

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 35 AFERENT "LOCUIŢE FAMILIALE"

### I. Dispoziții generale

#### 1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de Urbanism local 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. 187/2024 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 incinta studiată, care face parte din intravilanul Mun. Arad – cartierul Sânicolaul Mic.

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

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată, care va fi parcelată în acest scop – zonă locuire înșiruită și individuală în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare

**Zona studiată** are suprafața de **15.800 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- racord carosabil la Str. Pescăruș al drumului de incintă propus
- extindere și branșamente/ racorduri la rețele edilitare existente

**Incinta studiată** are suprafața de **4.133 mp** conform Extrase CF nr. 362713 și 362714 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea funcțiunii rezidențiale a zonei studiate și dezmembrarea lotului inițial în parcele cu destinație rezidențială, drum și zone verzi.

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

**Funcțiunile complementare zonei rezidențiale** sunt: drum de incintă, platforme carosabile și parcaje, alei pietonale, anexe gospodărești, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

**Funcțiuni admise cu condiții:** birouri profesii liberale, mic comerț de tip ABC cu max. 3 angajați, servicii asociate locuirii, etc., amplasate la parterul imobilelor de locuit.

Se menține destinația terenului care face obiectul investiției propuse – zonă cu funcțiune rezidențială – cu reglementarea indicatorilor urbanistici adecvați pentru parcelele nou propuse.

## 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. 1263/16.08.2023**, 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.

**Limita de proprietate la frontul stradal** va fi considerată înspre drumul de acces nou propus.

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include construcții principale rezidențiale cu regim maxim de înălțime propus P+1E, cu sau fără subsol/ demisol, pergolă, filigorie, etc. și parțial amenajări alei carosabile și pietonale, anexe de tip garaj, car-port, nu include construcții tehnico-edilitare.

Aliniamente la frontul stradal (considerat înspre drumul de acces) al **locuințelor înșiruite** și anexe amplasate la frontul stradal:

- Spații garare/parcare car-port: min. 0,00 m ÷ max. 6,00 m
- Locuințe înșiruite propriu-zise: min. 5,00 m ÷ max. 10,00 m
- Spațiile garare/parcare car-port pot fi incluse parțial sau total în perimetrul de constructibilitate propus pentru locuințele propriu-zise

Aliniamente la frontul stradal (considerat înspre drumul de acces) **locuințe individuale** și anexe amplasate la frontul stradal:

- Spații garare/parcare car-port: min. 0,00 m ÷ max. 6,00 m
- Locuințe individuale propriu-zise: min. 3,00 m ÷ max. 8,00 m
- Spațiile garare/parcare car-port pot fi incluse parțial sau total în perimetrul de constructibilitate propus pentru locuințele propriu-zise

Locuințele individuale și anexele lor din zona nordică a amplasamentului vor fi retrase min. 2,00 m față de față de limita nordică a zonei reglementate; locuințele individuale pot fi amplasate până la min. 0,70 m față de una din limitele laterale de proprietate.

Locuințele înșiruite amplasate la extremități vor fi retrase față de limita nordică de proprietate min. 0,70 m, iar față de limita de proprietate sudică (spre Str. Pescăruș) la min. 1,00 m spre nr. 41, respectiv min. 2,00 m spre nr. 31.

Locuințele înșiruite și individuale propuse vor fi retrase față de limita posterioară de proprietate min. 3,00 m, cu excepția anexelor parter de tip pergolă, filigorie, etc., care pot fi amplasate până pe limitele de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

Locuințele propuse pe loturi de colț vor avea 2 fațade principale, respectiv cele orientate înspre drumurile existente și propuse.

#### **3.1. Orientarea față de punctele cardinale:**

Zona 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, țigeli 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 Str. Pescăruș, prin intermediul drumului de incintă nou propus.

