

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. ȘI R.L.U. - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII - COMERT
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, CF nr. 335165, 335111, 335106, 332948, 336793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 - Arad, jud. Arad
BENEFICIAR	PURCARU MIRCEA , S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L. și S.C. MIRBEN ITP S.R.L
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	289/2025
FAZA	PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.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 reglementată.

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:

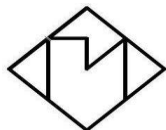
- zonificarea funcțională;
- stabilirea amplasamentelor cu condiții de A.C.;
- stabilirea priorităților;
- reducerea/desființarea disfuncționalităților;
- încadrarea în prevederile H.G. 1076/2004.

I.2. Baza legală a elaborării

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

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;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 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.
- **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.
- **HCLMA Arad nr. 572/26.10.2022** - privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.
- Ridicarea topografică executată de Daniel-Ioan Iovescu;

I.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.

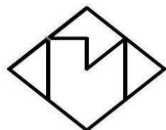
Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea în curs de dezvoltare a zonei și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice – zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor 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. nr 335165, 335111, 335106, 332948, 336793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 – 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 **81371.40 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la: realizarea a două străzi în incintă, amenajarea acceselor carosabile și pietonale în incintă, extinderea rețelelor edilitare din zonă pentru racordarea/branșarea la acestea, edificarea incintei.



Incinta reglementată are suprafața de **250781 mp** conform C.F. nr 335165, 335111, 335106, 332948, 336793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 - Arad, este situată în UTR 16, între cartierele Cadaș și Bujac, iar intervențiile urbanistice în incintă se referă la: schimbarea destinației construcțiilor existente în locuințe individuale CF nr. 367377 Arad, condominiu cu 5 apartamente CF nr. 367376 Arad, și mixt – locuințe și unități prestări servicii și comerț CF nr. 367175 Arad, edificarea terenului prin construirea de locuințe individuale, mixt – locuințe și unități prestări servicii și comerț, condominii cu max. 6 apartamente, pe CF nr. 366793, 366794, 335165 Arad; 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.

Funcțiunile identificate în această zonă sunt:

- proprietate privată, terenuri arabile în intravilan.
- proprietate privată, terenuri curți construcții, cu locuințe individuale și condominii cu max. 6 apartamente în regim de înălțime P.
- proprietatea municipiului Arad, căi de comunicație, străzi, drumuri de exploatare.
- Terenuri reglementate prin documentații anterioare de urbanism: HCLMA 22/2024 – PUZ și RLU-„Zonă locuințe individuale”; și HCLMA 332/2017 – PUZ și RLU Zonă locuințe individuale, HCLMA 109/2015 – PUZ și RLU Microunitate de 5 case unifamiliale, HCLMA 279/ 2015- PUD- Construire casa familială și garaj, HCLMA 301/2007- PUD- Construire locuință unifamilială P+M, HCLMA 601/ 2023- PUZ- Construire locuințe izolate, cuplate și/ sau înșiruite în regim de înălțime max. P+2E și funcțiuni complementare, HCLMA 91/ 2011- PUZ- Construire case familiale P+M.
- Rețele edilitare – rețele de distribuție energie electrică, gaze naturale, alimentare cu apă și canal, de-a lungul strazilor învecinate: str. Prof. dr. Ilarion Felea, Str. Filotei, str. Alexandru Volta.

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord:** teren domeniu public Str. Prof. Dr. Ilarion Felea identificata prin CF 334896-Arad, strada identificata prin CF 334972 și terenuri proprietate privată – servicii, comerț (imobile din fostul CAP Bujac) și locuințe individuale.
- Sud și sud-est:** teren-uri domeniu public, stradă în continuarea str. Filotei, și stradă ce leagă Str Filotei de str. Alexandru Volta și terenuri proprietate privată – locuințe individuale.
- Est:** terenuri proprietate privată, arabil în intravilan, urmat de locuințe individuale.
- Vest:** teren domaniul public Str. Prof. Dr. Ilarion Felea identificat prin CF 334972, drum identificat prin CF 335335, și terenuri proprietate privată – locuințe individuale, condominiu cu 5 apartamente și servicii, comerț (imobile din fostul CAP Bujac), și pe CF 363372 dotări tehnico-edilitare – antena gsm.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

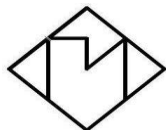
Sistematizarea terenului se va realiza astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

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

Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu

Se vor respecta prevederile legislației de mediu în vigoare:

Amplasarea construcțiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. În timpul edificării construcțiilor se vor lua măsurile necesare pentru evitarea poluării mediului.



