60.066 mp teren. Zona aflată în studiu este identificată prin C.F.307518, C.F. 317853, C.F. 311087, C.F. 323240, C.F. 359705 și se află în proprietatea lui S.C. ECOSYSTEME, PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHÉ, NEAGU IOAN LUCIAN.

Se va tine cont de continuitatea strazilor adiacente si se vor respecta zonele de restrictii datorate rețelilor existente. Se va asigura accesul la rețeaua stradala majora;

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelilor edilitare.

Limita zonei studiate este figurată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața zonei studiate este de 28,44 ha. Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcționale reglementare (60 066 mp), eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei de locuințe și servicii, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 40% pentru zona de locuire și 60% pentru zona de servicii.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul municipiului Arad.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – Utilizări interzise permanent

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii cu referire la:

art. 7 – orientarea față de punctele cardinale

art. 8 – amplasarea față de drumurile publice

art. 9 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 10 – amplasarea față de S.N.C.F.R.

art. 11 – amplasarea față de aeroporturi

art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

art. 13 – amplasarea față de aliniament

art. 14 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2 . Reguli privitoare la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la:

art. 15 – accese carosabile

art. 16 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:

art. 17 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 18 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 19 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor cu referire la:

art. 20 – parcelare

art. 21 – înălțimea construcțiilor

art. 22 – aspectul exterior

art. 23 – procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri cu referire la:

art. 24 – parcaje

art. 25 – spații verzi

art. 26 – împrejmuiri.

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

Zona este destinată locuințelor individuale, urbane, cu regim de înălțime de max. P+1E+M.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuit, cu locuințe și servicii publice.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- servicii publice și terțiare compatibile cu funcțiunea rezidențială;
- echipare tehnico-edilitară;
- zone verzi amenajate.

CAP. 2 - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise.

- locuinte individuale, izolate, cuplate si insiruite Loturile create se pot alipi.
- servicii publice și terțiare compatibile cu funcțiunea rezidențiala (Funcțiuni din categoria Invatamant si cercetare (gradinita, scoala, afterschool, etc.), Funcțiuni de Sanatate si asistenta sociala (centru social, centru de zi pentru varstnici, azil de batrani, etc.), Funcțiuni de cult (Centru pastoral misionar, lacas de cult), Funcțiuni de cultura (Centru cultural); Funcțiuni de administrarea afacerilor (sedii societati comerciale, cladiri de birouri), Funcțiuni financiar bancare (filiala de banca, societati de asigurari, etc.), Funcțiuni terțiare (Comert, alimentatie publica, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, etc.), Funcțiuni sportive (teren de sport, agrement, sala de sport, etc.); Lotul creat va avea posibilitatea de subparcelare fara a permite depasirea suprafetei construite impusa prin POT aferent intregii parcele.
- retele tehnico-edilitare si constructiile aferente;
- dotari de interes public necesare: accese pietonale; accese carosabile, parcaje, garaje, anexe
- spatii verzi amenajate.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

- Sunt permise elemente aferente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora atat subteran cat si suprateran sau in afara spatiului public.
- Garaje publice sau private supraterane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii: sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie amplasate în interiorul parcelei)
- Toate constructiile, si amenajarile amplasate in zonele de protectie a drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare. Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluentă si siguranta. Accese carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzător normativelor si standardelor tehnice specifice.

Art. 5. Interdictii temporare.

Pana la asigurarea echiparii edilitare prin racord sau extinderea retelelor de alimentare cu apa, canalizare si alimentare cu energie electrica, suprafetele destinate cladirilor de locuit sunt supuse interdictiei temporare de construire.

Art. 6. Utilizari interzise permanent.

- Depozite en-gros
- Comert en-gros
- Depozitare de materiale re folosibile;

- Activitati de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat: (hala de productie, atelier, laborator etc), activitati complementare (administrative, de depozitare, de distributie si desfacere, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantina, club etc – exclusiv locuinte), intreprinderi mici si mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activitati conexe – (administrative, de depozitare, comerciale etc), parc de activitati, baza logistica, autobaza, terminal de marfuri

- Servicii industriale si cvasi-industriale: comert cu materiale de constructii, mica productie, depozitare, logistica, distributie și desfacere, parc de activitati, service auto, spalatorie auto, statie de carburanti si servicii.

- Este interzisa amplasarea pe loturile destinate construirii de locuinte a oricarui tip de constructii gospodaresti ce produc disconfort (grajduri, cocini, etc.) cu exceptia dotarilor ca: piscina, pergole, chioscuri, umbrare, etc.