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 rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a Str. Pescăruș cu raze de racordare  $R = 6,00$  m
- strada de acces la locuințele propuse va avea următorul profil:
  - carosabil de 7,00 m, cu câte o bandă de circulație pe sens
  - alei pietonale de min. 1,00 m amplasate de o parte și de cealaltă a carosabilului
  - zone verzi de aliniament de max. 1,50 m amplasate de o parte și de cealaltă a carosabilului
- fiecare parcelă pentru locuințe va avea min. 1 loc parcare/garare asigurat în cadrul parcelei, conform prevederilor 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, corelate cu suprafața desfășurată a locuinței, completate cu un spor de 25 % pentru vizitatori în cazul unei dezvoltări rezidențiale cu mai mult de 14 unități locative.

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 împieteează 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 protecția a frontierei de stat**

Nu este cazul.

### **3.7. Amplasarea față de aliniament**

Aliniamentul stradal este considerat a fi spre drumul de incintă median nou propus, înspre care este poziționată latura scurtă a parcelelor.

Aliniamentul la frontul stradal al **locuințelor înșiruite** și anexe amplasate la frontul stradal:

- Spații garare/parcare car-port: min. 0,00 m ÷ max. 6,00 m
- Locuințe înșiruite propriu-zise: min. 5,00 m ÷ max. 10,00 m

- Spațiile garare/parcare car-port pot fi incluse parțial sau total în perimetrul de construibilitate propus pentru locuințele propriu-zise.

Aliniamente la frontul stradal **locuințe individuale** și anexe amplasate la frontul stradal:

- Spații garare/parcare car-port: min. 0,00 m ÷ max. 6,00 m
- Locuințe individuale propriu-zise: min. 3,00 m ÷ max. 8,00 m
- Spațiile garare/parcare car-port pot fi incluse parțial sau total în perimetrul de construibilitate propus pentru locuințele propriu-zise.

Locuințele propuse pe loturi de colț vor avea 2 fațade principale, respectiv cele orientate înspre drumurile existente și propuse.

### **3.8. Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- amplasare spre limitele laterale de proprietate ale parcelelor propuse:

- locuințele individuale și anexele lor din zona nordică a amplasamentului vor fi retrase min. 2,00 m față de limita nordică a zonei reglementate;
- locuințele individuale pot fi amplasate până la min. 0,70 m față de una din limitele laterale de proprietate.
- locuințele înșiruite amplasate la extremități vor fi retrase față de limita nordică de proprietate min. 0,70 m, iar față de limita de proprietate sudică (spre Str. Pescăruș) la min. 1,00 m spre nr. 41, respectiv min. 2,00 m spre nr. 31.

- amplasare spre limita posterioară de proprietate: construcțiile principale vor fi amplasate la min. 3,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, etc., care pot fi amplasate până 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 (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 intermediul drumului de incintă nou propus în zona mediană a terenului.

Pentru deservirea rutieră a zonei de locuințe, s-a propus amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a Str. Pescăruș cu raze de racordare  $R = 6,00$  m; strada de acces la locuințele propuse va avea carosabilul de 7,00 m, cu 2 benzi de circulație. alei pietonale pe ambele părți ale carosabilului, de min. 1,00 m lățime și zone verzi de aliniament de max. 1,50 m lățime. Drumul de incintă va avea prevăzută o zonă de întoarcere autovehicule în zona nordică.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime. Pentru a doua latură a locuințelor propuse se asigură accese pentru forțele

(personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minim 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime sau prin accesul direct al autospeciabilelor 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. Accesele 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**

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**

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii rețelelor edilitare din Mun. Arad.

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 sau de către operatorul rețelei, conform legislației în vigoare.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, 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 de către operatorul rețelei, conform legislației în domeniu și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

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

### **Parcelare**

Autorizarea executării parcelărilor propuse prin prezentul PUZ este permisă numai dacă pentru fiecare lot rezultat se respectă cumulativ următoarele condiții:

#### **A. Loturi locuințe înșiruite:**

- front la stradă de minim 8 m;
- suprafața minimă a parcelelor 150 mp
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

#### **B. Loturi locuințe individuale în regim izolat sau cuplat:**

- front la stradă de minim 12 m;
- suprafața minimă a parcelelor destinate locuințelor este de 200 mp
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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.