Deșeurile vor fi colectate în pubele, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere.

Apele uzate menajere vor fi dirijate către rețeaua de canalizare existentă propusă spre extindere. În cadrul prezentului PUZ a fost propusă soluția de extindere a rețelei astfel:

- pentru Strada 1 – LOT 41, se propune extinderea rețelei din str. Filotei.

- pentru Strada 2 – LOT 42, se va putea realiza extinderea rețelei din str. Prof. dr. Ilarion Felea sau din str. Alexandru Volta, în funcție de soluția tehnică agreată de distribuitorul din zonă.

Parcelele cu frontul stradal la prelungirea străzii Filotei, LOT 31 – 36 vor fi branșate la rețeaua existentă de pe stradă.

Apele uzate menajere, evacuate în rețeaua publică de canalizare, se vor încadra în prevederile NTPA 002.

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre spațiile verzi din incintă.

Apele pluviale colectate de pe circulațiile carosabile și zonele de parcare, vor fi trecute prin separator de hidrocarburi pentru aducerea lor în parametrii NTPA 001, și apoi vor fi dirijate spre canalizarea pluvială de pe Str. Prof. Dr. Ilarion Felea, la o distanță de aprox. 80 m de incintă.

În timpul construirii clădirilor, instalațiilor și amenajărilor în zonă se vor lua măsurile necesare pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

Relevanța planului pentru păstrarea patrimoniului construit

Sistematizarea terenului se va realiza astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

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

II.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, stabilite 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 **Certificatul de Urbanism nr. 951/16.06.2025**, eliberat de Primăria Mun. Arad și **Avizul de Oportunitate nr 36/01.10.2025**, eliberat de primăria mun. Arad.

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.

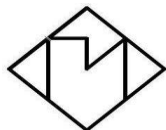
Expunere la riscuri tehnologice:

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

Asigurarea echipării edilitare:

Asigurarea echipării edilitare, în sensul prezentului regulament, o constituie branșarea/racordarea parcelelor 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 compatibilității funcțiunilor**

Incinta reglementată aparține de UTR 16 se află într-o zonă cu potențial de dezvoltare rezidențială, în care funcțiunea dominantă este de locuire.

Se propune funcțiune dominantă locuire – locuințe individuale, funcțiuni secundare – servicii și comerț, cu funcțiuni complementare căi de comunicații, spațiu verde amenajat.

Folosința actuală: arabil, respectiv curți construcții, cu o suprafață totală de 25 081,00mp., proprietăți private, intravilan.

Incinta reglementată respectă destinația stabilită în baza documentațiilor anterioare, funcțiune propusă: locuire individuală, prestări servicii și comerț.

Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului

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

Pentru toată incinta s-a stabilit același procent de ocupare și coeficient de utilizare:

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**

Regimul și înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim este de

S/D+P+2E

Înălțimea maximă a construcțiilor

12,00 m.

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei**

Construcțiile propuse vor fi amplasate în perimetrul zonei edificabile materializată pe planșa Reglementări urbanistice – zonificare.

Vecinătățile incintei NU impun retrageri ale construcțiilor.

Z1

– locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni secundare prestări servicii de cartier.

- locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni secundare prestări servicii și comerț.

-*către frontul stradal* – nu se impune retragere de la frontul stradal.

