

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DENUMIREA LUCRĂRII	<b>P.U.Z. ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE</b>
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, CF nr. 340114, jud. Arad
BENEFICIAR	<b>VLASIN NARCIS-NATANAEL ȘI VLASIN ANCA</b>
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	169/2021
FAZA	<b>PUZ</b>

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a proiectului, având un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare, amplasare, realizare și conformare a terenurilor și construcțiilor pe întreaga zonă studiată.

Prin regulamentul local de urbanism se stabilește amplasarea și conformarea clădirilor și amenajărilor.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

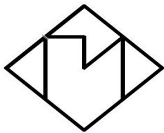
Conform prevederilor din Ghid - metodologia, elaborarea și conținutul-cadru al P.U.Z., GM010-2000, prezenta documentație răspunde necesităților și presiunilor investiționale, prin enunțarea de soluții urbanistice și arhitecturale privind:

- zonificarea funcțională;
- stabilirea amplasamentelor cu condiții de A.C.;
- stabilirea priorităților;
- reducerea/desființarea disfuncționalităților;
- încadrarea în prevederile H.G. 1076/2004.

#### 2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- 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;
- OUG nr. 57/2019 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, 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;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic



al drumurilor;

- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, 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;
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

### 3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul corespunzător incintei studiate.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea în curs de dezvoltare a zonei și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice – zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul incintei.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul municipiului Arad, conform C.F. 340114 – Arad

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

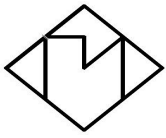
- stabilirea destinației terenului ce face obiectul investiției propuse.
- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată.
- realizarea acceselor la terenuri și stabilirea relațiilor cu vecinătățile

**Zona studiată** are suprafața de **149731 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la: modernizare și lărgire drum existent De 1790/1 situat la Nord-Vest de incintă CF 340209-Arad; modernizare și lărgire drumuri existente situate la sud-est de incintă, identificate prin CF 340049-Arad (în prelungirea Str. Privighetorii), continuat cu De1782 - CF 340183-Arad; amenajarea acceselor carosabile și pietonale în incintă; modificarea LEA 20kV ce străbate incinta, extinderea rețelelor edilitare din zonă pentru racordarea/bransarea la acestea.

**Incinta reglementată** are suprafața de **80100 mp** conform CF 340114-Arad, este situată în UTR 55, cartier Gradiște, iar intervențiile urbanistice în incintă se referă la: schimbarea destinației din arabil în locuințe individuale și locuințe colective; percelare; amenajare drum de incintă, zone verzi stabilire procent de ocupare al terenului, coeficient de utilizare, aliniamente și retrageri impuse, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi aferente funcțiunilor propuse, cât și stabilirea soluțiilor privind asigurarea utilităților necesare, accese auto și pietonale.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit



Sistematizarea terenului se va realiza astfel încât sa nu deranjeze vecinătățile.  
În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

#### **5. 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 lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare, se vor respecta distanțele de siguranță față de acestea.

Se vor respecta prevederile avizelor emise de autoritățile și instituțiile abilitate în vederea conformării la dezvoltarea urbană a zonei, a rețelelor edilitare și amenajării teritoriului.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 1495/30.07.2021**, eliberat de Primăria Mun. Arad și **Avizului de Oportunitate nr. 25/27.06.2022**.

##### Expunerea la riscuri naturale:

Nu este cazul, terenul este plat și nu prezintă riscuri de alunecări de teren, eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale în zonă.

##### Expunere la riscuri tehnologice:

Este interzisă autorizarea executării lucrărilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de protecție a rețelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare a căilor de comunicații și altor astfel de lucrări de infrastructură.

##### Construcții și funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:

Zonele rezidențiale nu sunt generatoare de riscuri tehnologice.

##### Asigurarea echipării edilitare:

Asigurarea echipării edilitare, în sensul prezentului regulament, o constituie branșarea/racordarea parcelor propuse la rețelele edilitare necesare bunei funcționări, și asigurarea acceselor auto și pietonale.

Extinderile de rețele edilitare se vor realiza în baza unor proiecte tehnice întocmite și avizate conform legislației în vigoare. Lucrările de extindere de rețele se vor realiza de firme atestate conform legislației în vigoare.