Este permisă alipirea a două parcele rezultate doar în cazul în care adâncimea parcelei rezultate mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

### **Înălțimea construcțiilor**

Regimul de înălțime maxim propus este:

- construcții locuințe individuale: maxim **P+1E, cu sau fără subsol/demisol, max. 10,50 m la coamă (125,80 NMN)**, față de cota  $\pm 0,00$  (115,30 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 pașișe 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. 1,00**

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 și 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, astfel:

- pentru locuințele cu suprafața desfășurată de max. 120 mp – min. 1 loc parcare în cadrul lotului aferent
- pentru locuințe cu suprafața desfășurată mai mare de 120 mp – min. 2 locuri parcare în cadrul lotului aferent
- se va adăuga un spor de 25 % parcaje pentru vizitatori pentru dezvoltări rezidențiale noi cu mai mult de 10 unități locative (cca. 4 locuri parcaje).

Locurile de parcare pentru fiecare loturile rezidențiale se vor realiza în perimetrul parcelelor private, fără a afecta domeniul public, cu excepția locurilor de parcare pentru vizitatori. Parcajele private pot fi platforme în aer liber, de tip car-port, garaj propriu-zis, etc. și pot fi amplasate la frontul stradal sau înglobate parțial sau total în corpul locuinței, respectând retragerile specifice acestora (min. 5,00 m de la frontul stradal pentru locuințe înșiruite, respectiv min. 3,00 m pentru locuințe individuale). Spațiile de garare/parcare de orice tip pot fi amplasate pe limita laterală de proprietate, cu condiția rezolvării scurgerii apelor pluviale pe terenul propriu și obținerii acordului vecinului afectat.

### **Spații verzi și plantate**

Pe parcelele destinate locuirii se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire, într-un procent de minim 35,00 % pentru funcțiunea rezidențială, pe loturi private.

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcelele reglementate 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. 1.067 mp), cu următoarea distribuție minimă pe total parcele rezidențiale:

- min. 22 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)

- min. 386 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
- min. 386 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi)

De-a lungul drumului de incintă propus vor fi amenajate zone verzi de aliniament, completate cu o zonă verde compactă în proporție de min. 2,56 % din suprafața totală a terenului reglementat (cca. 106 mp), pentru asigurarea minimumului de 2 mp/locuitor spațiu verde în zona rezidențială nou creată.

#### **Împrejmuiri:**

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

### **III. Zonificarea funcțională**

**Unitățile principale au destinația unități locuire individuală în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime maxim P+1E, cu sau fără subsol/ demisol – "Lm 35a,b".**

#### **Subunități:**

**Lm 35a – zonă locuințe înșiruite P+1, cu sau fără subsol/ demisol**

**Lm 35b – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat P+1, cu sau fără subsol/ demisol**

**Cc 35 – drum public – Str. Pescăruș**

**Cc 35a – drum incintă propus prospect general 12,00 m**

**Pg 35a – zonă parcaje, car-porturi, garaje, în cadrul loturilor pentru locuințe**

**Pg 35b – zonă parcaje suplimentare pentru vizitatori (25 % din nr. unități locuire propuse)**

**SP 35a – zone verzi amenajate în cadrul loturilor rezidențiale private**

**SP 35b – zone verzi compacte**

#### **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 incintă este **locuințe înșiruite și locuințe individuale în regim izolat sau cuplat.**

##### **2.2. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei**

- platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, garaje, car-porturi, pergola, filigorii, piscine, etc., zone verzi
- funcțiuni complementare locuirii: birouri profesii liberale, mic comerț de tip ABC, servicii asociate locuirii, etc.

