

STACONS
proiectare & consultanta

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

REGULAMENT DE URBANISM

„ZONA REZIDENTIALA,
SERVICII SI COMERT”
PUZ proiect nr. :44/2024

CAPITOLUL II

REGULAMENT DE URBANISM

Cadru continut GM 010 / 2000

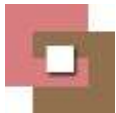


ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



BORDEROU

Regulament de urbanism

I. Dispoziții generale

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

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

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

III. Zonificarea funcționala

11. Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. Unități teritoriale de referinta

- Regulament local de urbanism – U.T.R propus



REGULAMENT DE URBANISM

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

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

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

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

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

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

I. DISPOZITII GENERALE

Art.1 – Rolul RLU

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

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

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

Aria definita de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafată de **49 400mp**, identificata in prezent conform C.F.nr. 336179 Arad, situat în teritoriul extravilan Jud. Arad.

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

Art.2 – Baza legala a elaborarii

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

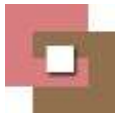
-HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

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

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

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

-Legea fondului funciar(18/1991, republicata)



-Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicata)
-Codul Civil
- -Legea 10/1995
-Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea II – Apa;
-Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea III – Zone Protejate;
-Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea IV – Reteaua de Localitati, cu modificarile si completarile ulterioare;
-Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – Zone de risc natural;
Prezentul Regulament Local de Urbanism se adauga la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Arad, mun. Arad cu prevederile specifice zonei studiate, care face parte din intravilanul orasului Arad.

Art.03 – Domeniu de aplicare

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

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

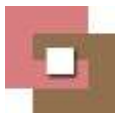
- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, accese, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă rezidentiala, servicii, comert.
- **Zona studiată** are suprafața de 94 000 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:
 - - racord carosabil la DJ709C si DE1190/2.
 - - branșamente / racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale existente la 300 m Est, de-a lungul drumului public;
 - **Zona propusă** spre reglementare este compusă dintr-o parcela cu folosința teren arabile în
 - Extravilan (terenul cu CF 336179) în suprafață de **49 400 mp**. Incinta propusă spre reglementare are latimea la frontul de la DJ709C (nord) de 112.59 m și lungimea de 445.50 m.

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

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **ZONA REZIDENTIALA, SERVICII si COMERT,;**

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

Destinația și folosința terenului se schimbă din terenuri arabile în zona **ZONA REZIDENTIALA, SERVICII si COMERT ;**



II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

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

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

Art.05 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

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

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 887 din 07 iunie 2024**, eliberat de Primaria municipiului Arad;

Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul Studiului de Oportunitate cu nr.28 din 27.08. 2024;

05.1 - Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

05.2 - Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

05.3- Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

- **Utilizări permise:**

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

- **Utilizări permise cu condiții :**

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

INDICI URBANISTICI PROPUȘI Z1, Z2, Z3 :

P.O.T. maxim: 45%

C.U.T. maxim: 2.2

H max.: 15.00 m

Spatiu verde: min. 25% / lot

Drum acces, alei si parcar

Regim de inaltime: D/S + P+2E+ER

ZONA LOCUINTE COLECTIVE

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

SERVICII, COMERT

INDICI URBANISTICI PROPUȘI Z4 :

P.O.T. maxim: 40%

C.U.T. maxim: 1.2

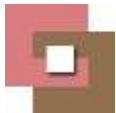
H max.: 10.00 m

Spatiu verde: min. 35% / lot

Drum acces, alei si parcar

Regim de inaltime: D/S + P+1E

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE



- **Utilizări interzise:**

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

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

Unități industriale și depozite.