##### Asigurarea compatibilitatii funcțiilor

Incinta reglementată aparține de UTR 55 – se află într-o zonă agricolă în intravilan, zonă cu potențial de dezvoltare în zonă rezidențială - funcțiune dominantă locuire.

Se propune funcțiune dominantă locuire cu funcțiuni secundare servicii și comerț.

#### **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

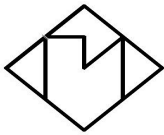
Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Construcțiile propuse, în funcție de destinația lor, vor fi amplasate în perimetrul zonei edificabile materializată pe planșa Reglementări urbanistice Zonificare.

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșa Reglementări Urbanistice Zonificare) – include construcții rezidențiale și anexe gospodărești. Nu include amenajări de alei carosabile sau pietonale, împrejmuiri și construcții tehnico-edilitare.

Vecinătățile incintei și amenajarea, impun următoarele retrageri:

- interdicție de construire, zonele de protecție ale liniilor LEA 20kV – 6 m din ax.
- interdicție de construire, zonele de protecție ale liniilor LES 20kV – 1 m din ax.
- Platforme deseuri menajere – Gcg – 10 m de ferestrele locuințelor (Ordin119/2014).
- Parcari – P – 5 m de ferestrele camerelor de locuit (Ordin119/2014).



#### Amplasarea față de frontul stradal

##### **Z1** – locuințe individuale si/sau cuplate

- loturile 1-27; 41-46; 58-95, nu se impun retrageri ale construcțiilor fata de frontul stardal.
- loturile 28-40; 47-57 se impune o retragere minimă de 6 m de la frontul stradal.

##### **Z2** – locuințe colective

- se impune o retragere de minim 2.5 m ale construcțiilor față de frontul stardal.

#### Amplasarea în interiorul parcelei

##### **Z1** – locuințe individuale si/sau cuplate

- se va respecta o retragere a construcțiilor fata de limitele lateale ale parcelei cu respectarea prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

##### **Z2** – locuințe colective

- pentru loturile 97 și 100, se impune o retragere de minim 4 m față de limitele laterale stânga și dreapta.
- pentru loturile 96 și 99 se impune o retragere de minim 2 m de limita lateral stânga (adiacentă acceselor pietonale înspre zona verde compactă) și nu se impune retragere față de limita lateral dreapta.
- pentru loturile 98 și 101 se impune o retragere de minim 2 m de limita lateral dreapta (adiacentă acceselor pietonale înspre zona verde compactă) și nu impune retragere față de limita lateral stânga.

#### Amplasarea spre limita posterioară de proprietate

##### **Z1** – locuințe individuale si/sau cuplate

- pentru loturile 1-27; 41-46; 58-95; se va respecta o retragere a locuințelor față de limita posterioară a parcelei de minim 5 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la streășină a casei.
- pentru loturile 28-40; 47-57; se va respecta o retragere a locuințelor față de limita posterioară a parcelei de minim 10 m.
- se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, sa aibă înălțimea maximă la coamă 4.5 m, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

##### **Z2** – locuințe colective

- pentru loturile 97 și 100, nu se impun retrageri față de limita posterioară.
- pentru loturile 96, 98, 99 și 101, se va respecta o retragere de minim 2 m a construcțiilor fata de limita posterioară.

*Retragerile nu se aplica împrejuririlor, aleilor carosabile sau pietonale și rețelelor edilitare.*

#### Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

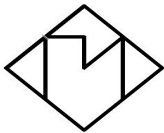
Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va realiza in așa fel încât să asigure insorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele invecinate.

Se va intocmi studiu de insorire in situația in care distanța dintre doua sau mai multe construcții este mai mică sau cel puțin egala cu inalțimea clădirii celei mai inalte.

#### Amplasarea față de drumurile publice

Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat in zona de protecție si de siguranta a drumului public.

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 canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau alte instalații ori construcții de acest gen.

Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 15. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

## **7. 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.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere incendii.

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

În urma soluției propuse, va rezulta un lot ce va conține toate străzile de incintă – lot 104 și alte 2 loturi ce conțin suprafețele de teren necesare extinderii și modernizării Str. Rândunicii (De 1790/1 - CF340209-Arad) - lot 105 și Str. Privighetorii (CF 340049-Arad și De1782 - CF340183-Arad) – lot 106.