##### **2.3. Utilizări permise cu condiții**

- birouri profesii liberale, mic comerț de tip ABC cu max. 3 angajați, servicii asociate locuirii, etc., amplasate la parterul imobilelor de locuit.

##### **2.4. Utilizări interzise**

Este interzisă amplasarea funcțiunilor construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare care, prin specificul lor, generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, producție poluantă, comerț general, alimentație publică, spălătorie auto.

##### **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 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. nu se recomandă subzonificări.

#### **Subzona Lm 35a,b – locuințe înșiruite și locuințe individuale în regim izolat sau cuplat (S = 3.155 mp)**

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,00
- Regim maxim de înălțime P+1E, cu sau fără subsol/ demisol
- Spațiu verde minim 35 % în cadrul loturilor rezidențiale private, respectiv zonă verde compactă pentru asigurarea unui spațiu de recreere de min. 2 mp/locuitor.

### **REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII LOCUINȚE ÎNȘIRUITE ȘI LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT (Lm 35a,b)**

#### **Funcțiuni permise:**

- funcțiune dominantă: locuințe înșiruite și locuire individuală în regim izolat sau cuplat
- funcțiuni admise/ funcțiuni complementare: platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, garaje, car-porturi, pergile, filigorii, etc., zone verzi
- funcțiuni complementare locuirii: birouri profesii liberale, mic comerț de tip ABC, servicii asociate locuirii, etc.

#### **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
- comerț general, alimentație publică, spălătorie auto

#### **Regim de înălțime:**

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim P+1E cu sau fără subsol/ demisol, cu înălțimea maximă la coamă de 10,50 m, măsurate față de cota  $\pm 0,00 = 115,30$  NMN

#### **Regim de aliniere:**

- aliniamentul stradal este considerat a fi înspre de incintă propus, înspre care este poziționată latura scurtă a parcelelor nou create
- construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

Aliniamente la frontul stradal (considerat înspre drumul de acces) al **locuințelor înșiruite** și anexe amplasate la frontul stradal:

- Spații garare/parcare car-port: min. 0,00 m ÷ max. 6,00 m
- Locuințe înșiruite propriu-zise: min. 5,00 m ÷ max. 10,00 m
- Spațiile garare/parcare car-port pot fi incluse parțial sau total în perimetrul de construibilitate propus pentru locuințele propriu-zise

Aliniamente la frontul stradal (considerat înspre drumul de acces) **locuințe individuale** și anexe amplasate la frontul stradal:

- Spații garare/parcare car-port: min. 0,00 m ÷ max. 6,00 m
- Locuințe individuale propriu-zise: min. 3,00 m ÷ max. 8,00 m

- Spațiile garare/parcare car-port pot fi incluse parțial sau total în perimetrul de construibilitate propus pentru locuințele propriu-zise

Locuințele individuale și anexele lor din zona nordică a amplasamentului vor fi retrase min. 2,00 m față de limita nordică a zonei reglementate; locuințele individuale pot fi amplasate până la min. 0,70 m față de una din limitele laterale de proprietate.

Locuințele înșiruite amplasate la extremități vor fi retrase față de limita nordică de proprietate min. 0,70 m, iar față de limita de proprietate sudică (spre Str. Pescăruș) la min. 1,00 m spre nr. 41, respectiv min. 2,00 m spre nr. 31.

Locuințele înșiruite și individuale propuse vor fi retrase față de limita posterioară de proprietate min. 3,00 m, cu excepția anexelor parter de tip pergolă, filigorie, etc., care pot fi amplasate până pe limitele 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 sau de-a lungul drumului median nou propus 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 locuințe cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: minim 1 de parcare pe parcela aferentă locuinței
  - pentru locuințe cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: minim 2 locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței
  - se va adăuga un spor de 25 % parcaje pentru vizitatori pentru dezvoltări rezidențiale noi cu mai mult de 10 unități locative (cca. 4 locuri parcaje).

