**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. 310/2025

FAZA: R.L.U.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. ȘI R.L.U. - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE
AMPLASAMENT	MUN. ARAD, Str. Octavian Goga, nr. 19, CF NR. 349622-ARAD, JUD. ARAD
BENEFICIAR	JOLDEA MARIUS IOAN SI JOLDEA MANUEL LIVIU
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	304/2025
FAZA	RLU

• **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 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:

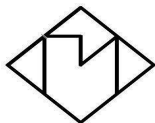
- zonificarea funcțională;
- stabilirea amplasamentelor cu condiții de A.C.;
- stabilirea priorităților;
- reducerea/desființarea disfuncționalităților;
- încadrarea în prevederile H.G. 1076/2004.

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 PF RUS CRISTINEL

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.

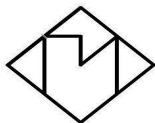
Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul municipiului Arad, conform C.F. nr 349622 – Arad.

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 accesului la teren și stabilirea relațiilor cu vecinătățile.
- asigurarea cu utilități a obiectivelor noi propuse.

Zona studiată are suprafața de **13571,65 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la: amenajarea accesului în incintă, asigurarea cu utilități, edificarea incintei.

Incinta reglementată are suprafața de 785 mp, conform C.F. nr. 349622 – Arad, și este situată în intravilanul municipiului Arad, ZIR 2, SIR20, subunitate funcțională IDIII2 – Unitate industrială



nepoluantă existentă, construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare.

Intervențiile urbanistice propuse în incintă vizează: modificarea funcțiunii existente din industrie și depozitare în funcțiune de locuire colectivă cu spații comerciale și servicii la parter; realizarea de construcții cu funcțiunea propusă; amenajarea de spații verzi; stabilirea indicatorilor urbanistici POT și CUT; reglementarea alinierilor și a retragerilor obligatorii față de limitele de proprietate; organizarea circulațiilor și a parcajelor aferente funcțiunilor propuse; precum și asigurarea echipării tehnico-edilitare și a acceselor auto și pietonale necesare funcționării obiectivului.

Funcțiunile identificate în această zonă sunt:

- - institutie publica – spital Psihiatrie
- - zona unitati industriale si depozitare – incinta studiata
- - proprietate privată, terenuri curți construcții, cu locuințe individuale cu regim redus de inaltime.
- - proprietate privata, terenuri curti constructii cu locuinte colective si servicii/comert la parter
- - proprietatea municipiului Arad, căi de comunicație – străzi.
- -rețele edilitare – rețele de distribuție energie electrică, gaze naturale, alimentare cu apă și canal, de-a lungul strazilor învecinate: str. Octavian Goga, Mărășești și Episcopiei.

Vecinătățile terenului sunt:

- **Nord:** teren domeniu public – str. Octavian Goga, urmat de terenuri proprietate privată – locuințe individuale, regim inaltime S+P.
- **Sud:** teren proprietate privată, str. Episcopiei nr. 26 – imobil identificat prin CF nr. 322601-Arad (PUZ aprobat prin HCLM 105/2025); teren proprietate privată, str. Marasesti nr. 4 - imobil identificat prin CF nr. 305570 – Arad, regim de inaltime S+P+2E.
- **Est:** institutie publica - Spitalul de Psihiatrie (dezafectat), str. O.Goga, nr. 15-17, imobil identificat prin CF nr. 351501 -Arad, regim de inaltime D+P+1E, teren proprietate privată, str. Episcopiei nr. 24 – imobil identificat prin CF nr. 307920 -Arad, regim de inaltime S+P.
- **Vest:** proprietate privată – locuințe colective, str. Marasesti nr. 6, imobil identificat prin CF nr. 300748- Arad, regim de inaltime S+P+4E.

• **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

Autorizarea executării lucrărilor de construire se va face cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind protecția mediului, protejarea patrimoniului construit și a valorilor ambientale ale zonei centrale protejate.