05.4 - Asigurarea echipării edilitare

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

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

- **Utilizări permise:**

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

- **Utilizări permise cu condiții :**

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

- **Utilizări interzise:**

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

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

05.5- Asigurarea compatibilității funcțiilor

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

Destinația stabilită prin PUG - teren arabil în extravilan ;

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

05.6 - Procentul de ocupare a terenului

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

INDICI URBANISTICI PROPUȘI Z1, Z2, Z3 :

P.O.T. maxim: 45%

C.U.T. maxim: 2.2

ZONA LOCUINTE COLECTIVE

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

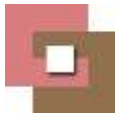
SERVICII, COMERT

INDICI URBANISTICI PROPUȘI Z4 :

P.O.T. maxim: 40%

C.U.T. maxim: 1.2

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE



Pentru funcțiuni complementare se vor respecta prevederile din HGR 525

05.7 - Lucrări de utilitate publică

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

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

Cele 2 accesuri principale la terenul studiat se va realiza din DJ709C și DE1190/E acestea vor avea lățimea de 7.00 m;

Art. 06. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

06.1 - Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;

06.2 - Amplasarea față de drumuri publice

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

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

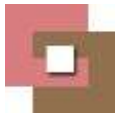
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații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

Deservirea rutieră a obiectelor proiectate urmează a se asigura dinspre DJ709C și DE1190/2, prin intermediul drumului de incintă 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 accesurilor rutiere prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a străzii publice cu raze de racordare $R = 6,00$ m; Realizarea unei structuri rutiere cu îmbrăcăminte asfaltică, accesurile și carosabilul din incintă va fi de 7.00 m din care se va realiza accesul spre fiecare lot, și accesul la zona de servicii și comerț, de 7.00m din DJ709C și DE1190/2;



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

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

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

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

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

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, 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.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

06.5 -Amplasarea fata de aeroporturi

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

06.7 - Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul stradal pentru construcțiile propuse :

Z1 –la minim 1.00 m fata de latura Est (drumul propus) , 14.30 m fata de latura Nord (DJ)

Z2 –la minim 5.00 m fata de latura vest si Est spre drumurile din incinta, 12.50 m retragere fata de Nord (DJ) ;

Z3 – la minim 1.00 m fata de latura Vest (drumul propus) , 11.70m retragere fata de latura Nord (DJ) ;



Z4 - Fata de strada propusa, constructiile pot fi in aliniamentul frontului stradal sau retras in limita edificabilului ; Fata de latura sudica (DE1190/2) ultimele parcele vor avea retragerea fata de limita de proprietate de 6.55m-17.70m

06.8- Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

Zona pentru locuinte colective, servicii si comert

Z1 (vest) cu accesul din partea de Est din carosabilul propus in incinta.

Zona edificabila va avea retragerea de minim 3.00 m fata de latura vest si 1.00 m fata de latura Est (drumul propus) , 14.30 m fata de latura Nord (DJ)

Z2 (central) cu accesul din partea de Est si Vest din carosabilul propus in incinta.

Zona edificabila va avea retragerea de minim 5.00 m fata de latura vest si Est spre drumurile din incinta, 12.50 m retragere fata de Nord (DJ) ;

Z3 (est) cu accesul din partea de Vest din carosabilul propus in incinta.

Zona edificabila va avea retragerea de minim 3.00 m fata de latura Est si 1.00 m fata de latura Vest (drumul propus) , 11.70m retragere fata de latura Nord (DJ)

Zona pentru locuinte unifamiliale

Z3 - zona edificabila va avea retragerea de minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o latura. Fata de strada propusa, constructiile pot fi in aliniamentul frontului stradal sau retras in limita edificabilului ; Fata de latura sudica, ultimele parcele vor avea retragerea fata de limita de proprietate de 6.55m-17.70m ;

Cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

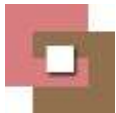
Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

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

Art.07 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

07.1 - Accese carosabile

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



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

Vor fi prevăzute:

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

- 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.

