

**STUDIO M SOIMA**

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

PR. NR. 258/2024  
FAZA: R.L.U.

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

DENUMIREA LUCRĂRII	<b>P.U.Z. si R.L.U. - ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE</b>
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, CF nr. 365558, 365557, 323985-Arad, jud. Arad
BENEFICIAR	<b>JURCAN CRISTIAN</b>
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	258/2024
FAZA	<b>P.U.Z și R.L.U.</b>

### **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 cladirilor și amenajărilor.

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

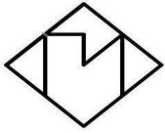
Conform prevederilor din Ghid - metodologia, elaborarea și conținutul-cadru al P.U.Z., GM010-2000, prezenta documentație răspunde necesităților și presiunilor investiționale, prin enunțarea de soluții urbanistice și arhitecturale privind:

- 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:

- 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.
- Ridicarea topografică executată de Chiriac Madalina Manuela;

### **I.3. Domeniul de aplicare**

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

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.

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

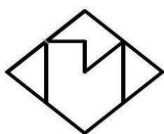
- stabilirea destinației terenului ce face obiectul investiției propuse.
- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanța cu funcțiunea propusă în incinta studiată.
- realizarea acceselor la terenuri și stabilirea relațiilor cu vecinătățile

**Zona studiată** are suprafața de **119.071,00 mp**.

Intervențiile urbanistice în zonă se referă la: amenajarea accesului carosabil și pietonal în incintă; asigurarea cu utilități a incintei.

**Incinta reglementată** are suprafața de **28.994,00 mp**.

Intervențiile urbanistice în incintă se referă la: schimbarea destinației din pășune în locuințe individuale, prestări servicii și comerț, parcelare, extinderi drumuri existente în zonă, realizare drumuri noi în incintă, amenajare 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:

- terenuri arabile în intravilan, predominant pe laturile de nord, și nord-vest.
- Cai de comunicație, compuse din străzi în localitate – Str. Porumbacului, str. Veseliei, str. Vulturului, str. Ioan Mehedințeanu și Str. Filotei pe laturile de nord, est și sud; drumuri de exploatare agricolă pe laturile nord-vest, și vest.
- Terenuri curți-construcții cu funcțiunea de locuințe individuale la est și sud de incinta reglementată.
- 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 familiala și garaj, HCLMA 301/2007- PUD- Construire locuinta unifamiliala P+M, HCLMA 601/ 2023- PUZ- Construire locuin’ e izolate, cuplate și/ sau nsiruite 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: Porumbacului, Vulturului, Veseliei, Ioan Mehedințeanu, Filotei.

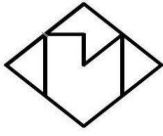
Vecinătățile incintei sunt:

**Parcela identificată prin CF 323985-Arad** situată în zona nord-estică a incintei reglementate.

- **Nord, nord-est:** str. Filotei compusa din lot neântabulat și CF 355253-Arad, teren proprietate privată CF 335165-Arad, lot identificat prin adresă Str Filotei nr. 26.
- **Sud-est:** terenuri proprietate privata identificate prin CF 329594-Arad (str. Filotei nr 27), lot identificat prin adresă str Ioan Mehedințeanu nr. 32.
- **Sud-vest:** str. Ioan Mehedințeanu idenificată prin CF 355237 Arad continuată cu CF 335337-Arad, terenuri proprietate privată - identificate prin lot identificat prin adresă Str Ioan Mehedințeanu nr. 35. CF 335338-Arad.
- **Nord-vest:** teren proprietate privată - identificat prin CF 334855-Arad (str. Ioan Mehedințeanu nr 36).