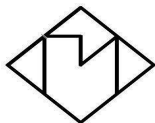
Se va urmări menținerea și îmbunătățirea calității mediului urban prin reducerea suprafețelor impermeabile, asigurarea spațiilor verzi conform reglementărilor și integrarea de soluții de tip sustenabil (spații verzi amenajate, acoperișuri verzi, plantații de aliniament).

Intervențiile asupra fondului construit vor respecta caracterul zonei și vor asigura integrarea armonioasă în frontul urban existent, fără afectarea clădirilor cu valoare ambientală din vecinătate.

Se interzice realizarea de activități sau lucrări care pot genera poluare semnificativă a mediului, degradarea spațiului urban sau afectarea imaginii arhitecturale a zonei.

Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu

Amplasamentul studiat este situat într-o zonă centrală urbană intens construită, caracterizată printr-un grad ridicat de ocupare a terenului și un nivel redus al elementelor naturale. În prezent, suprafața parcelei este ocupată în proporție semnificativă de construcții și platforme mineralizate, iar spațiile verzi



amenajate sunt inexistente, curtea interioară fiind integral betonată.

Această situație generează un dezechilibru între mediul construit și cel natural, specific zonelor urbane densificate, cu impact asupra condițiilor de microclimat urban (însorire, ventilare naturală, confort termic) și asupra calității mediului ambiental.

În acest context, prezenta documentație de urbanism contribuie la implementarea principiilor europene privind dezvoltarea durabilă, adaptarea la schimbările climatice și creșterea calității mediului urban, prin propunerea unor măsuri concrete de reducere a suprafețelor impermeabile și de creștere a proporției de spații verzi.

Se propune asigurarea unui procent minim de 25% spații verzi amenajate din suprafața terenului, organizate astfel:

- ☐ 60% din suprafața minimă obligatorie va fi asigurată la nivelul solului, prin spații verzi amenajate, plantate și permeabile;

- ☐ 40% din suprafața minimă obligatorie va fi asigurată prin măsuri compensatorii (acoperișuri verzi, terase verzi, jardiniere sau alte soluții de integrare a vegetației în cadrul construit).

Amplasamentul este racordat la toate utilitățile edilitare necesare, respectiv alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și rețele de telecomunicații, ceea ce asigură premisa unei dezvoltări urbane sustenabile, cu impact redus asupra mediului. Obiectivul propus va fi, de asemenea, racordat la toate rețelele tehnico-edilitare existente, în conformitate cu capacitatea și extinderile acestora, după caz.

Prin aceste măsuri se urmărește îmbunătățirea calității mediului urban, reducerea efectului de insulă de căldură, creșterea permeabilității solului și integrarea vegetației în structura construită, în concordanță cu obiectivele legislației europene privind protecția mediului și dezvoltarea urbană durabilă.

În prezent, terenul prezintă un grad ridicat de ocupare construită, specific funcțiunilor anterioare de tip industrial nepoluant și servicii, ceea ce justifică necesitatea unei restructurări urbanistice orientate către optimizarea raportului dintre suprafața construită și cea liberă, precum și către creșterea calității spațiului urban.

Relevanța planului pentru păstrarea patrimoniului construit

Amplasamentul studiat este situat în zona centrală a municipiului Arad, într-un areal cu valoare urbană și arhitecturală, reglementat prin Planul Urbanistic Zonal – Centrul Protejat (PUZ CP), caracterizat printr-un fond construit eterogen, în care coexistă clădiri cu valoare ambientală și intervenții recente de natură rezidențială și mixtă.

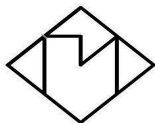
Intervenția propusă prin prezentul Plan Urbanistic Zonal are ca obiect transformarea și reabilitarea funcțională a unui teren subutilizat, în scopul integrării acestuia în structura urbană existentă, fără a afecta caracterul general al zonei și fără a compromite elementele cu valoare ambientală din vecinătate.