-*către limita posterioară* – pentru construcțiile noi se impune retragere de minim 5 m dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișă, de la limita de proprietate. Pentru construcțiile existente se păstrează retragerile existente, cu respectarea zonei edificabile din partea desenată și cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

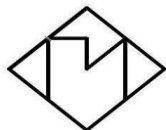
Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțime maximă la streșină de 3.5 m, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

- *către limitele laterale* – pentru locuințele individuale nu se impun retrageri, iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Z2 – condominii cu max. 6 apartament

-*către frontul stradal* – nu se impune retragere de la frontul stradal (dacă parcela este amplasată pe colț se vor respecta aceleași reguli pentru ambele fronturi stradale).

-*către limita posterioară* – pentru construcțiile noi, se impune retragere de minim 5 m dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișă, de la limita de proprietate. Pentru construcțiile existente se păstrează retragerile existente,



cu respectarea zonei edificabile din partea desenată și cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

- *către limitele laterale* – se impune o retragere de minim 5 m dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornisă, de la limita de proprietate.

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 în așa fel încât să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Se va întocmi studiu de însorire în situația în care distanța dintre două sau mai multe construcții este mai mică sau egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

Amplasarea față de drumurile publice

Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat în zonă de protecție și de siguranță a unor artere majore de circulație. Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de străzile din localitate – Str Prof. dr. Ilarion Felea- CF 334896 Arad, str. Filotei- CF 355253 Arad, Str Alexandru Volta- CF 355200.

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

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

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

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

Râul Mureș se află la 2,77 km sud de amplasament, în afara zonei studiate și nu impune condiții de amplasare pentru incintă.

Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la 1,3km nord de incintă. Prin urmare, zona de siguranță de 20,00m din ax și cea de protecție de 100m din ax impusă de aceasta nu se suprapune cu incinta reglementata.

Amplasarea față de aeroporturi

Incinta studiată este amplasată la 1km față de limita cadastrală aeroportul din Arad.

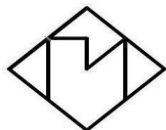
Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct la drumurile publice, 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.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Circulații, accese

În cadrul prezentului PUZ se propune extinderea și modernizarea rețelei de circulație prin În cadrul prezentului PUZ se propune realizarea a două străzi noi, identificate prin LOT 41 și LOT 42, cu profil stradal de 12,00m, din care carosabilă 7,00m, spațiu verde de aliniament 1,00m poziționat stânga - dreapta, și alei pietonale 1,50m poziționate stânga - dreapta.

Pentru respectarea profilului stradal existent pe strada Prof. Dr. Ilarion Felea și strada Filotei, de 12,00m, porțiunile de teren - LOT 44 și LOT 43, care se intersectează cu profilul străzilor, vor fi cedate domeniului public.

Racordul dintre străzile existente și propuse se vor realiza prin arce de cerc cu raza de 6,00m.

Toate drumurile de incintă vor respecta prevederile Normativului P118/99, privind asigurarea accesului mașinilor de intervenții.

Parcelele destinate drumurilor, vor fi trecute în domeniul public, după realizarea și recepționarea tuturor dotărilor din zona căilor de comunicație.

Pentru o mai ușoară identificare, și o dezvoltare în etape, se propune realizarea a 2 loturi pentru drumurile create, și denumirea în cadrul prezentei documentații a străzilor cu cifrele 1 și 2, urmând ca după aprobarea PUZ-ului să se stabilească nume pentru străzile nou create.

- **strada 1 - LOT 41** va face legătura între str. Prof. dr. Ilarion Felea și str. Alexandru Volta, care va avea un profil stradal de 12,00m.
- **strada 2 – LOT 42** m, va face legatura dintre partea nord - drumul betonat – continuarea străzii Prof. dr. Ilarion Felea, până la continuarea străzii Filotei – sud, care va avea profil stradal de 12,00m.

Fiecare parcelă propusă va avea accesul auto și pietonal din acest carosabil racordat la drumul public.

Drumurile nou propuse în incinta reglementată vor fi realizate pe cheltuiala beneficiarului și vor respecta normativele tehnice în vigoare,

Accesul în incinta reglementată

Acces existent

În prezent există accese în incintă de pe Str Prof. Dr. Ilarion Felea pentru toate terenurile edificate.

