



STACONS
proiectare & consultanta

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

REGULAMENT DE URBANISM

Ansamblu Rezidential cu locuinte colective, spatii si
servicii si locuinte colective cu amenajari sportive”
P.U.Z. proiect nr. :54/2024

CAPITOLUL II

REGULAMENT DE URBANISM

Cadru conținut GM 010 / 2000



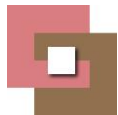
ISO 9.001

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 elaborării
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 spatii verzi și împrejurimi

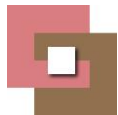
III. Zonificarea funcționala

11. Unități si subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. Unități teritoriale de referința

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



REGULAMENT DE URBANISM

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

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

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

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

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. " CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU LOCUINTE COLECTIVE SPATII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE CU AMENAJARI SPORTIVE "

I. DISPOZITII GENERALE

Art.1 – Rolul RLU

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

Regulamentul general de urbanism stabilește, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a construcțiilor si a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Aria definita de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafață de **15496,00mp**, identificata in prezent conform C.F.nr. 362682 Arad, situat în teritoriul intravilan Jud. Arad in zona de vest .

Se dorește realizarea unei zone pentru LOCUINTE COLECTIVE, SPATII SI SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE CU AMENAJARI SPORTIVE ;

Art.2 – Baza legala a elaborării

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

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

-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificările si completările ulterioare;

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

-Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul 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 național – Secțiunea II – Apa;
-Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Zone Protejate;
-Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea IV – Rețeaua de Localități, cu modificările și completările ulterioare;
-Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc natural;
Prezentul Regulament Local de Urbanism se adaugă la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Arad, mun. Arad cu prevederile specifice zonei studiate, care face parte din intravilanul orașului Arad.

Art.03 – Domeniu de aplicare

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

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

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, accese, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă rezidențială, servicii, comerț.
- **Zona studiată** are suprafața de 40000 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:
 - – 4 racorduri carosabile cate doua la strada Noua respectiv la prelungirea străzii Ion Câmpineanu .
 - - branșamente / racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică și gaze naturale existente la 2 străzi adiacente lotului, de-a lungul drumului public;
 - **Zona propusă** spre reglementare este compusă dintr-o parcelă cu folosința teren curs construcții intravilan (terenul cu CF 362682) în suprafață de **15496,00 mp**. Incinta propusă spre reglementare are lățimea la frontul de la strada Bogdan Voievod (Nord) de 145,23 m, lățimea la frontul stradal str. Noua (Est) de 109,45m, lățimea la prelungirea străzii Ion Câmpineanu (Vest) de 89,35 m, iar lățimea la terenul viran dinspre Calea Aurel Vlaicu de 153,41 m.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru incinta studiată, din terenuri aflate în zona Isco24b (subzona construcții comerciale) în funcțiuni propuse de:

LOCUIRE COLECTIVA, , SERVICII, COMERT ;

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII și 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 CURS CONSTRUCTII, CONSTRUCTII COMERCIALE în zona ZONA REZIDENTIALA, SERVICII și COMERT ;



II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Art. 04 Reguli cu privire la păstrarea integrității 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 siguranța construcțiilor si 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. 1090 din 11 iulie 2024**, eliberat de Primăria municipiului Arad;

Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul Studiului de Oportunitate cu nr.45 din 13.12. 2024;

05.1 - Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

05.2 - Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

05.3- Construcții cu funcțiuni 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 echipării tehnico-edilitare

- **Utilizări permise cu condiții :**

Autorizarea executării construcțiilor in zona se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliți prin prezentul regulament.