Prin soluția urbanistică propusă se urmărește:

- ☐ integrarea volumetrică a noii construcții în frontul stradal existent;
- ☐ respectarea alinierii la cornișă și a continuității frontului construit;
- ☐ adaptarea regimului de înălțime la specificul zonei centrale;
- ☐ asigurarea unei imagini arhitecturale coerente, compatibile cu fondul construit existent;
- ☐ eliminarea disfuncționalităților urbanistice generate de funcțiunile anterioare necorespunzătoare contextului actual.

Deși amplasamentul nu este încadrat individual ca obiect de patrimoniu construit, intervenția propusă ține cont de caracterul zonei și de principiile de protecție a valorilor ambientale, contribuind la consolidarea imaginii urbane și la creșterea calității spațiului construit.

În acest sens, proiectul propus nu afectează patrimoniul construit existent, ci urmărește o integrare armonioasă în contextul urban, printr-o arhitectură contemporană, dar compatibilă cu specificul zonei centrale protejate.

**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 rețelilor edilitare și amenajării teritoriului.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatul de Urbanism nr. 52/26.11.2025**, eliberat de Primăria Mun. Arad și **Avizul de Oportunitate nr 52/26.11.2025**, eliberate 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 bransarea/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 compatibilității funcțiilor

Funcțiunea propusă de locuire colectivă, cu funcțiuni complementare de servicii și comerț la parter, este compatibilă cu caracterul urban al zonei și cu tendința de evoluție funcțională a acesteia, caracterizată prin tranziția de la funcțiuni industriale nepoluante către funcțiuni rezidențiale și mixte.

În conformitate cu prevederile PUZ CP aferent SIR 20, în cadrul zonei sunt admise funcțiuni de locuire, servicii, comerț și alte funcțiuni urbane compatibile, cu condiția respectării indicatorilor urbanistici și a integrării în contextul construit existent.

Funcțiunile propuse nu generează incompatibilități cu funcțiunile existente din vecinătate, acestea fiind caracterizate de un mix funcțional rezidențial și de servicii, cu prezența unor foste funcțiuni industriale aflate în proces de reconversie.

Prin organizarea funcțională a ansamblului se asigură separarea corespunzătoare între funcțiunile de locuire și cele de servicii/comerț, astfel încât să fie evitate disfuncționalitățile de ordin funcțional, ambiental sau de confort urban.

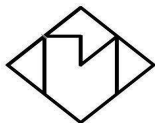
Activitățile de servicii și comerț propuse la parter sunt de tip nepoluant și complementar funcțiunii principale de locuire, contribuind la activarea frontului stradal și la creșterea calității spațiului urban, fără a afecta negativ funcțiunea rezidențială.

În concluzie, funcțiunile propuse sunt compatibile atât între ele, cât și cu caracterul general al zonei, asigurând o integrare coerentă în structura urbană existentă.

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)% = 45,00%

Coeficientul de utilizare a terenului:

C.U.T. max = (Scd /St) = 2,10**Regimul și înălțimea construcțiilor**

Regimul de înălțime maxim este de

S/D+P+2E+Er

Înălțimea la cornisa

12,00m,

Înălțimea maximă a construcțiilor

16,00 m.**.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.

Se impune **alinieea noilor construcții la frontul stradal** – O. Goga pentru menținerea caracterului arhitectural al zonei.

Se propun următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limitele de proprietate:

- către frontul stradal – se impune alinierea construcției la frontul stradal.
- către limita posterioară – se impune o retragere minimă a construcțiilor față de limita posterioară a parcelei de 6.00 m, dar nu mai mic de H/2
- către limita laterală dreapta – către frontul stradal, pe 1/3 din adâncimea lotului, nu se impun retrageri, construcțiile vor fi amplasate cu respectarea prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație; spre interiorul parcelei se impune o retragere a construcției de 4,50m, dar nu mai mic de H/2 față de limita proprietății din dreapta, pentru asigurarea însoririi.
- către limita laterală stanga: – nu se impun retrageri. Construcțiile vor fi amplasate cu respectarea prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fara vedere.

