

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 40 AFERENT "ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER"

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.

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.

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

- modificarea funcțiunii existente a zonei conform PUG Mun. Arad aprobat, din casă cu spații comerciale la parter în zonă cu destinație mixtă: rezidențială (locuințe colective) și comerț/ servicii la parter
- reglementarea din punct de vedere urbanistic a incintei studiate prin stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă mixtă: rezidențială (locuințe colective) și comerț/ servicii la parter

Zona studiată are suprafața de **15.400 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- racorduri la rețelele de utilități existente
- amenajarea accesului carosabil dinspre Str. Roșiorilor.

Incinta studiată are suprafața de **397 mp** conform CF nr. 301949 Arad, nr. cad 301949. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din casă cu spații comerciale la parter în zonă cu destinație mixtă – rezidențială (locuințe colective) și comerț/ servicii la parter. Se estimează un număr de min. 3 ÷ max. 8 apartamente cu 1 ÷ 4 camere, la care se adaugă 1 – 2 apartamente pentru spații comerciale sau servicii la parter/ etaj.

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **locuire colectivă în regim de înălțime P+2E+Er**, cu sau fără subsol.

Funcțiunile complementare acestora sunt: comerț, servicii, birouri, servicii, parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, platformă gospodărească, amenajări tehnico-edilitare

Funcțiunea admisă cu condiții zonei este servicii hoteliere, cazare tip airbnb.

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. 1566/01.09.2022**, 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 este înspre Str. Roșiorilor (la vest).

- aliniamentul la frontul stradal (spre Str. Roșiorilor) – min. 0,00 m ÷ max. 12,00 m, cu excepția spațiilor de parcare mecanice subterane etajate, care pot fi amplasate îngropat, până la frontul stradal
- Retragere față de limitele de proprietate:
 - Sud: min. 0,90 m (inclusiv subsol)
 - pentru protejarea intimității parcelei cu locuință învecinată la sud, se va evita amplasarea de suprafețe vitrate, balcoane, logii, etc. spre latura sudică a terenului reglementat, asigurându-se iluminarea naturală dinspre est și vest a apartamentelor propuse
 - în cazul în care la faza DTAC se vor proiecta suprafețe vitrate spre latura sudică a terenului, se va respecta retragerea acestora la min. 2,00 m față de limita sudică de proprietate, conform prevederi Cod Civil
 - Nord: până pe limita de proprietate
 - Est: min. 6,00 m, cu excepția subsolului, care poate fi amplasat până pe limita de proprietate cu acordul vecinilor afectați
- Etajul retras va avea pe minim 2 laturi o retragere de min. 1,20 m.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor.

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 obiectivelor proiectate urmează a se asigura dinspre străzi și accese existente, astfel încât să fie evitate puncte conflictuale în trafic prin adăugarea de noi accese.

Lucrările rutiere propuse constau în principal din următoarele:

- modificare acces existent dinspre Str. Roșiorilor, în concordanță cu mobilarea incintei
- access carosabil de lățime 3,50 m, racordat la carosabilul Str. Roșiorilor
- platformă carosabilă și parcaje la sol/ parcare în sistem îngropat, cu 2 niveluri ale platformei parcare acționată hidraulic, un nivel fiind subteran, iar al doilea având platforma la nivelul CTS,
- acces pietonal

• 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 buneii 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 la frontul stradal (spre Str. Roșiorilor) este prevăzut la min. 0,00 m ÷ max. 12,00 m, cu excepția spațiilor de parcare mecanice subterane etajate, care pot fi amplasate îngropat, până la frontul stradal.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă următoarele retrageri față de limitele de proprietate:

- Sud: min. 0,90 m (inclusiv subsol)
 - pentru protejarea intimității parcelei cu locuință învecinată la sud, se va evita amplasarea de suprafețe vitrate, balcoane, logii, etc. spre latura sudică a terenului reglementat, asigurându-se iluminarea naturală dinspre est și vest a apartamentelor propuse
 - în cazul în care la faza DTAC se vor proiecta suprafețe vitrate spre latura sudică a terenului, se va respecta retragerea acestora la min. 2,00 m față de limita sudică de proprietate, conform prevederi Cod Civil
- Nord: până pe limita de proprietate
- Est: min. 6,00 m, cu excepția subsolului, care poate fi amplasat până pe limita de proprietate cu acordul vecinilor afectați

* Etajul retras va avea pe minim 2 laturi o retragere de min. 1,20 m.

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 posibilă, 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 exclusiv pe terenuri aparținând exclusiv domeniul public.

Accesul din/ înspre Str. Roșiorilor, de lățime 3,50 m, va fi stabilit ca poziție în cadrul aliniamentului stradal la faza DTAC, în funcție de modul de amenajare a platformei parcaje.