INDICI URBANISTICI PROPUȘI Z1:

P.O.T. maxim: 35%

C.U.T. maxim: 1,6

H max.: 13.40 m

Spațiu verde: min. 25% / lot

Drum acces, alei si parcări

Regim de înălțime: P+3E

ZONA LOCUINTE COLECTIVE de tip LCM (locuințe colective cu regim mediu de înălțime)

INDICI URBANISTICI PROPUȘI Z2 :

P.O.T. maxim: 35%

C.U.T. maxim: 1.6

H max.: 24.60 m

Spațiu verde: min. 25% / lot

Drum acces, alei si parcări

Regim de înălțime: D+P+5E+Er

ZONA LOCUINTE COLECTIVE DE TIP LCI (locuințe colective cu regim mare de înălțime) SI SPATII SI SERVICII CU AMENAJARI SPORTIVE



- **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 fiecare din cele două zone, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. Dezvoltarea echipării edilitare se va putea face progresiv în ordinea dezvoltării fiecărei zone în parte.

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 construcției (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 niciunul 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 progresiv pentru fiecare corp de clădire nou propus.

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 - UTR 24 -ISco24b subzona construcții comerciale ;

Folosința actuală a terenului : curs construcții, proprietăți private, intravilan ;

05.6 - Procentul de ocupare a terenului

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

INDICI URBANISTICI PROPUȘI Z1:

P.O.T. maxim: 35%

C.U.T. maxim: 1.6

ZONA LOCUINTE COLECTIVE de tip LCM (locuințe colective cu regim mediu de înălțime)

INDICI URBANISTICI PROPUȘI Z2 :

P.O.T. maxim: 35%

C.U.T. maxim: 1.6



ZONA LOCUINTE COLECTIVE DE TIP LCI (locuințe colective cu regim mare de înălțime) SI SPATII SI SERVICII CU AMENAJARI SPORTIVE

Pentru funcțiuni complementare se vor respecta prevederile din HGR 525.

05.7 - Lucrări de utilitate publică

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

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

Accesul la terenul studiat se va realiza din două străzi, una este strada Noua, o strada existentă de unde se vor realiza două racorduri cu străzile de incintă. Străzile din incintă care vor fi racordate la strada Noua vor fi cu dublu sens și cu o lățime de 6,00 m. A doua strada de unde se va accesa incinta este prelungirea străzii Ion Câmpineanu ce va face legătura între Calea Aurel Vlaicu (artera principală de circulație) și strada Ion Câmpineanu actuală. Pe această prelungire se vor realiza tot două racorduri, iar străzile din incintă vor fi tot cu sens dublu de circulație și cu o lățime de 6,00 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, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri, ori alte instalații, ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră a obiectelor proiectate urmează a se asigura din două străzi și 4 racorduri cu drumurile de incintă propuse.

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

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:



- amenajarea accesurilor rutiere prin racordarea directă a drumurilor de incintă propuse la marginea părții carosabile a străzii publice strada Noua la marginea părții carosabile a viitoarei prelungiri a străzii Ion Câmpineanu; Realizarea unei structuri rutiere cu îmbrăcăminte asfaltică, carosabilul din incinta va fi de 6.00 m din care se va realiza accesul spre parcuri si la zona de servicii si comerț ;

– 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 drumurile de incinta, este prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015, asigurând prioritate pentru traficul de pe străzile existente față de străzile din incinta, acestea fiind strada Noua respectiv prelungirea străzii Ion Câmpineanu;

- 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 ale 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 impiedică 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 potențial navigabile

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

06.5 -Amplasarea fata de aeroporturi

Autorizarea executării construcțiilor in vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranța stabilite conform legii se face cu avizul conform al Autorității Aeronautice Civile Romane.

Nu este cazul.

06.6 - Retrageri fata de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.



06.7 - Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul stradal pentru construcțiile propuse :

Z1 este zona cu clădiri de tip LCM (clădiri cu regim mic de înălțime) cu 3 laturi la 3 străzi din incinta propusa. Pe fiecare latura va fi edificat un corp de clădire. Cele 3 corpuri propuse se afla in Z1 si se propune accesuri la fiecare corp pe o latura distincta.