- Se interzice amplasarea constructiilor si amenajarilor care prin natura lor, volumul si aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea si confortul zonei.

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Art. 7. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei: Ordinul nr. 119/2014

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, astfel incat sa se evite orientarea exclusiv Nord.

Amplasarea constructiilor de locuinte va fi astfel facuta incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila, sa se asigure durata minima de insorire de 1,5 ore pe zi.

Pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor. Se recomanda orientarea Nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor și a spatiilor de preparare.

Art. 8. Amplasarea față de drumurile publice.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuit (locuinte si dotari adiacente) este permisa cu respectarea retragerilor.

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

-constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

-parcaje, garaje

-conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

Art. 9. Amplasarea față de căile navigabile. Nu este cazul.

Art. 10. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Zona destinata locuintelor propuse va avea o retragere fata de calea ferata aflata in proximitate la o distanta de 11.70 m iar zona destinata serviciilor va avea o retragere de 10.00 m. Pentru parcelele care intra in zona de protectie S.N.C.F.R. se va obtine ulterior avizul aferent, daca va fi cazul.

Art. 11. Amplasarea față de aeroporturi.

Se va tine cont de Autoritatea Aeronautica Civila.

Art. 12. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei.

Nu este cazul.

Art. 13. Amplasarea față de aliniament.

a. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor publice (limita domeniului public si cel privat) se va face respectand regulamentul propus in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE atat pentru cladiri individuale, izolate cuplate, insiruite cat si pentru cladirile destinate serviciilor. Cladirile propuse vor fi amplasate la 2.00 m fata de aliniamentul stradal.

b. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul aleilor private (parcelele de acces 8, 22, 39, 56, 73, 90, 105, 118, 131, 146, 162, 179, 197): cladirile individuale, izolate cuplate, insiruite se vor aseza cu o retragere de minim 0.5 m masurata incepand de la limita aleilor private.

Art. 14. Amplasarea în interiorul parcelei.

a) ***Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei*** se va face respectând condițiile:

-Construcțiile propuse vor fi amplasate respectand Codul Civil sau alipite pe calcan in conditiile corelarii a doua sau mai multe parcele.

-Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor Codului Civil.

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta distanțele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu.

-Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sanatatii.

b) ***Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor*** va respecta următoarele condiții:

Se vor respecta retragerile din plansa de reglementari atat pentru cladiri individuale de tip izolat, cuplat, insiruit cat si pentru cladirile cu destinatie de servicii.

Anexele gospodaresti (terase acoperite, chioscuri, barbeque, piscine, magazii, unelte gradina, biciclete, etc.) se vor putea amplasa pe limita de proprietate atat catre aleile private cat si catre strada publica cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3.00m la cornisa si cu acordul vecinului direct afectat, si de asemenea sa se integreze in frontul construit.

c) ***Amplasarea construcțiilor unele fata de altele pe aceeași parcelă*** va respecta următoarele condiții:

-In cadrul unui lot destinat locuirii, casele se pot aseza cuplate, izolate sau insiruit;

-In cazul parcelelor destinate functiunii de servicii se va respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare precum si a distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu si cu respectarea conditiilor minime de insorire, coroborat cu prevederile specifice functiunilor ce se vor proiecta in faza de Autorizarea a Constructiilor;

Amplasarea in interiorul parcelei se va face respectand distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare precum si a distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu si cu respectarea conditiilor minime de insorire. Pentru regim de inaltime S/D+P+1E+M/Er (h.max. cornisa – 9m), se va respecta h/2 din inaltimea la cornisa. In cazul in care se propun distante intre cladiri mai mici decât cel puțin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, acestea vor fi definitive in etapa de autorizare, pe baza unui studiu de insorire.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 15. Accese carosabile.

Accesul auto in zona se va realiza de pe strada Podgoriei, strada Amurg, str. Lamaitei. In ceea ce priveste str. Lamaitei pe latura Estica a zonei reglementate se propune cedarea de teren catre domeniul public pentru intregirea profilului stradal de 12 m aferent str. Lamaitei. Prelungirea str. Podgoriei se pastreaza ca zona de acces cu profil de 4 m. Aceste strazi fiind zone publice cad in datoria Municipality a fi aduse la standarde actuale.