Se recomandă amplasarea construcției adiacent limitei estice de proprietate în vederea asigurării însoririi și menținerii caracterului arhitectural al strazii.

Retragerile nu se aplica împrejmuirilor, aleilor carosabile sau pietonale, rețelelor edilitare, respectiv anexelor gospodaresti – cu respectarea conditiilor amplasarii acestora.

La amplasarea construcțiilor se va avea în vedere respectarea normelor de securitate la incendiu și normelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor – conform Ordin 119/2014, cu completările și actualizările ulterioare.

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.

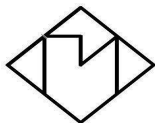
Se va întocmi studiu de însorire în situația în care distanța dintre două sau mai multe construcții este mai mică sau egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

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 Str. Marasesti, si strada Octavian Goga situată la nord de incintă.

Str. Octavian Goga, din care se realizează accesul, are un profil stradal cu o lățime totală de



aproximativ 10,73 m, fiind alcătuită dintr-o parte carosabilă cu lățimea de circa 6,85 m, destinată circulației auto în regim de sens unic, precum și trotuare dispuse pe ambele laturi, fiecare având o lățime de aproximativ 2,00 m, destinate circulației pietonale.

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 aproximativ 900m 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 1,70 km est 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 reglementată.

Amplasarea față de aeroporturi

Se vor respecta prevederile din avizul eliberat de Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

.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

Organizarea circulațiilor în cadrul incintei va fi realizată în corelare cu funcțiunea propusă de locuire colectivă cu servicii și comerț la parter, precum și cu accesul din strada Octavian Goga.

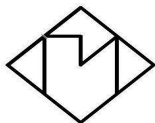
Sistemul de circulații va asigura separarea funcțională a fluxurilor pietonale și carosabile, precum și o organizare eficientă a accesului auto, a parcajelor și a spațiilor de manevră din incintă, astfel încât să fie asigurate condiții optime de siguranță și funcționalitate.

Circulațiile carosabile vor deservi accesul auto în incintă, parcare și aprovizionarea funcțiunilor de la parter, în timp ce circulațiile pietonale vor asigura accesul sigur către intrările în clădire și conexiunea între spațiile exterioare amenajate.

Accesul în incinta reglementată

Acces existent

Accesul în incinta studiată este realizat în prezent prin intermediul unei porți metalice cu o lățime



de 4,20 m, amplasată aproximativ central pe frontul stradal aferent străzii Octavian Goga, asigurând legătura directă între domeniul public și proprietatea analizată.

Acces propus

Prin prezenta documentație se propune reorganizarea accesului auto, prin mutarea acestuia în colțul nord-vestic al parcelei. Noul acces va avea o lățime de 3,50 m și se va realiza direct din strada Octavian Goga.

Circulația în incintă

În interiorul incintei se propune realizarea unei platforme carosabile destinate circulației, manevrelor auto și parcării autovehiculelor, asigurând astfel o funcționare mai eficientă a ansamblului și o organizare clară a circulațiilor interioare.

Staționări

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în incintă, în conformitate cu reglementările urbanistice în vigoare, prin amenajarea de locuri de parcare la sol și/sau în spații subterane, corelat cu necesarul funcțiunii propuse.

Circulația pietonală, trotuare, piste bicicliști

Organizarea circulației în incintă va include platforme carosabile și pietonale și spații de parcare, circulația bicicletelor fiind preluată de infrastructura publică existentă din zonă, fără realizarea de piste dedicate în interiorul parcelei.

.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 topografice și avizelor de specialitate, de-a lungul străzii Octavian Goga sunt existente rețele publice de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații.