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 accesesele 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, 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 jud. 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, după caz, de către operatorul/ administratorul rețelelor, 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 Mun. Arad.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare, lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar sau, după caz, de către operatorul/ administratorul rețelelor, conform legislației în vigoare și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

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

Parcelare

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este: **P+2E+Er cu sau fără subsol**, respectiv **max. 16,50 m la coamă** (125,80 NMN), considerate față de cota CTS (109,30 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 pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Se va zugrăvi în culori deschise peretele sudic al construcției propuse, acest aspect va fi prevăzut în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Procentul de ocupare a terenului

- **P.O.T. 48,00 %**
- **C.U.T. 1,85**

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 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.

În incinta reglementată, pe teren privat, vor fi amenajate max. 1,5 locuri parcare (garare)/ unitate locativă, la care se adaugă câte 1 loc parcare pentru fiecare spațiu comercial sau pentru servicii propus. Parcajele necesare pot fi amenajate într-una din următoarele variante:

- Realizarea unui subsol care să fie destinat preponderent parcajelor (cca. 10 locuri), completat de amenajarea la sol, în incintă, a altor 4 – 5 locuri parcare, perpendiculare pe linia frontului stradal, cu acces direct din Str. Roșiorilor
- Amenajarea în incintă a 4 – 5 locuri de parcare în sistem îngropat, cu 2 niveluri ale platformei parcare acționată hidraulic, un nivel fiind subteran, iar al doilea având platforma la nivelul CTS, rezultând astfel 8 – 10 locuri parcare. Acestea vor fi suplimentate, dacă este cazul, cu locuri de parcare închiriate pe termen lung/ nelimitat în parcajul în curs de avizare și execuție pe partea stângă a Str. Roșiorilor, la cca. 75 m nord-vest de incinta studiată. Parcajul respectiv este amenajat pentru a acoperi necesarul suplimentar de locuri parcare de pe lângă blocurile ARED existente sau viitoare, pe lângă pachetele de parcaje amenajate adiacent blocurilor. În această situație, documentele de închiriere/ cumpărare a locurilor de parcare necesare vor fi asigurate și semnate până la aprobare PUZ.

Spații verzi și plantate

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 25,00 % (min. 100 mp), astfel:

- min. 2 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 25 mp amenajare cu plante perene (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
- min. 25 mp zonă verde înierbată (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
- min. 1 arbore pentru umbrire zonă parcaje (1 arbore la 10 locuri parcare).

Suprafața necesară de zonă verde va proveni din însumarea următoarelor amenajări: zone verzi amenajate la nivelul solului, terase peste subsol – în cazul prevederii la faza DTAC a unui subsol, terase aferente etajului retras amenajate ca zone verzi.

Împrejmui:

Terenul reglementat este în prezent parțial împrejmuit. După execuția clădirii propuse, împrejmuirea va respecta specificul zonei – se va folosi un tipar asemănător celui pentru blocurile Ared și va avea înălțimea maximă 2,00 m față de cota CTS (se va ține cont inclusiv de cota CTS înălțată a blocului Ared din est).

III. Zonificarea funcțională

Unitățile principale au destinația unități locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+2E+Er cu sau fără subsol "Lc 40" (afereant UTR nr. 40).

Subunități:

Cc 40 – acces carosabil din drumul public

P 40 – platformă carosabilă și parcaje

SP 40 – zone verzi amenajate

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 incină este **locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+2E+Er, cu sau fără subsol.**

2.2. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei

- comerț, servicii, birouri, servicii, parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, platformă gospodărească, amenajări tehnico-edilitare

2.3. Utilizări permise cu condiții

- servicii hoteliere sau turism de tip airbnb, cu condiția amenajării unor unități pentru care nu sunt necesare bucătării specifice alimentației publice

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea funcțiunilor spălătorie auto, alimentație publică, depozitare și mică producție sau orice funcțiuni care produc disconfort din punct de vedere fonic sau olfactiv.

2.5. Interdicții temporare

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 Lc 40 – locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+2E+Er, cu sau fără subsol

- P.O.T. 48,00 %
- C.U.T. 1,85
- Regim maxim de înălțime P+2E+Er cu sau fără subsol
- Spațiu verde minim 25 %
- Minim 2 mp/locatar zonă verde compactă, amenajată pe domeniul privat

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII LOCUIRE COLECTIVĂ CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (Lc 40)

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+2E+Er cu sau fără subsol
- funcțiuni complementare: comerț, servicii, birouri, servicii, parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, platformă gospodărească, amenajări tehnico-edilitare, mobilier urban, etc.
- funcțiuni permise cu condiții: servicii hoteliere sau turism de tip airbnb, cu condiția amenajării unor unități pentru care nu sunt necesare bucătării specifice alimentației publice

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități precum: spălătorie auto, alimentație publică, depozitare și mică producție
- orice funcțiuni care produc disconfort din punct de vedere fonic sau olfactiv

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea locuire colectivă cu regim de înălțime: P+2E+Er cu sau fără subsol, cu înălțimea maximă de 16,50 m la coamă (125,80 NMN), considerate față de cota CTS (109,30 NMN).