Se vor avea în vedere și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

Suprafețele de teren aferente circulațiilor carosabile cât și cele pietonale, zonelor verzi de aliniament și zonelor verzi compacte, vor trece în domeniul public.

În incintă se propune o rețea stradală compusă din:

- două artere principale paralele cu laturile lungi ale incintei, pe toată lungimea ei, cu profil stradal 12 m, dublu sens, carosabil 7.0 m (3.5 m/sens), spații verzi de aliniament stânga/dreapta 1.5m, și trotuare stg/dr 1.0 m. Pentru o mai ușoară exprimare, cele două străzi vor fi numite Strada 1 (aferentă accesului 1, paralelă cu limita sudică de proprietate) și Strada 2 (aferentă accesului 2 paralelă cu limita nordică de proprietate).

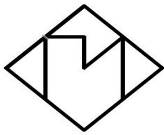
- două artere secundare ce unesc cele două artere principale (delimitază zona de locuințe colective), cu profil stradal 10 m, dublu sens, carosabil 7.0 m (3.5 m/sens), spații verzi de aliniament de 1.5 m și trotuar de 1.5 m pe o singură parte (alăturat locuințelor individuale). Pe cealaltă latură se vor amenaja parcuri de 5 x 2.5m, trotuar de 1.5m și zonă verde aferentă locuințelor colective. Pentru o mai ușoară exprimare, cele două străzi vor fi numite Strada 3 (la vest) și Strada 4 (la est).

Racordurile dintre drumurile de incintă se vor realiza prin arce de cerc cu raza de 6m.

Fiecare parcelă propusă va avea accesul auto și pietonal din acest carosabil racordat la drumul public. Pentru parcelele de colț, cu acces la drum pe două laturi se pot realiza două accese auto și pietonale, câte unul de pe fiecare stradă.

Se va stabili servitute de trecere pe parcela pe care se află drumul de acces pentru toate loturile propuse spre reglementare.

Accesele și drumurile interioare propuse pentru incinta reglementată vor fi executate pe cheltuiela beneficiarului și vor respecta normativele tehnice în vigoare,



### Staționări

Staționarea de scurtă durată a autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor propuse.

### Circulația pietonală, trotuare, piste bicicliști

Se propune realizarea de trotuare pentru circulația pietonilor, cu lățimea de 1m pe stânga și dreapta, pentru cele două străzi principale. Pentru cele două străzi secundare din incintă se va realiza trouar cu lățimea de 1,5m pe o singura parte.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

### Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, 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 acestora.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale să se realizeze subteran.

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.

### Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului 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, după ce se vor recepționa, lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

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

### Condiții de ocupare a terenurilor

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în zona edificabilă marcată pe planșa de Reglementări urbanistice - zonificare, limite care 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.

### Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului

#### **Z1 – locuințe individuale si/sau cuplate**

Procentul de ocupare a terenului:

**P.O.T.max=(Sc/St)% = 40,00%**

Coeficientul de utilizare a terenului:

**C.U.T.max=(Scd /St) = 1,20**

#### **Z2 – locuințe colective**

Procentul de ocupare a terenului:

**P.O.T.max=(Sc/St)% = 40,00%**

Coeficientul de utilizare a terenului:

**C.U.T.max=(Scd /St) = 1,60**

### Regimul și înălțime a construcțiilor

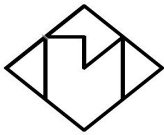
#### **Z1 – locuințe individuale si/sau cuplate**

Regimul de înălțime maxim este de

**S/D+P+2E**

Înălțimea maximă a construcțiilor:

cornișă = **12,00 m.** coamă = **15,00 m.**



## **Z2 – locuințe colective**

Regimul de înălțime maxim este de  
Înălțimea maximă a construcțiilor:

**S/D+P+3E**  
H. maxim = **15,00** m.

### Parcelarea

Prin prezentul PUZ se propune o parcelare a terenurilor studiate conform plansei  
Reglementari Urbanistice Zonificare 02A.