07.2 - Accese pietonale

Autorizația executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

Se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

Art.8 Reguli cu privire la echiparea edilitara

08.1 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

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

08.2 - Realizarea de rețele edilitare

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

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

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



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

08.3 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

09.1 – Parcelarea

Este permisă parcelarea ulterioară a terenului, dacă sunt respectate cumulativ următoarele condiții, pentru fiecare lot în parte:a) front la stradă sau spre un drum colector din incintă de minimum 12 m

b) suprafața minimă a parcelei de 500 mp

09.2 - Înălțimea constructiilor

Z1, Z2, Z3 Regimul de înălțime maxim propus este D/S + P+2E+ER , 15.00 m

Z4 Regimul de înălțime maxim propus este D/S + P+1E , 10.00 m;

09.3 - Aspectul exterior al constructiilor

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

Se vor folosi :

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

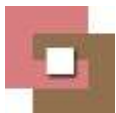
Art.10 - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

10.1 - Parcaje

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

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

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



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

Pentru fiecare funcțiune se va asigura un număr de parcuri astfel:

Potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525/1996, anrxa 5 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării.

Pentru spațiul comercial / spații servicii

5.3. Construcții comerciale

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

* un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

* un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

* un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 – 2.000 mp;

1.1.13. Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes

5.1.2. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru locuințele colective se va calcula 1.5 parcuri / apartament

Pentru Z4 – locuințe unifamiliale se vor asigura 2 locuri de parcare/ lot;

În zona destinată locuințelor va fi prevăzut câte două locuri de parcare pentru fiecare lot, care se va realiza în perimetrul parcelei, fără a afecta domeniul public. Acesta poate fi amplasat la frontul stradal, în cadrul unei construcții ușoare, de tip car-port, sau înglobat în corpul locuinței, respectând retragerile specifice acestora .

(1 loc parcare/ s.d./max.100 mp -conform H.G. nr.525,

10.2 - Spații verzi și plantate

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

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

15% servicii și comerț

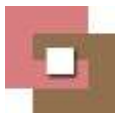
25% locuințe colective

35% locuințe unifamiliale

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

10.3 - Împrejmuiri

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



III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Unitățile principale au destinația- unități locuire colectiva , locuire unifamiliala , servicii, comert .

SUBZONE:

Z1,Z2, Z3 LOCUIRE COLECTIVA , SERVICII SI COMERT

Z4 SUBZONA REZIDENTIALA – LOCUIRE UNIFAMILIALA

Subunități:

ZONA FUNCTIONALA:

UNITATEA PRINCIPALA ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT,

SUBZONE :

Z1,Z2,Z3 - SUBZONA LOCUIRE COLECTIVA, SERVICII SI COMERT

Z4 SUBZONA REZIDENTIALA - LOCUIRE UNIFAMILIALA

SUBUNITATI:

Lu - LOCUINTE UNIFAMILIALE

Lc - LOCUINTE COLECTIVE

ISco - SERVICII SI COMERT

Cc - CAROSABIL

P - ZONA AMENAJARE PARCARE

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

Pg - PLATFORMA GOSPODAREASCA

1. Obiective și modalități de operare

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

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

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiuni propuse : locuire colectiva, locuire unifamiliala, servicii, comert.

2.2. Funcțiuni complementare, utilizări permise

- funcțiuni complementare locuirii
- dotări tehnico-edilitare
- sistematizarea verticală a terenului.
- drumuri, parcaje, alei pietonale.
- amenajare zone verzi.

2.3. Utilizări permise cu condiții

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

2.4. Utilizări interzise

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

2.5. Interdicții temporare

- nu este cazul



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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

Bilanț teritorial în zona studiată:

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

Destinație stabilită prin PUG – arabil în extravilan

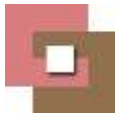
Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA 94 000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Terenuri arabile	87 495	93.1	38 095	40.5
02.	Zona rezidentiala	-	-	49 400	52.6
03.	Zona cu destinație speciala (Manastirea Gai)	1 012	1.1	1 012	1.1
04.	Cai de comunicație	5 293	5.6	5 293	5.6
05.	Spatii verzi	200	0.2	200	0.2
TOTAL :		94 000	100	94 000	100