Acces propus

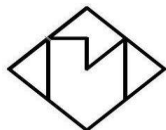
Accesul în incinta reglementată prin PUZ se va realiza prin trei puncte de conexiune la rețeaua stradală existentă, respectiv din strada Filotei, strada Alexandru Volta și strada Prof. Dr. Ilarion Felea. Fiecare dintre aceste accese va fi dimensionat corespunzător, pentru a permite circulația în dublu sens și asigurarea trotuarelor pietonale.

Accesul la parcele

Accesul carosabil pe fiecare parcelă se va realiza cu o lățime maximă de 3,5 m., și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă se va realiza cu o lățime maximă de 1,5 m., și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesele la toate obiectivele se vor face direct din drumurile publice.

**Staționări**

Staționarea de scurtă durată a autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelor sau în locurile de parcare cu acces liber propuse.

Circulația pietonală, trotuare, piste bicicliști

Toate drumurile nou propuse vor fi prevăzute cu trotuare pentru circulația pietonală. Nu se propun piste de biciclete.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de energie electrică, apă și canalizare, sau prin realizarea de soluții locale individuale de echipare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

Soluțiile de echipare în sistem individual precum și lucrările de racordare și bransare se vor realiza de către investitor sau beneficiar, iar cheltuielile pentru aceste lucrări vor fi suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Conform ridicării topo, de-a lungul străzilor Prof. dr. Ilarion Felea, str. Filotei, str. Alexandru Volta, există rețele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații. Aceste rețele vor fi prelungite de-a lungul noii trame stradale, pentru a realiza bransamentele aferente fiecărui lot în parte.

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

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 bransare 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

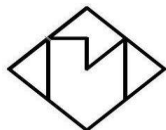
Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului.

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.

II.6. 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 funcțională, 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 prezentul P.U.Z.



Parcelarea

Prin prezentul PUZ se propune o parcelare a terenurilor studiate conform planșei Reglementari Urbanistice Zonificare.

Ca mod de organizare în incintă, vom avea:

Z1

- **locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiune secundară servicii de cartier** (farmacie, dispensar, croitorie, coafor, birouri individuale, magazine ABC, etc.), vor fi un număr de 32 loturi, LOT 1 – 23, și LOT 31 – 36, cu suprafețe cuprinse între 287 mp și 521 mp, cu lățime parcelă între 14,00m și 15,00m, și adâncime mai mare sau egală cu 23 m, cu regim maxim de înălțime S/D+P+2E, toate loturile vor avea acces din străzile propuse în incintă și din străzile extinse. În partea posterioară parcelelor a fost prevăzută o zonă pentru construirea anexelor gospodărești.
- **locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat, și prestări servicii și comerț**, ce vizează trei loturi LOT 1, 2 și 21, cu suprafețe de 287.03mp, 400.74mp și 1555,15mp., iar lățimea parcelelor va fi de 12,00m, 17.70m și 36.70m.
- **Z2 – condominii** cu max. 6 apartamente, grupate în partea de vest și nord a incintei, vor fi un număr de 3 loturi, LOT 22, 37, 39, cu suprafețe cuprinse între 780 mp și 2735 mp, cu regim max de înălțime S/D+P+2E, toate loturile vor avea acces din străzile nou propuse.
- **drumuri de incintă**, vor fi 2 loturi: 1 LOT – 41, aferent străzii 1, și LOT 42 – aferent străzii 2. Aceste loturi vor include carosabilul, spațiile verzi de aliniament, aleile pietonale, parcurile pentru vizitatori.
- **zonă verde amenajată**, compactă, alcătuită dintr-un LOT 40, unul de 518,84mp, poziționată în vecinătatea zonei cu cea mai mare densitate de locuitori, și în vecinătatea accesului din strada Filotei, cu acces din LOT 41 – Strada 1.
- **parcări** – reprezentate prin LOT 38a și 38b – ce vor fi ocupate doar de parcări.

Fiecare lot va avea atât acces auto cât și pietonal.