*Autorizarea executarii parcelarilor propuse*, aferente funcțiunilor principale și secundare, este permisă numai dacă pentru fiecare lot rezultat se respecta cumulativ următoarele condiții:

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

*Pentru a fi construibile*, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute)
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare
- forme și dimensiuni adecvate

Terenurile ce alcătuiesc incinta reglementată, ulterior aprobării prezentului P.U.Z., vor fi parcelate, după cum urmează:

### *Subzona Z1 – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat:*

- 95 loturi, numerotate 1-95 cu suprafețe cuprinse între 447 mp și 913 mp, majoritatea sunt de 525 mp, cu lățime front stradal mai mare sau egală cu 15 m, și adâncime mai mare sau egală cu 25 m.
- 1 lot – nr. 103 – zonă verde amenajată în suprafață de 918 mp.

### *Subzona Z2 – locuințe colective*

- 6 loturi, numerotate 96-101 cu suprafețe cuprinse între 1099 mp și 1175 mp.
- 1 lot – nr. 102 – zonă verde amenajată în suprafață de 2043 mp.
- 1 lot - nr. 104 - cu destinata drum de incintă, alcătuit din circulații carosabile, pietonale, spațiu verde de aliniament, parcuri vizitatori, platforme gospodărire comunală - depozitare deșeuri și dotări tehnico-edilitare.
- 2 loturi – nr 105 și 106, cu destinația rezerva de teren în vederea largirii prospectului stradal al straziilor Rânduncii și Privighetorii.

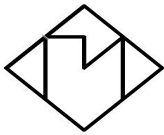
Se permite modificarea parcelării incintei, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil, a Regulamentului General de Urbanism și a Normelor de Protecție și Securitate la Incendiu, în ceea ce privește dimensiunile (front stradal minim 12m), proporțiile parcelelor (lățimea frontului stradal mai mică sau egală cu adâncimea), accesul la acestea și distanțele între clădiri. În cazul unei alte parcelări decât cea propusă prin planșele anexe prezentei documentații, se va păstra zona edificabilă marcată pe planșa 02A – Reglementări urbanistice, se vor respecta prevederile Codului Civil privind amplasarea golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

### 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.

Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ ca și fațada principală. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.



## 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

### Parcaje

Pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se vor amenaja platforme de parcare în incinta parcelelor nou propuse. Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea amenajării parcarilor necesare în incinta parcelei proprii.

Se va asigura numărul de parcaje necesar fiecărei funcțiuni prevăzute, conform HGR 525/1996, după cum urmează:

- **Z1** - parcajele pentru locuințele individuale se vor asigura în interiorul parcelelor, minim un loc parcare/parcelă.

- **Z2** - pentru locuințele colective se vor asigura 1.25 locuri de parcare/apartament în interiorul parcelelor aferente fiecărui bloc.

112 apartamente x 1.25 = 140 parcuri

Pentru vizitatori și funcțiuni secundare, se vor asigura un număr de 28 parcuri aferente drumurilor de incintă

Total Z2 rezultă un raport total de 1.5 parcuri/apartament.

- pentru servicii, comerț birouri

- 1 loc de parcare la 200 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe mai mici de 400 mp
- 1 loc de parcare la 100 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 400 și 600 mp
- 1 loc de parcare la 50 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 600 și 2000 mp
- 1 loc de parcare la 40 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe mai mari de 2000 mp

Parcurile vor avea dimensiuni minime de 2.5 x 5m.

### Spații verzi

Autorizația de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcțiile, sub aspectul stabilității.

În incintă vor fi amenajate **spații verzi** în proporție de **minim 20%** din suprafața acestora.

Conform HG 525/1996, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi compacte de minim 2 mp/locuitor în afara loturilor destinate construcțiilor de locuințe.

95 parcele Z1 x 4 pers/parcela = 376 locuitori

96 apartamente x 4 pers/apartament = 384 locuitori.

Total = 760 locuitori x 2 mp/loc. = Spațiu verde compact minim = 1520 mp.

Se propun **două spații verzi compacte**:

- primul – **lot 102** în suprafață de **2043 mp**, amplasat în mijlocul incintei, între loturile destinate locuințelor colective Z2. Această zonă verde va fi amenajată ca zonă de odihnă, loc de joacă, și activități de recreere.

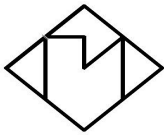
- al doilea – **lot 103** în suprafață de **918 mp**, amplasat pe latura sudică, deserveste toți locuitorii incintei, va fi amenajat ca loc de joacă pentru copii.