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 49 400 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Terenuri arabile	49 400	100	-	-
02.	Zonă locuințe colective, servicii și comerț (din care suprafața construită)	-	-	8467 (3 810)	17.1 (45)
03.	Zona locuințe individuale (din care suprafața construită)	-	-	27 340 (10 936)	55.3 (40)
04.	Circulații în regim privat	-	-	6 446	13.1
05.	Alei	-	-	2 335	4.7
06.	Spatii verzi aliniament	-	-	2 092	4.3
07.	Spatii verzi compacte / parc	-	-	2 720	5.5
TOTAL GENERAL		49 400	100	49 400	100



INDICI URBANISTICI PROPUȘI Z1, Z2, Z3 :

P.O.T. maxim: 45%
C.U.T. maxim: 2.2
H max.: 15.00 m
Spatiu verde: min. 25% / lot
Drum acces, alei și parcare
Regim de înălțime: D/S + P+2E+ER
ZONA LOCUINTE COLECTIVE
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SERVICII, COMERT

INDICI URBANISTICI PROPUȘI Z4 :

P.O.T. maxim: 40%
C.U.T. maxim: 1.2
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: min. 35% / lot
Drum acces, alei și parcare
Regim de înălțime: D/S + P+1E
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII:

Funcțiuni permise:

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

Funcțiuni interzise:

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

Regim de înălțime:

Z1, Z2, Z3 Regimul de înălțime maxim propus este D/S + P+2E+ER , 15.00 m

Z4 Regimul de înălțime maxim propus este D/S + P+1E , 10.00 m;

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel :

Z1 (vest) cu accesul din partea de Est din carosabilul propus in incinta.

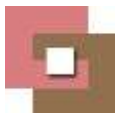
Zona edificabila va avea retragerea de minim 3.00 m fata de latura vest si 1.00 m fata de latura Est (drumul propus) , 14.30 m fata de latura Nord (DJ)

Z2 (central) cu accesul din partea de Est si Vest din carosabilul propus in incinta.

Zona edificabila va avea retragerea de minim 5.00 m fata de latura vest si Est spre drumurile din incinta, 12.50 m retragere fata de Nord (DJ) ;

Z3 (est) cu accesul din partea de Vest din carosabilul propus in incinta.

Zona edificabila va avea retragerea de minim 3.00 m fata de latura Est si 1.00 m fata de latura Vest (drumul propus) , 11.70m retragere fata de latura Nord (DJ) ;



Se va lotiza terenul cu parcele pentru Z4 avand destinatia de locuinte individuale astfel:
Z4 format din 62 loturi dispuse pe 4 randuri. Loturile au suprafata de 440-442 mp cu dimensiunea de 20.00m la frontul stradal si adancime de 22.00m .

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o latura. Fata de strada propusa, constructiile pot fi in aliniamentul frontului stradal sau retras in limita edificabilului ; Fata de latura sudica, ultimele parcele vor avea retragerea fata de limita de proprietate de 6.55m-17.70m

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- vor fi prevăzute cate pentru :
 - servicii si comert – estimativ 10 locuri de parcare
 - locuinte colective - estimativ 80 ap/100ap x 1.5p. = 120/150 locuri parcare (1.5 loc parcare/ ap.)
 - locuinte unifamiliale - 2 locuri de parcare/garare in fiecare lot.

Plantații

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

15% servicii si comert

25% locuinte colective

35% locuinte unifamiliale

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

INDICI URBANISTICI PROPUȘI Z1, Z2, Z3 :

P.O.T. maxim: 45%

C.U.T. maxim: 2.2

ZONA LOCUINTE COLECTIVE

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

SERVICII, COMERT

INDICI URBANISTICI PROPUȘI Z4 :

P.O.T. maxim: 40%

C.U.T. maxim: 1.2

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE



V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

VI. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

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

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

Intocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta

Sef de proiect,
arh. Dorin CRAINIC