Zona edificabila se afla la 10 m fata de marginea de delimitare a zonei unde este poziționata clădirea pentru a amplasa o parcare de 5 m adâncime, un trotuar de 1,5 m si un spațiu verde de 3,5m in jurul fiecărei clădiri. Fata de limita de proprietate la fiecare latura retragerea este de 21 m.

Z2 este zona cu clădiri LCI (clădiri cu locuințe colective cu regim mare de înălțime) cu accesul din partea de Sud-Est din strada cu sens unic propusa in incinta, zona edificabila are retragerea de 10,45 m fata de marginea de Sud a zonei Z1 care este tot una cu limita de proprietate din Sud.

Cele doua clădiri propuse in zona Z2 vor avea un demisol si un parter alipit, iar începând cu nivelul 1 se va tine cont de retrageri in funcție de înălțimea celei mai înalte clădiri.

06.8- Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

Zona pentru locuințe colective, servicii si comerț

Z1 are suprafața de 4950 mp cu accesul pe 3 laturi de la străzile propuse in incinta.

Zona edificabila va avea retragerea de minim 10 m fata de fiecare din fonturile unde se va amplasa cate o clădire pe fiecare, iar in spatele fiecărei clădiri se va afla o retragere de minim 5 m fata de limita posterioara a fiecărei din cele 3 clădiri propuse. Retragerile laterale vor tine cont de distanta intre clădiri, iar aceasta va fi mai mare decât înălțimea celei mai înalte dintre clădiri. Fata de limita de Est-Vest a Z1 retragerea minima a zonei edificabile este de 2,60 m, la intersectarea Zonei Z1 cu Zona Z2.

Z2 are suprafața de 6860 mp cu accesul din partea de SV si NE prin drumuri de legătura din străzile propuse in incinta. Drumul de legătura face parte din interiorul zonei Z2.

Zona edificabila va avea retragerea de minim 10.45 m fata de latura Sud, iar distanta fata de limita de proprietate la Sud este de 10.45 m, fiind identică cu limita zonei Z2.

Distanta posterioara a zonei edificabile Z2 fata de limita zonei Z2 este de minim 17.12 m, iar distanta laterala minima intre zona edificabila si marginea zonei Z2 este de 2,50 m in latura vistica a terenului.

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- 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.



06.9- Amplasarea fata de monumentele istorice – zona de protecție

Amplasamentul studiat, situat in intravilanul mun. Arad nu se afla in zona de protecție a niciunui monument istoric. Monumentul istoric cel mai apropiat este “Mănăstirea « Sf.Simeon Stalpnicul « - Gai ”, cod AR-II-a-A-00500 conf. LMI actualizat in 2015 prin OMC 2828/2015, instituita in conformitate cu Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Distanța fata de monumentul istoric este mai mare de 1 km si nu necesita nici o măsură.

LEGE nr.422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice

TITLUL VII

Dispoziții tranzitorii și finale

Art. 59. - Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 8 se consideră **zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.**

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

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

Vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje in interiorul loturilor propuse ;

- **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 accesurile 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 accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

In sensul prezentului articol, accesuri pietonale includ căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, după caz, pe terenuri proprietate privata gravate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesurile 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 ale rețelelor edilitare, de racordare și de branșare ale rețelei edilitare publice 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 construcții

09.1 – Parcelarea

Este permisă parcelarea ulterioară a terenului conform PUZ.

- Se va parcela zona :

Zona Z1 si zona Z2 se va parcela in conformitate cu Legea cadastrului astfel ca la fiecare corp de clădire cu Locuințe colective recepționate sa rezulte spațiul comun necesar confirm cotelor ce revin fiecărui apartament in parte pentru asigurarea accesului liber al fiecărui proprietar la locuința proprie.

Coeficienții urbanistici sunt raportați la întregul teren neparcelat si autorizarea va presupune respectarea etapizării propuse in prezenta documentație fără a fi necesara parcelarea terenului.