Amplasamentul studiat este racordat la rețelele tehnico-edilitare existente, asigurându-se astfel condițiile necesare pentru funcționarea obiectivului propus. Noua investiție va fi racordată la rețelele existente prin intermediul branșamentelor aferente amplasamentului, respectiv apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații.

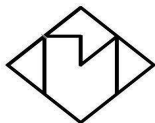
În situația în care implementarea investiției necesită modificarea, redimensionarea sau relocarea branșamentelor existente, beneficiarul va solicita avizele necesare de la deținătorii de rețele și va respecta condițiile impuse de aceștia, inclusiv suportarea integrală a costurilor aferente lucrărilor.

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 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.

.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 Plan Urbanistic Zonal nu se propune parcelarea incintei studiate, terenul fiind tratat unitar din punct de vedere funcțional și urbanistic pentru realizarea investiției propuse.

Ulterior, în funcție de necesitățile de etapizare sau de dezvoltare a investiției, se admite posibilitatea parcelării terenului, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament, a indicatorilor urbanistici aprobați și a asigurării acceselor, utilităților și funcționalităților necesare fiecărei parcele rezultate.

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.

Aspectul exterior al construcțiilor va fi determinat de principiul integrării în contextul urban existent, cu respectarea caracterului zonei centrale protejate și a coerenței frontului stradal.

Fațada principală, orientată către strada Octavian Goga, va fi tratată unitar și va respecta alinierea la frontul construit existent, precum și nivelul cornișei construcțiilor învecinate, asigurând continuitatea compozițională a frontului urban.

Se vor utiliza materiale de calitate superioară, durabile, cu aspect adecvat zonei centrale, precum tencuieli decorative minerale, placaje ceramice, piatră naturală sau materiale compozite, precum și tâmplării din lemn cu performanțe termoizolante ridicate, în culori și finisaje armonizate cu contextul construit.

Fațadele secundare vor fi tratate arhitectural unitar, utilizând materiale similare sau compatibile cu cele ale fațadelor principale, astfel încât să se asigure coerența imaginii ansamblului construit.

Acoperisuri :

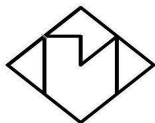
Către frontul stradal se vor realiza acoperișuri de tip șarpantă, cu învelitoare din țiglă ceramică sau materiale similare, în armonie cu tipologia acoperișurilor existente în zonă și cu menținerea continuității vizuale a frontului stradal.

Către interiorul parcelei se admit acoperișuri de tip terasă circulabilă sau necirculabilă, precum și acoperișuri de tip șarpantă, realizate din materiale moderne (tablă, panouri metalice, membrane hidroizolante), inclusiv acoperișuri verzi, cu condiția integrării arhitecturale în ansamblul construcției.

.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.

Pentru construcțiile de locuințe colective, conf. Art. 17 se vor respecta următoarele cerințe minime:

- a) 1.5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă sub 100mp
- b) 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă care depășește 100mp
- c) Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un CUT mai mare de 1.6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri/subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.

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

1. Minim 1 loc până la 20 locuri de parcare obișnuite.
2. Dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități : 3.70 x 5.40m.

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 prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2020, Art. 26 – pentru zonele centrale din zona protejată se va respecta suprafața de spații verzi existentă la care, după caz se va adăuga suprafața reprezentată de măsurile de compensare.

În momentul de față, pe amplasamentul studiat nu există spații verzi amenajate, curtea interioară fiind integral betonată. Prin prezenta documentației se propune asigurarea unui procent minim de 25% spații verzi amenajate din suprafața parcelei organizate după cum urmează :

- 60 % din minimumul necesar – spații verzi amenajate la sol
- 40 % din minimumul necesar – se va asigura prin măsuri compensatorii.

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.