**Parcela identificată prin CF 365558-Arad** situată în zona centrală a incintei reglementate.

- **Nord, nord-est:** str. Ioan Mehedințeanu idenificată prin CF 355237 Arad, continuată cu CF 335337-Arad, str. Filotei compusa din lot neântabulat, terenuri proprietate privată identificate prin CF 354194, 335340, 335339, 335338-Arad.
- **Sud-est:** str. Veseliei identificată prin CF 355261-Arad, str. Vulturului identificată prin CF 355255-Arad, str. Porumbacului identificata prin CF 355264-Arad, terenuri proprietate privată identificate prin adresă Str Ioan Mehedințeanu nr. 35, Str Veseliei nr. 38, CF 313536-Arad Str Veseliei nr. 35, lot identificat prin adresă Str Vulturului nr. 34, lot identificat prin adresă Str Vulturului nr. 31.
- **Sud-vest:** str. Porumbacului identificata prin CF 355264-Arad și din lot neântabulat, drum de exploatare agricolă identificat prin CF 335170-Arad, terenuri proprietate privată identificate prin adresă str. Porumbacului 28B, nr. cad. 14816, lot identificat prin adresă str. Porumbacului 28A, nr. cad. 14817, lot identificat prin adresă str. Porumbacului 28, lot identificat prin adresă str. Porumbacului 28, lot identificat prin adresă str. Porumbacului 39, CF 344506-Arad str. Porumbacului 41, CF 344507-Arad str. Porumbacului 43, CF 344508-Arad str. Porumbacului 45.
- **Nord-vest:** terenuri proprietate privată identificate prin CF 335016, 335144, 334941-Arad și drum de exploatare agricola identificat prin CF 335116-Arad.



**Parcela identificată prin CF 365557 Arad situată în zona sud-vestică a incintei reglementate.**

- **Nord:** drum de exploatare agricolă identificat prin CF 335170-arad, teren proprietate privată CF 335016-Arad
- **Est:** strada Porumbacului identificata prin CF 355264-Arad și lot neântabulat, terenuri proprietate privată identificate prin: lot identificat prin adresă str. Porumbacului 28, CF 344506-Arad str. Porumbacului 41, CF 344507-Arad str. Porumbacului 43, CF 344508-Arad str. Porumbacului 45.
- **Sud:** teren proprietate privata identificat prin CF 352006-Arad,
- **Vest:** terenuri proprietate privată identificate prin CF nr. 352006, 335176-Arad.

Se propune realizarea unei singure zone cu funcțiunea de locuire individuală și servicii.

## **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**

#### **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 pe străzile Porumbacului, Vulturului, Veseliei, Ioan Mehedințeanu și Filotei. 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 de la drumuri și parcuri vor fi dirijate spre unseparator de hidrocarburi, pentru a se încadra în prevederile NTPA 001, după care vor fi dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială de pe străzile învecinate.

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.

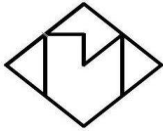
### **II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

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 **Certificatului de Urbanism nr. 273 din 27.02.2024**, eliberat de primăria Municipiului Arad și **Avizului de oportunitate nr. 32 din 04.09.2024**.



**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. Râul Mureș aflat la o distanță de peste 2,49 Km de incintă.

**Expunere la riscuri tehnologice:**

Nu este cazul, incinta nu este traversată de rețele edilitare și rețele cu risc tehnologic.

**Asigurarea echipării edilitare:**

Parcela va fi dotată edilitar complet.

Asigurarea echipării edilitare, în sensul prezentului regulament, o constituie extinderea rețelelor, branșarea / racordarea parcelelor propuse la rețelele edilitare și asigurarea acceselor auto și pietonale.

**Asigurarea compatibilității funcțiilor**

- Terenul este situat în U.T.R. 14, conform PUG aprobat prin H.C.L.M. Arad. Nr. 588/2023. Destinația stabilită prin PUG: în U.T.R. nr. 14 – Lmu14a – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

Folosința actuală: pășune, cu o suprafață totală de 28 994,00mp., 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+1E+M**

Înălțimea maximă a construcțiilor **10,50 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.

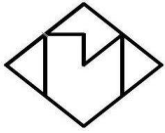
**Vecinătățile incintei** NU impun retrageri ale construcțiilor.

**Față de limitele de proprietate**, conform soluției urbanistice și specificului zonei, se impun următoarele retrageri ale construcțiilor:

- **Front stradal** – nu se impune o retragere minimă a construcțiilor.

- **Lateral stânga și dreapta** – se va respecta o retragere a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere. Pe una din laturi se respectă prevederile Codului Civil, iar pe cealaltă se impune o retragere de min. 3,00m pentru accesul autospecialelor de stingere a incendiilor.

- **Limita posterioară** – se va respecta o retragere a construcțiilor față de limita posterioară a parcelei de minim 5 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la streășina a casei. Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțime maxima la streășina 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.



**STUDIO M SOIMA**

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

PR. NR. 258/2024

FAZA: R.L.U.

Excepție de la această regula face LOT 3- care are zona edificabilă fără retrageri pentru porțiunea de teren aflată în spatele parcelelor identificate prin CF 344508, 344507, 344506-Arad.