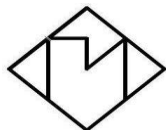
Parcelele cu destinație rezidențială se pot realiza cu respectarea cumulată a următoarelor condiții:

- Suprafața minimă a parcelelor de locuințe individuale va fi de 250 mp.
- Pentru a fi construibilă parcela pentru locuințe individuale să aibe lungimea mai mare decât lățimea, iar lățimea parcelei să nu fie mai mică de 12,00m.
- Frontul stradal minim admis va fi de 12 m, dar nu mai lat decât adâncimea parcelei.
- Acces carosabil și pietonal direct din drumurile publice.
- Respectarea tuturor reglementărilor stabilite prin prezenta documentație – retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Se permite modificarea parcelării incintei în subzona Z1, 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 documentatii, 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.

Conform legii 572 se impune, ca la achiziționarea apartamentelor se vor atribui cele 2 locuri de parcare aferente lui.

Este permis ca suprafețele propuse pentru parcele să se redimensioneze în timpul operațiunilor cadastrale și sunt permise lucrări ulterioare de dezmembrare sau unificare, cu condiția respectării condițiilor minime mai sus menționate, a indicatorilor urbanistici propuși și a retragerilor impuse



conform prezentei documentații.

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 fațadă principală. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli decorative din diverse materiale, placaje, ornamente aparente din diverse materiale, închideri din panouri metalice sau alte materiale, și tâmplării din lemn, PVC sau metal.

Se pot realiza acoperișuri terasă finisate cu membrană sau strat vegetal, învelitori cu șarpante din diverse materiale, acoperite cu panouri metalice, țigle ceramice sau din beton și tablă fâltuită.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea amenajării parcarilor necesare în incinta parcelei proprii.

Reglementarea numărului de locuri de parcare va respecta prevederile **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

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

Parcările pentru autoturisme vor avea dimensiuni minime de 2.5 x 5 m.

Art. 16 Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Art. 19 Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

Art. 6 (1) Construcțiile administrative cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

e) Sedii de birouri.

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

(3) Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform alin. (2), după cum urmează:

- un spor de 10,00 % pentru funcțiuni fără acces public;

- un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.

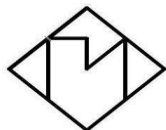
Art. 8 (1) Construcțiile comerciale cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

a) Comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică. Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement – a căror amplasare este permisă la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;

b) Servicii. Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit și amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale;

c) Autoservice. Amplasament: la limita zonei industriale. Se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului. (2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

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.

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.

Z2 - pentru condominiile cu max. 6 apartament se vor asigura 2 locuri de parcare/apartament în interiorul parcelelor aferente fiecărui bloc.

3 CONDOMINIILE 6 apartamente x 2 loc parcare = 36 parcări.

1 CONDOMINIU 6 apartamente x 2 loc parcare = 12 parcări.

1 CONDOMINIU 5 apartamente x 2 loc parcare = 10 parcări.

1 mixt 6 apartamente x 2 loc parcare = 12 parcări.

Art. 16 Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;

- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

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.

Numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, 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, moped, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Z1 – 34 unități locative, aferente celor 34 parcele.

Z2 – 29 unități locative

LOT 37 – 2 condominiile x 6ap. = 12 unități locative.

LOT 39 – 1 condominiu x 6ap. = 6 unități locative.

LOT 22 – 1 condominiu x 6ap. = 6 unități locative

TOTAL Unitati Locative = 63

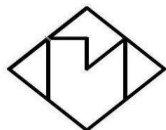
Parcari vizitatori 25% din U.L. = **16 (min 1 diz.) + 4 biciclete**

Art. 20 În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.

- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m

În cadrul parcelelor pe care se realizează condominiile se impune o retragere a parcarilor de 5,00m față de ferestrele de locuit (conform ORD. 119/214).



Pentru funcțiuni diferite sau pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în HGR 525/1996 și HCLM Arad nr 187/28.03.2024.

Spații verzi

Autorizația de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi amenajate 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.

Conform HCLM 572/2022, pentru construcțiile **comerciale** spațiul verde amenajat va fi de minim **15%** din suprafața terenului.