**Total spațiu verde compact = 2043 mp + 918 mp = 2961 mp.**

### Împrejuriri

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele, acestea vor fi împrejmuite pe limita de proprietate exterioară. Înălțimea maximă a împrejuririi va fi de 2,50m pentru locuințele individuale și de maxim 1.2 m pentru locuințele colective (excepție pe parcursul executiei lucrărilor când trebuie asigurată protecția santierului), iar către frontul stradal va fi realizată de preferință din materiale transparente





### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **11. Unități și subunități funcționale**

Zona este situată în intravilanul municipiului Arad și face parte din UTR 55 – cartier Gradiște.

Incinta studiată cuprinde o singură unitate cu destinația unități locuire, împărțită în două subunități corespunzătoare funcțiilor propuse: locuințe individuale și locuințe colective – funcțiune dominantă, instituții, servicii și comerț – funcțiune secundară, și funcțiuni complementare: căi de comunicație rutieră, căi de comunicație pietonală, spații plantate de aliniament, spații plantate compacte, echipare tehnico-edilitară, gospodărire comunală.

Unitatile si subunitatile au fost reprezentate in plansa Reglementari Urbanistice Zonificare.

S-au stabilit 2 subzone funcționale:

**Z1** – LOCUINȚE INDIVIDUALE în regim izolat și /sau cuplat.

**Z2** – LOCUINȚE COLECTIVE.

In cadrul acestor subzone s-au stabilit următoarele unități si subunități funcționale:

**Lm** - locuințe individuale si/sau cuplate cu regim mic/mediu de inaltime

**LM** – locuințe colective cu regim mediu de înălțime

**IS** – institutii, servicii si comerț

**Ccr** – cai de comunicatie rutieră

**Ccp** – cai de comunicatie pietonală

**Spa** - spatii plantate – zona verde de aliniament

**SPc** – spatii plantate – zona verde amenajată compactă.

**Gcg** – gospodarie comunala – platforme depozitare deseuri

**TE** – echipare tehnico edilitarea.

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă a zonei este de **locuire**.

Funcțiuni secundare

Funcțiuni secundare sunt **servicii și comert**.

Funcțiuni complementare

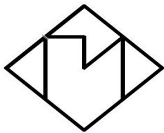
Funcțiuni complementare admise sunt: garaje, construcții de tip carport, parcări, căi de comunicație – platforme si alei carosabile/pietonle, anexe gospodărești (magazii scule si unelte, bucatarii de vara, terase,) spații verzi cu loc de joaca pentru copii, amenajari individuale de agrement si sport, echipare edilitară, gospodărire comunală.

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

Utilizări permise:

Clădiri sau amenajări destinate funcțiilor:

- locuințe individuale în regim izolat sau cuplat,
- locuințe colective,
- accese carosabile, pietonale, spații staționare auto, parcări, platforme gospodărire comunală, dotări tehnico-edilitare.
- zone verzi amenajate, grădini.
- garaje, carporturi, anexe gospodărești
- terase, pergole, piscine, anexe pentru animale de companie.



Utilizări admise cu condiții

Clădiri sau amenajări destinate funcțiilor:

- birouri și spații pentru exercitarea profesiunilor liberale, comerț en-detail care să nu necesite spații mari de depozitare, cu condiția realizării acestora conform poziției din planșa Reglementări Urbaniztice Zonificare.

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Interdicții temporare

Nu este cazul.

Interdicții permanente

- activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, sau alte activități care prin specificul lor generează noxe, fum, vibrații, zgomot, miros neadecvat.

- alimentație publică, turism, servicii, service și spălătorii auto, tinichigerii, ateliere de mică producție (tâmplărie, etc), activități care produc zgomot sau aduc personal și public numeros, generând trafic și aglomerație.

- activități care se desfășoară în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort.

- orice alte funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice.

- activități care nu se înscriu în caracterul rezidențial al zonei.

## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform PUG-ul Municipiului Arad, zona studiată se află în UTR 55, toate terenurile studiate fiind în intravilan.

În cadrul PUZ, nu au fost stabilite UTR-uri noi.

## VI. CONCLUZII

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.

Prevederile prezentului regulament pot fi modificate prin proiecte de urbanism aferente sau alte studii de specialitate.

Proiectant <b>S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.</b>	Coordonator <b>Arh. Mircea ȘOIMA</b>