*Imprejmuirea se va realiza alipit limitei de proprietate.*

### **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.

### **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 Porumbacului- CF 355264 Arad, str.Vulturului- CF 355255 Arad, Str Veseliei- CF 355261, str. Ioan Mehedințeanu- CF 355237 Arad, str. Filotei- CF 355253 Arad.

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 2,49 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 119,10 m nord-vest 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 752m față de limita cadastrală aeroportul din Arad.

### **Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

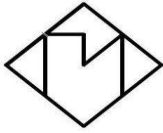
## **II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Autorizare 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, acces**

În vederea asigurării unei trame stradale coerente și conexiuni între strazile învecinate, cât și asigurarea posibilității unei dezvoltări ulterioare a zonei, se propune extinderea și conectarea între ele a strazilor învecinate, precum și modernizarea drumului de exploatare agricolă aflat la nord de parcela identificată prin CF nr. 365557 Arad prin lagirea acestuia.

Se propune realizarea unei rețele de străzi cu două tipuri de profile stradale.

**Profil stradal tip 1** – cu o lățime de **12 m**, compus din carosabil de 7 m, dublu sens, spații verzi de aliniament 1,25 m, pe ambele părți, trotuar 1,25 m pe ambele părți – asigură accesul la parcele pe ambele laturi.

**Profil stradal tip 2** – cu o lățime de **9,5 m**, compus din carosabil de 7 m, dublu sens, spații verzi de aliniament 1,25 m, pe o parte, trotuar 1,25 m pe o parte – asigură accesul la parcele pe o singură latură.

Toate racordurile între străzile propuse, pe direcția de circulație, se vor realiza prin arce de cerc cu R (raza) minim 6 m.

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

Parcellele 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 de loturi pentru fiecare drum din incintă, toate aceste drumuri fiind cu **profil stradal tip 1 – cu o lățime de 12 m**, ce vor asigura accesul la parcele pe ambele laturi.

Astefel, vom avea LOT 41 - pentru drumul nou creat, ce face legătura dintre celelalte drumuri din incintă și Str. Porumbacului; LOT 42 – pentru continuarea Str. Vulturului; LOT 43 – pentru continuarea Str. Veseliei; LOT 44 – pentru continuarea Str. Filotei.

În vederea modernizării drumul de exploatare agricolă identificat prin CF 335107-Arad, aflat la nord de parcela identificată prin CF nr. 365557 Arad, drum ce vine în continuarea Str. Porumbacului, se impune realizarea unei parcele de teren – Lot 45 - ce va fi cedată domeniului public, necesară realizării unui **drum cu profil stradal tip 2 – cu o lățime de 9,50 m**, ce va asigura accesul la parcele pe o singură latură.

### **Accesul în incinta reglementată**

Accesul, pe parcela identificată prin CF nr. 365557 Arad (zona Sud-Vestică a incintei reglementate), în prezent se face din Str. Porumbacului, și din drumul de exploatare identificat prin CF nr 335170-Arad, alipit pe latura nordică a parcelei.

Accesul, pe parcela identificată prin CF nr. 365558 Arad (zona centrală a incintei reglementate), în prezent se face din străzile Porumbacului, identificată prin CF nr. 355264 Arad, alipit pe latura sud-vestică a parcelei, Str. Vulturului, identificată prin CF nr 355255-Arad, alipit pe latura sud-estică a parcelei, Str. Veselie, identificată prin CF nr 355261-Arad, alipit pe latura sud-estică a parcelei și Str. Ioan Mehedințeanu, identificată prin CF nr. 355237- Arad, alipită pe latura nord-estică a parcelei.

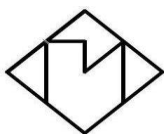
Accesul, pe parcela identificată prin CF nr. 323985-Arad (zona nord-estică a incintei reglementate), în prezent se face din străzile Ioan Mehedințeanu, identificată prin CF nr. 355237-Arad, alipită pe latura sud-vestică a parcelei și Str. Filotei, identificată prin CF nr. 355253- Arad, alipită de latura nordică a parcelei.

### **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.

Pentru loturile de colț, cu 2 laturi adiacente căilor de comunicație, se pot realiza accese



carosabile și pietonale pe ambele laturi adiacente cailor de comunicație.

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 branșare 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 Porumbacului, Vulturului, Veseliei, Ioan Mehedințeanu și Filotei există rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații. Aceste rețele vor fi prelungite de-a lungul străzilor noi propuse, pentru a realiza branșamentele aferente fiecărui lot în parte.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare 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, implementarea unor rețele locale, sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de astfel de servicii.