Regim de aliniere:

- aliniamentul la frontul stradal aliniamentul la frontul stradal (spre Str. Roșiorilor) – min. 0,00 m ÷ max. 12,00 m, cu excepția spațiilor de parcare mecanice subterane etajate, care pot fi amplasate îngropat, până la frontul stradal
- Retragere față de limitele de proprietate:
 - Sud: min. 0,90 m (inclusiv subsol)
 - pentru protejarea intimității parcelei cu locuință învecinată la sud, se va evita amplasarea de suprafețe vitrate, balcoane, logii, etc. spre latura sudică a terenului reglementat, asigurându-se iluminarea naturală dinspre est și vest a apartamentelor propuse
 - în cazul în care la faza DTAC se vor proiecta suprafețe vitrate spre latura sudică a terenului, se va respecta retragerea acestora la min. 2,00 m față de limita sudică de proprietate, conform prevederi Cod Civil
 - Nord: până pe limita de proprietate
 - Est: min. 6,00 m, cu excepția subsolului, care poate fi amplasat până pe limita de proprietate cu acordul vecinilor afectați
- Etajul retras va avea pe minim 2 laturi o retragere de min. 1,20 m.

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
- va fi prevăzut max. 1,5 locuri parcare (garare)/unitate locativă pe terenul privat, suplimentate de cca. 1-2 parcaje pentru unitățile spații comerciale/servicii propuse

Plantații

- plantații zone verzi amenajate: tuia, conifere, Forsitia
- minim 25,00%

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 48,00 %
- C.U.T. 1,85

Subunități:

Lc 40 – locuire colectivă cu regim redus de înălțime

- destinație: locuințe colective P+2E+Er (construcțiile pot fi prevăzute cu subsol) și funcțiuni complementare
- construcțiile existente vor fi desființate

Cc 40 – acces auto propus

- se va asigura accesul carosabil de lățime 3,50 m la terenul studiat, racordat la carosabilul Str. Roșiorilor

Pc 40 – Zonă platformă carosabilă și parcaje

- vor fi prevăzute max. 1,5 locuri de parcare/ unitate locativă pe domeniul privat, în cadrul incintei reglementate, suplimentate de cca. 1 – 2 parcaje pentru unitățile spații comerciale/ servicii propuse ca funcțiuni complementare locuirii
- Parcajele necesare pot fi amenajate într-una din următoarele variante:
 - Realizarea unui subsol care să fie destinat preponderent parcajelor (cca. 10 locuri), completat de amenajarea la sol, în incintă, a altor 4 – 5 locuri parcare, perpendiculare pe linia frontului stradal, cu acces direct din Str. Roșiorilor
 - Amenajarea în incintă a 4 – 5 locuri de parcare în sistem îngropat, cu 2 niveluri ale platformei parcare acționată hidraulic, un nivel fiind subteran, iar al doilea având platforma la nivelul CTS, rezultând astfel 8 – 10 locuri parcare. Acestea vor fi suplimentate, dacă este cazul, cu locuri de parcare închiriate pe termen lung/ nelimitat în parcajul în curs de avizare și execuție pe partea stângă a Str. Roșiorilor, la cca. 75 m nord-vest de incinta studiată. Parcajul respectiv este amenajat pentru a acoperi necesarul suplimentar de locuri parcare de pe lângă blocurile ARED existente sau viitoare, pe lângă pachetele de parcaje amenajate adiacent blocurilor. În această situație, documentele de închiriere/ cumpărare a locurilor de parcare necesare vor fi asigurate și semnate până la aprobare PUZ.

SP 42a – Zone verzi amenajate

- minim 25,00 %, incluzând suprafețe compensatorii (zone verzi pe terasele peste subsol, în cazul prevederii acestuia la faza DTAC și pe terasele aferente etajului retras)
- se va asigura min. 2 mp zonă verde / locatar
- Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 25,00 % (min. 100 mp), astfel:
 - min. 2 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
 - min. 25 mp amenajare cu plante perene (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
 - min. 25 mp zonă verde înierbată (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
 - min. 1 arbore pentru umbrire zonă parcaje (1 arbore la 10 locuri parcare).

Pg 40 – Zonă platforme gospodărești sau tehnico-edilitară

- se va amenaja înspre frontul stradal o platformă gospodărească amplasată pe o dală beton impermeabilă, dotată cu robinet apă și canalizare menajeră, în vederea igienizării sale periodice; platforma gospodărească va fi împrejmuțată pe min. 3 laturi
- în cazul înglobării platformei gospodărești în viitoarea construcție, aceasta va fi amenajată în spații special proiectate.

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