De asemenea pentru imbunatatirea accesului in zona se va realiza o strada nou propusa pe teren CF 359705 (cu acces din strada Pastorului, nr.10). Strada propusa va avea lungimea de 430 m cu circulatie in ambele sensuri, cu profil de 13.70 m, respectiv 12.00 m. Strada va avea 6m latime carosabil, zona verde, pista de biciclete, trotuare de 1.5 m, si respectiv 2.00 m, echipata tehnico-edilatar in suprafata totala de 1453 mp. Investitorul se obliga sa realizeze din fonduri proprii strada nou propusa pe teren CF 359705 conform Plan de Actiune (cu acces din strada Pastorului, nr.10), definita in plan de Parcelele 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216. Extinderile se vor realiza pe tronsoane, in 7 etape aferente celor 7 parcele CF rezultate in urma aprobarii prezentului Reglamente.

Se va asigura accesul autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor;

Pentru fiecare lot cu functiunea de locuire , se prevede o alee de incinta cu caracter privat care sa asigure accesul la toate locuintele de pe parcela (parcelele de acces 8, 22, 39, 56, 73, 90, 105, 118, 131, 146, 162, 179, 197). Acestea va avea caracter de drum si se va dezmembra fiind proprietate comuna privata a riveranilor cu care se invecineaza .

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drumurile publice.

Art. 16. Accese pietonale.

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai în cazul asigurarii acceselor pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

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

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ .

Art. 17. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 18. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltator sau beneficiar conform Plan de Acțiune. Investitorul se obligă să realizeze din fonduri proprii strada nou propusă pe teren CF 359705 (cu acces din strada Pastorului, nr.10) ce va avea lungimea de 430 m cu circulație în ambele sensuri, cu profil de 13.70 m, respectiv 12.00 m. Strada va avea 6m lățime carosabil, zonă verde, pistă de biciclete, trotuare de 1.5 m, 2.2 și respectiv 2.00 m, echipată tehnico-edilitară în suprafața totală de 5 301.8 mp- definită în plan Parcelele 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216 și 217. Extinderile se vor realiza pe tronsoane, în 7 etape aferente celor 7 parcele CF rezultate în urma aprobării prezentului Reglement.

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

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 19. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-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 bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime sau parțial după caz, de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR.

Art. 20. Parcelarea.

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile:

- suprafața minimă de 178.60 mp și front de acces din aleea privată de 9.40 m : pentru locuințele înșiruite.

- suprafața minimă de 200.00 mp și front de acces de 12 m: pentru locuințele izolate sau cuplate (se accepta casa cu două apartamente)

Se propune divizarea terenului în 218 loturi. Din care:

Loturile 3-...7, 9-...13, 14-...21, 23-...38, 40-...55, 57-... 72, 74-...89, 91-...104, 106-...117, 119-...130, 132-...145, 147-...161, 163-... 178, 180-...196, 198-...206 – locuințe izolate, cuplate, înșiruite POT 40%

Loturile 1 si 208 – functiuni de servicii compatibile cu functiunea de locuire POT 60% ;

Loturile 8, 22, 39, 56, 73, 90, 105, 118, 131, 146, 162, 179, 197 – alee acces cu caracter privat

Loturile 210 , 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218 : drumuri de acces publice se vor ceda catre domeniul public

Loturile : 2, 207, 209: zone verzi

Este permisa alipirea a 2 loturi suprafata minima de 178.60 mp si front de acces din aleea privata de 9.40 m, astfel in cat sa se realizeze o singura parcela care sa se incadreze in categoria loturilor destinate locuintelor izolate sau cuplate ce au suprafata minima de 200 mp si front de acces min 12 m cu respectarea RGU 525 / 1996 cu completarile ulterioare.

Este permisa dezmembrarea loturilor 1 si 208 (cu functiunea de servicii compatibile cu functiunea de locuire) cu respectarea indicilor si retragerilor parcelei de baza, construirea se va face conform legislatiei in vigoare.

Art. 21. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea inaltimii constructiilor se va avea in vedere:

- protejarea si punerea in valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea insoririi constructiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei, etc.) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate sub aspectul insoririi acestora.

Regimul maxim de inaltime atat pentru locuire cat si pentru servicii este S/D+P+1E+M/Er, respectiv Hmax +10.50 m, iar Hcornisa +9.00 m masurata de la cota trotuarului.

Art. 22. Aspectul exterior al construcțiilor.

a) Dispoziții generale

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Constructiile trebuie sa se apropie prin volumetrie si proportii de tipul dominant al constructiilor din zona inconjuratoare.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor. Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.