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

Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele deținătorilor de utilități din zonă.

### **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.

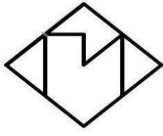
Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

### **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.

Prin prezenta documentație se propune un număr de **39 loturi** cu destinație locuire individuală, cu suprafețe cuprinse între 439 și 1665 mp., din care 2 loturi pot avea funcțiune secundară de unități prestări servicii și comerț.

Suplimentar, se mai propun un lot cu destinația zonă verde compactă, și alte 5 loturi cu destinația căi de comunicație.

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.
- 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.

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.

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

### **Parcaje**

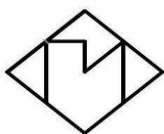
Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea amenajării parcarilor necesare în incinta parcelei proprii.

Se va asigura numărul de parcaje necesar fiecărei funcțiuni prevăzute, conform **HGR 525/1996**, anexa 5 și fără afectarea domeniului public:

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.

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

- a) Pentru cele cu **suprafața utilă a construcției până la 120 mp:-minim un loc de parcare** pe parcela aferentă locuinței;
- b) Pentru cele cu **suprafața utilă a construcției peste 120 mp:-minim două locuri de parcare** pe parcela aferentă locuinței.



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.

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.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.

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

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

Total parcări – cu acces liber:

39 loturi x 25% = **10 parcări**, din care 1 loc va fi pentru persoane cu dizabilități.

10 parcări x 25% = 3 parcări biciclete, moped, motociclet, trotinete, etc.

Parcarea – cu acces liber, destinată vizitatorilor va fi amplasată în vecinătatea zonei verzi compacte și va asigura un număr de 10 locuri de parcare autoturisme – din care unul va fi dimensionat pentru persoane cu dizabilități, și 3 parcări biciclete / trotinete.

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 HCLMA 572/2022, pentru locuințele individuale se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprațata terenului de **35%**.

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.

39 loturi x 4 pers/lot = 156 persoane x 2mp/pers = **312 mp – zonă verde compactă minimă**.

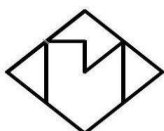
Se propune un **spațiu verde compact**, amplasat în vecinătatea intersecției cu Str. Porumbacului și zona parcărilor pentru vizitator, pe parcela identificată prin CF 365558 Arad, în suprafață de **579,80mp**. Această zonă verde va fi amenajată ca zonă de odihnă, loc de joacă, și activități de recreere.

**Total spațiu verde compact propus = 579,80 mp.**

**Împrejmuiri**

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcelele propuse, acestea pot fi împrejmuite pe limita de proprietate exterioară. Nu se admit retrageri ale împrejmuirilor fata de limitele laterale și posterioare ale proprietății. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,50m. de la cota terenului amenajat, și va fi realizată de preferință din materiale transparente.

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.

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

**Lm** – Locuințe individuale cu regim mic de înălțime.

**Lm.S** - Locuințe individuale cu regim mic de înălțime și unități prestări servicii și comerț

**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 dominantă**

Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă rezidențială - locuire individuală.

#### **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 cailor 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 cu regim mic de înălțime, prestări servicii și comerț, căi de comunicație, spații verzi amenajate, dotări tehnico-edilitare, 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**

Clădiri destinate funcțiilor: unități de prestări servicii, comerț (cum ar fi: magazin alimentar, clădiri de birouri, spații prezentare și comercializare diverse produse ce nu necesita spații mari de depozitare), sănătate (dispensar, cabinete medicale, stomatologice etc.), agrement (locuri de joacă pentru copii, săli de jocuri), *cu condiția* amplasării în parcelele cu funcțiune secundară servicii și cu respectarea retragerilor și a indicatorilor urbanistici impusi prin prezenta documentație.

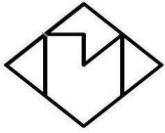
#### **Interdicții temporare**

Nu este cazul.

#### **Interdicții permanente**

- Activități ce generează zgomot, vibrații, noxe, miros neplăcut sau alte tipuri de poluare.

- Clădiri destinate funcțiilor: industrie, depozitare, ateliere diverse, zootehnice, sau alte activități ce nu se încadrează în caracterul rezidențial al zonei.



**STUDIO M ȘOIMA**

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

PR. NR. 258/2024

FAZA: R.L.U.

**V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Conform PUG aprobat cu HCLMA 588/2023, zona studiată se încadrează în UTR 14, toate terenurile studiate fiind în intravilan.

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

**Prevederi**

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

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