Subzona carosabil/ profil stradal si spatiile verzi compacte comune ;

09.2 - Înălțimea construcțiilor

Z1, Regimul de înălțime maxim propus este P+3E, 13,40 m



Z2 Regimul de înălțime maxim propus este D + P+5E Er , 24,60 m;

09.3 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi :

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

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

10.1 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizării acestora in afara domeniului public.

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

Suprafețele parcajelor se determina in funcție de destinație si de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

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

Conform HCLM 187/ 28.03.2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții si amenajări autorizate pe raza Mun. Arad.

Art. 8

a) Comerț en-detail:

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

b) Alimentație publică:

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

c) Servicii:

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

d) Servicii manufacturiere:

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

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

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare);



- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

Art. 17

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

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

Art. 21

Pentru toate funcțiunile menționate anterior, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, mopede, motociclete, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor.

Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, mopede, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Pentru locuințele colective se va calcula 1.5 parcări / apartament cu suprafața utilă sub 100 mp și 2 locuri de parcare pentru apartamente cu suprafața utilă ce depășește 100 mp ;

Pe planșa de mobilare sunt reprezentate estimativ 235 locuri de parcare supraterane pe toată incinta, din care 4 în incinta zonei Z1 și 35 în incinta zonei Z2. Diferența de 126 de locuri sunt în exteriorul zonelor Z1 și Z2, despărțite de zona edificabilă de drumurile de incinta perimetrare.

Numărul locurilor de parcare se va recalcula conform HCLM 187/2024 și re poziționa, dacă e cazul, la faza de Autorizație de construire.

În zona Z2 se vor amplasa 100 de parcări în subteranul clădirilor propuse.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

Pentru asigurarea circulației pietonale conform OUG 195/2002 (Regulamentul codului rutier articolul 158,159):

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

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

10.2 - Spatii verzi si plantate

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

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

15% servicii și comerț

25% locuințe colective



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

Nu e cazul

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Unitățile principale au destinația- unități locuire colectiva , servicii, comerț .

SUBZONE:

Z1- zona pentru LOCUINTE COLECTIVE in regim de înălțime P+3E de tip LCM (subzona pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime).

Z2 - zona pentru SPATII SI SERVICII CU LOCUINTE COLECTIVE SI AMENAJARI SPORTIVE de tip LCI (subzona pentru locuințe colective cu regim mare de înălțime cu peste 5 nivele supraterane).

Subunități:

ZONA FUNCTIONALA:

UNITATEA PRINCIPALA ZONA REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT,

SUBZONE :

Z1 - SUBZONA LOCUIRE COLECTIVA in regim de înălțime P+3E de tip LCM (subzona pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime).

Z2 - SUBZONA SPATII SI SERVICII CU LOCUINTE COLECTIVE SI AMENAJARI SPORTIVE de tip LCI (subzona pentru locuințe colective cu regim mare de înălțime cu peste 5 nivele supraterane).

SUBUNITATI:

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, servicii, comerț.

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, creșe, sport-întreținere, farmacie, magazin alimentar, saloane înfrumusețare;

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 – Destinația stabilită prin PUG - UTR 24 subzona ISco24b, subzona construcții comerciale cu POT admis 85%. Regimul de înălțime conform PUG este descris doar pentru zona predominantă existentă în UTR 24 adică pentru zona L.M zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri.