Pentru a determina o imagine urbana coerenta se vor utiliza materiale de finisaj specifice zonei – culori calde, tencuieli lise, zidarii din caramidă aparenta pentru fatade, placaje din piatra pentru fatade, socluri si alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit, sticla. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Atat materialele utilizate la realizarea obiectivelor cat si volumetria si imaginea lor vor fi cele specifice zonei.

b) Fațade

Este interzisa executarea de constructii din materiale nedurabile.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea.

Constructiile trebuie sa se apropie prin volumetrie și proportie de tipul dominant al constructiilor din zona inconjuratoare.

Culorile dominante pentru fatadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate in general – culori calde.

c) Acoperișuri

Constructiile vor avea fie invelitori tip sarpanta - cu pante 15° - 35° - fie invelitori tip terasa. Cota la cornisa va fi la max. +9.00 m iar cota coamei va avea inaltimea maxima +10.50 m

Iluminarea spatiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor in planul acoperisului.

Invelitorile extinderilor constructiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleasi materiale ca si la constructia principala, utilizand aceeasi tipologie de acoperis.

Art. 23. Procentul de ocupare a terenului.

Locuire:

POT max = 40%

CUT max = 1.20

Regim de inaltime S/D+P+1E+M/ER, H max + 10.50m, H cornisa +9.00m

Servicii:

POT max = 60%

CUT max = 1.50

Regim de inaltime S/D+P+1E+M/ER, H max + 10.50m, H cornisa +9.00m

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

Art. 24. Parcaje

Autorizarea executarii lucrarilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare.

Fiecare parcela de locuinte individuale va contine obligatoriu un garaj sau un loc de parcare ce poate fi prevazut cu invelitoare (tip carport) pentru fiecare unitate locativa.

Constructiile de garaje vor fi realizate din aceleasi materiale si in acelasi spirit ca si cladirile de locuit (inclusiv acoperire cu sarpana sau invelitori tip terasa).

Art. 24. Spații verzi.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor în vigoare.

Constructiile admise a fi amplasate sunt: pergole, chioscuri, pavilioane, fantani, echipamente de joaca pentru copii, echipamente sportive, stalpi de iluminat, jardiniere, banci, cosuri de gunoi si piese decorative.

Se interzice schimbarea de functiune a spatiului verde precum si dezmembrarea ulterioara a terenului cu destinatia de spatiu verde in vederea extinderii zonelor de locuit.

Este interzisa interventia cu taieri in coroana arborilor, dispusi in aliniamente, cu exceptia lucrarilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afecteaza siguranta traficului pietonal si rutier, a imobilelor invecinate precum si a celor de pe traseul retelelor aeriene. Nu se admit taieri in coroana, care sa altereze forma de crestere sau sa determine imbolnaviri ale arborilor.

Zona verde publica aferenta acestei dezvoltari urbanistice se va realiza intr-un procent de minim 7.00%.

Se va avea in vedere gestionarea spatiului verde propus si folosirea lui ca spatiu public de catre Primaria Arad.

Art. 25. Împrejmuiri.

Împrejmuirile, nu vor depasi in inaltime imprejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

Spre frontul strazilor publice se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stalpi metalici sau plase de sarma. Inaltimea acestor imprejmuiri va fi de maximum 1,80m, soclul va avea 45 cm si vor putea fi dublate de un gard viu.

Spre aleile de acces private se recomanda delimitarea proprietatii prin diferenta de textura a pavajului, banda de pietris sau prin elemente vegetale (aliniament de arbusti, zone verzi)

De la cladire si pana in spatele lotului, se pot realiza imprejmuiri opace (zidarie, etc.), cu o inaltime maxima de 2,00m. Se pot realiza aparate de intrare, zona pentru depozitare pubele, cu amplasare de copertina in interiorul limitei de proprietate cu inaltimea mai mare de 2m.

Se interzice executarea imprejmuirilor la frontal stradal din panouri prefabricate din beton.

CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Solutia urbanistica adoptata se inscrie in tendintele de dezvoltare ale municipiului Arad.

Trasarea strazilor si respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putand fi puse la dispozitie de proiectantul de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.Z.-ului si introducerea lor in baza de date existenta, în scopul corelarii si al mentinerii/actualizarii a situatiei existente.

Specialist atestat RUR
Arh. Jivan Marius

Intocmit,
Arh. Stancu Ispas Ioana