• ZONIFICAREA FUNCționalĂ

Obiectivul principal are destinația de locuințe colective, cu funcțiuni admise de prestări servicii și comerț la parter.

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

Lc – Locuințe colective

Cc – căi de comunicație rutieră și pietonale

Sp - spații verzi amenajate în incintă

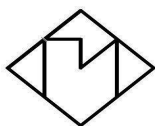
P- parcuri.

Funcțiunea principală

Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă rezidențială - locuințe colective.

Funcțiuni secundare

Funcțiunile secundare sunt: prestări servicii și comerț – la parter.



Funcțiuni complementare

Funcțiuni complementare admise sunt: căi de comunicație carosabile și pietonale, parcuri, accese, rețele și dotări tehnico-edilitare, zone verzi amenajate.

• PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Incinta studiată cuprinde o singură unitate funcțională, împărțită în subunități corespunzătoare funcțiilor propuse: locuințe colective, căi de comunicație, spații verzi amenajate, parcuri.

Utilizări permise

Clădiri destinate funcțiilor de locuire colectivă, cu funcțiuni conexe și complementare acestora; garaje, circulații carosabile, pietonale, parcuri; spații verzi amenajate; echipare tehnico-edilitară.

Utilizări admise cu condiții

- Alimentatie publica la parter, pentru o capacitate redusa cu conditia izolarii fonice complete a spatiului.
- Unități cu prestări servicii și comerț de cartier (activități economice terțiare cu regim de activitate redus, compatibile cu funcțiunea de locuire, respectiv cabinete profesionale, servicii de proximitate, și alte servicii locale care nu generează trafic semnificativ, disconfort sau poluare și care se încadrează în numărul de locuri de parcare asigurat în incinta).

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.
- 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.

• PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

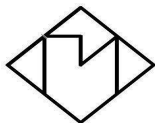
Pentru unitatea teritorială de referință în care se încadrează amplasamentul studiat, reglementările urbanistice propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal stabilesc următorii indicatori și condiții de dezvoltare:

☐ Funcțiune dominantă: locuire colectivă cu funcțiuni complementare de servicii și comerț la parter;

- ☐ Regim maxim de înălțime: S/D+P+2E+Er;
- ☐ Înălțime maximă la cornișă: 12,00 m;
- ☐ Înălțime maximă la coamă: 16,00 m;
- ☐ Procent maxim de ocupare a terenului (POT): 45%;
- ☐ Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): 2,10;
- ☐ Spații verzi amenajate: minimum 25% din suprafața parcelei.

Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea alinierii la frontul stradal și a retragerilor față de limitele de proprietate, în corelare cu caracterul zonei și cu reglementările PUZ CP aferente SIR 20.

Organizarea funcțională a parcelei va asigura separarea circulațiilor pietonale și carosabile, precum și integrarea parcajelor și a spațiilor verzi în cadrul ansamblului construit, în condițiile asigurării unei utilizări eficiente a terenului.



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. 310/2025

FAZA: R.L.U.

Indicatorii urbanistici propuși asigură o utilizare echilibrată a terenului, în concordanță cu tendințele de regenerare urbană ale zonei centrale și cu obiectivul de reconversie funcțională a amplasamentului.

VI. CONCLUZII

Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal stabilește cadrul normativ pentru dezvoltarea și implementarea investiției propuse, în concordanță cu reglementările urbanistice superioare și cu prevederile Planului Urbanistic Zonal – Centrul Protejat (PUZ CP).

Prevederile prezentului RLU asigură integrarea coerentă a funcțiunii propuse în structura urbană existentă, respectarea condițiilor de mediu, a regulilor privind protecția patrimoniului construit și a cerințelor privind echiparea tehnico-edilărilor.

Aplicarea prevederilor prezentului regulament va conduce la regenerarea urbană a amplasamentului și la îmbunătățirea calității spațiului construit, în concordanță cu tendințele de dezvoltare ale zonei centrale a municipiului Arad.

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