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA 40000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zona Curs Construcții	22215	55,51	10594	26,48
02.	Zona locuințe colective	-	-	4587	11,48
03.	Cai de comunicații	3065	7,66	6079	15,19
04.	Spatii verzi	14720	36,83	18740	46,85
TOTAL :		40 000	100	40 000	100



BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 15496 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Curți construcții	15496	100	-	-
02.	Zonă locuințe colective si funcțiuni complementare	-	-	4587 (24793 s. d.)	29.60
03.	Carosabil	-	-	3014	16.45
04.	Pietonal/ platforma gospodăreasca	-	-	769	4.96
05.	Parcări – dale înierbate	-	-	3106	20.05
06.	Spatii verzi - loc de joaca	-	-	4020	25.94
TOTAL GENERAL		15496	100	15496	100

INDICI URBANISTICI PROPUȘI Z1:

P.O.T. maxim: 35%

C.U.T. maxim: 1.6

H max.: 13,4 m

Spațiu verde: min. 25% / lot

Drum acces, alei si parcări

Regim de înălțime: P+3E

ZONA LOCUINTE COLECTIVE de tip LCM (subzona pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime).

INDICI URBANISTICI PROPUȘI Z2 :

P.O.T. maxim: 35%

C.U.T. maxim: 1.6

H max.: 24,6 m

Spațiu verde: min. 25% / lot

Drum acces, alei si parcări

Regim de înălțime: D/S + P+5^E+Er

ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII DE SERVICII SI AMENAJARI SPORTIVE de tip LCI (subzona pentru locuințe colective cu regim mare de înălțime cu peste 5 nivele supraterane).

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII:



Funcțiuni permise:

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

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, Regimul de înălțime maxim propus este P+3E , 13.40 m

Z2, Regimul de înălțime maxim propus este D + P+5E+Er, 24,60 m;

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel :

Z1 (vest-est pe partea cu latura la Nord) cu accesul pe 3 laturi pe fiecare latura accesul va fi înspre un corp de clădire cu locuințe P+3E.

Zona edificabila va avea retragerea de minim 11 m fata de latura unde este accesul in clădire. Fata de străzile ce mărginesc lotul va avea retragerea de 21 m pe toate cele 3 laturi la cele 3 străzi adiacente respectiv str. Bogdan Voievod, str. Noua si prelungirea străzii Ion Câmpineanu;

Z2 (Vest-Est cu latura la Sud) cu accesul din partea de Sud din drumul cu sens unic propus in incinta, zona edificabila are retragerea de 10,45 m fata de limita de sud a parcelei care este aceeași cu delimitarea la sud a zonei Z2.

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 :
- Pentru locuințele colective se va calcula 1.5 parcări / apartament cu suprafața utila sub 100 mp si 2 locuri de parcare pentru apartamente cu suprafața utila ce depășește 100 mp ;
- Pe planșa de mobilare este reprezentat estimativ 235 locuri de parcare supraterrane pe toata incinta din care 74 in incinta zonei Z1 și 35 in incinta zonei Z2. Diferența de 126 de loturi sunt in exteriorul zonelor Z1 si Z2 despărțite de zona edificabila de drumurile de incinta perimetrare.
- In zona Z2 se vor amplasa 100 de parcări in subteranul clădirilor propuse.
- Numărul locurilor de parcare se vor recalcula conform HCLM 187/2024 si re poziționa, daca e cazul, la faza de Autorizație de construire.

Plantații

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



15% servicii si comerț
25% locuințe colective

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.

INDICI URBANISTICI PROPUȘI Z1:

P.O.T. maxim: 35%
C.U.T. maxim: 1.6
H max.: 13,4 m
Spațiu verde: min. 25% / lot
Drum acces, alei si parcări
Regim de înălțime: P+3E
ZONA LOCUINTE COLECTIVE de tip LCM (subzona pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime).

INDICI URBANISTICI PROPUȘI Z2 :

P.O.T. maxim: 35%
C.U.T. maxim: 1.6
H max.: 24,6 m
Spațiu verde: min. 25% / lot
Drum acces, alei si parcări
Regim de înălțime: D/S + P+5E+Er
ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII DE SERVICII SI AMENAJARI SPORTIVE de tip LCI (subzona pentru locuințe colective cu regim mare de înălțime cu peste 5 nivele supraterane).

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. Dorin CRAINIC

Sef de proiect,
arh. Dorin CRAINIC