Pentru construcțiile de **locuințe** individuale, spațiul verde amenajat va fi de minim **35%** din suprafața terenului

Conform HG 525, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevazute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de **2 m²/locuitor**.

Conform conceptului propus vom avea:

34 loturi - locuințe individuale x 4 pers/lot = 136 pers.

3 condominii 6 ap = 18 ap x 4 pers/ap = 72 pers.

1 condominiu 5 ap x 3 pers/ap = 15 pers.

1 funcțiune mixta loc + serv - max 6 apartamente x 4 pers/ap = 24 pers

TOTAL = 247 pers. => Sp. verde min = 247 x 2 = 494 mp

Se propune un **spațiu verde compact**:

- poziționat în vecinătatea zonei cu cea mai mare densitate de locuitori, în vecinătatea condominiilor cu max. 6 apartamente, și în vecinătatea accesului din strada Filotei

Spațiu verde compact propus = 518.84 mp.

Împrejmuiri

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele acestea vor fi împrejmuite. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,50 m. de la cota terenului amenajat.

Din punct de vedere cromatic și a gradului de finisare, gardurile către fronturile stradale vor fi din materiale și cu finisaje similare cu fațadele locuințelor și în corelare cu aspectul lor.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Obiectivele principale au destinația de locuințe individuale și servicii de cartier, locuințe individuale și prestări servicii și comerț, și condominii cu max. 6 apartamente.

Z1 – ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE în regim izolat sau cuplat ȘI SERVICII de cartier, LOCUINȚE INDIVIDUALE în regim izolat sau cuplat ȘI PRESTĂRI

SERVICII ȘI COMERT

Z2 – ZONĂ CONDOMINII cu max. 6 apartamente.

În cadrul incintei reglementate s-au stabilit următoarele subunități funcționale:

L – Locuințe individuale în regim izolat sau cuplat.

LS - Locuințe și unități prestări servicii și comerț

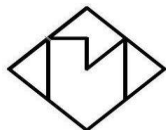
Lap – condominii cu max. 6 apartamente.

Ccr – căi de comunicație rutiere

Ccp – căi de comunicație pietonale

Spa- spații plantate de aliniament, aferente cailor de comunicații.

Spc- spații plantate compacte.



P- parcări.

Funcțiunea principală

Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă rezidențială - locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, condominii.

Funcțiuni secundare

Funcțiunile secundare sunt: prestări servicii și comerț.

Funcțiuni complementare

Funcțiuni complementare admise sunt: căi de comunicație carosabile și pietonale, spații verzi amenajate compacte, spații verzi de aliniament aferente căilor de comunicație, echipare tehnico-edilitară.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Incinta studiată cuprinde o singură unitate funcțională, împărțită în subunități corespunzătoare funcțiilor propuse: locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat, și servicii de cartier, locuințe individuale și prestări servicii și comerț, condominii căi de comunicație, spații verzi amenajate, parcări.

Utilizări permise

Clădiri destinate funcțiilor de locuire individuală, cu funcțiuni conexe și complementare acestora; garaje, carporturi, anexe gospodărești, terase, pergole, piscine, circulații carosabile, pietonale, parcări; spații verzi amenajate; echipare tehnico-edilitară.

Utilizări admise cu condiții

Unități cu prestări servicii de cartier (cum ar fi: magazin alimentar, clădiri de birouri, spații prezentare și comercializare diverse produse ce nu necesită spații mari de depozitare), sănătate (dispensar, cabinete medicale, stomatologice etc.), *cu condiția* ca suprafața utilă maximă a spațiilor să fie 50% din SCD construcției propuse (indiferent că va fi locuință sau condominiu).

Interdicții temporare

Nu este cazul.

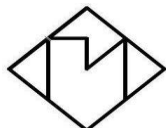
Interdicții permanente

- 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. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform PUG aprobat cu HCLMA 588/2023, zona studiată se încadrează în UTR 16, toate terenurile studiate fiind în intravilan.

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



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 289/2025

FAZA: R.L.U.

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 S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.	Coordonator Arh. Mircea ȘOIMA