#### **Plantații**

- plantații zone verzi amenajate: tuia, conifere, Forsitia
- minim 35,00% pe loturile rezidențiale propuse
- de-a lungul drumului de incintă propus vor fi amenajate zone verzi de aliniament, completate cu o zonă verde compactă în proporție de min. 2,56 % din suprafața totală a terenului reglementat (cca. 106 mp), care să asigure min. 2 mp/locuitor

#### **Indicatori de utilizare a terenului:**

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

#### **Subunități:**

##### **Lm 35a – zonă locuințe înșiruite P+1, cu sau fără subsol/ demisol**

- destinație: locuințe înșiruite P+1E (locuințele pot fi prevăzute cu subsol/ demisol)
- ocupă zona sudică și mediană a amplasamentului

##### **Lm 35b – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat P+1, cu sau fără subsol/ demisol**

- destinație: locuințe individuale în regim izolat sau cuplat P+1E (locuințele pot fi prevăzute cu subsol/ demisol)
- ocupă zona nordică a amplasamentului

##### **Cc 35 – Drum public Str. Pescăruș**

- carosabliul median nou propus va fi racordat la carosabilul existent
- se interzice scurgerea apelor pluviale pe drumul public Str. Pescăruș de pe pantele drumului nou propus

##### **Cc 35a – drum incintă propus prospect general 12,00 m**

- prospect general 12,00 m, cu buclă întoarcere spre nord, unde prospectul general este de cca. 16,40 m
- Prospectul de 12,00 m are următoarele componente:

- carosabil cu câte o bandă de circulație pe sens 7,00 m
  - alee pietonală 1,00 m ÷ 1,20 m pe ambele părți ale drumului
  - zonă verde cca. 1,30 m ÷ 1,50 m pe ambele părți ale drumului
  - nu se vor parca autovehicule pe partea carosabilă
- Pg 35a – zonă parcaje, car-porturi, garaje, în cadrul loturilor pentru locuințe**
- 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 locuințe cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: minim 1 de parcare pe parcela aferentă locuinței
    - pentru locuințe cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: minim 2 locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței
  - se vor autoriza construcții de tip garaj, car-port, etc., care pot fi înglobate parțial sau total în volumul locuințelor sau amplasate alipit acestora, până la limita de proprietate de la frontul stradal sau pe limitele laterale de proprietate, cu acordul vecinului afectat

**Pg 35b – zonă parcaje suplimentare pentru vizitatori (25 % din nr. unități locuire propuse)**

- se va adăuga un spor de 25 % parcaje pentru vizitatori pentru dezvoltări rezidențiale noi cu mai mult de 10 unități locative (cca. 4 locuri parcaje), în zona buclei de întoacere, pe terenul destinat drumului median, ce va fi cedat domeniului public
- numărul parcajelor vizitatori va fi corelat cu cel al loturilor rezidențiale rezultate

**SP 35a – Zone verzi amenajate în cadrul loturilor rezidențiale private**

- se pot autoriza pe zonele verzi dinspre limita posterioară de proprietate construcții ușoare având regimul de înălțime parter de tip pergolă, filigorie, etc., care pot fi amplasate până pe limita de proprietate posterioară sau până pe limitele laterale de proprietate, cu acordul vecinului afectat; înălțimea maximă a acestora va fi corelată cu înălțimea locuinței propriu-zise, dar nu va depăși 4,50 m
- se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcelele reglementate 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. 1.104 mp), cu următoarea distribuție minimă pe total parcele rezidențiale:
  - min. 22 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
  - min. 386 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
  - min. 386 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi)

**SP 35b – Zone verzi compacte**

- se va amenaja o zonă verde compactă în proporție de min. 2,56 % din suprafața totală a terenului reglementat (cca. 106 mp), care va asigura min. 2 mp zonă verde/locuitor.

**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**