



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731 836 131

REGULAMENT DE URBANISM

„ZONA REZIDENTIALA”
PUZ proiect nr. :16/2025

CAPITOLUL II

REGULAMENT DE URBANISM

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



BORDEROU

Regulament de urbanism

I. Dispoziții generale

- 01. Rolul Regulamentului local de urbanism
- 02. Baza legală a elaborării
- 03. Domeniu de aplicare.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

- 04. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- 05. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- 06. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- 07. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 08. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- 09. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. Zonificarea funcțională

- 11. Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. Unități teritoriale de referință

- Regulament local de urbanism – U.T.R. propus



REGULAMENT DE URBANISM

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

H.G. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE " ZONA REZIDENTIALA "

I. DISPOZITII GENERALE

Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Aria definită de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafață de **24 520 mp**, identificată în prezent conform C.F.nr. 367144 Arad, situat în teritoriul intravilan Jud. Arad.

Se dorește realizarea unei zone pentru CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA ;

Art.2 – Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pe baza următoarelor legi:

-HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor(republicată)

-Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;

-Legea fondului funciar(18/1991, republicată)

-Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicată)

-Codul Civil



- Legea 10/1995
- Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea II – Apa;
- Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Zone Protejate;
- Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea IV – Reteaua de Localități, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc natural;
Prezentul Regulament Local de Urbanism se adaugă la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Arad, mun. Arad cu prevederile specifice zonei studiate, care face parte din intravilanul orașului Arad.

Art.03 – Domeniu de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul mun. Arad.

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

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, accese, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă rezidențială.
- **Zona studiată** are suprafața de 94 000 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:
 - - racord carosabil la str. Trotusului
 - - bransamente / racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, pluvială, energie electrică și gaze naturale, existente de-a lungul drumului public;
- **Zona propusă** spre reglementare este compusă dintr-o parcelă cu folosința teren arabil în intravilan (terenul cu CF 367144) în suprafață de **24 520 mp**. Incinta propusă spre reglementare are lățimea 69-108 m și lungimea de 294 m.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru incinta studiată, din terenuri arabile în funcțiuni propuse de: **ZONA REZIDENTIALA - LOCUIRE UNIFAMILIALA**
Funcțiunea principală solicitată de investitor este **ZONA REZIDENTIALA**;

Funcțiunile complementare locuirii : birouri, dispensare, creșe, sport-intretinere, farmacie, magazin alimentar, saloane infrumusetare

Destinația și folosința terenului se schimbă din terenuri arabile în zona ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII/COMERT

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Art. 04 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

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



Art.05 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 606 din 11 Aprilie 2025**, eliberat de Primaria municipiului Arad;

Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul Studiului de Oportunitate cu nr.27 din 08.07. 2025;

05.1 - Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

05.2 - Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

05.3- Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice. Asigurarea echipării tehnico edilitare

- **Utilizări permise cu condiții :**

Autorizarea executării construcțiilor în zona se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezentul regulament.

INDICI URBANISTICI PROPUȘI

P.O.T. maxim: 35%

C.U.T. maxim: 1.0

H max.: 9.00 m

Spatiu verde: min. 35% / lot

Drum acces, alei și parcuri

Regim de înălțime: D/S + P+1E

ZONA REZIDENTIALA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII/COMERT

- **Utilizări interzise:**

Construcțiile în zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă canalizată și a căilor de comunicație.

Construcții în zonele verzi prevăzute prin acest P.U.Z.

Unități industriale și depozite.

05.4 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.



- **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesați.

- **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli , rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare

05.5- Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Destinația stabilită prin PUG - teren arabil în intravilan ;

Folosința actuală a terenului : arabil, proprietate privată, intravilan ;

05.6 - Procentul de ocupare a terenului

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

P.O.T. maxim: 35%

C.U.T. maxim: 1.0

H max.: 9.00 m

Spatiu verde: min. 35% / lot

Drum acces, alei și parcuri

Regim de înălțime: D/S + P+1E

ZONA REZIDENTIALĂ PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE SI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII/COMERT

Pentru funcțiuni complementare se vor respecta prevederile din HGR 525

05.7 - Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Accesul la amplasament se realizează din str. Trotusului. În incintă se propune o stradă TS1 care se continuă spre vest, se va crea o continuitate- extindere prin amplasamentul vecin (CF. nr. 367143 și CF nr. 362653) se creează legătura prin TS2 spre str. Mimizei la sud.

Această continuitate- extindere va fi posibilă datorită corelării cu un alt proiect care este în faza studiului de oportunitate.

Strazile propuse în incinta ansamblului rezidențial vor fi în regim privat cu posibilitatea de cedare spre domeniul public.



Art. 06. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

06.1 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform regulamentului general de urbanism HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr. 3, pct. 3.10.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- Construcțiile de locuit

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;

06.2 - Amplasarea față de drumuri publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

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

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

Deservirea rutieră a obiectelor proiectate urmează a se asigura din str. Trotusului, prin intermediul drumului de incintă propus, și pentru 19 Loturi din partea de Sud se realizează accesul din str. Mimozei.

Amenajarea accesurilor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

Accesul în incintă se va realiza str. Trotusului printr-un drum propus de 7.00 m și cu prospectul stradal de 12.50 m (TS1);

— Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

- Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul județean, este prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul județean;
- în interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare autoturisme și autovehicule aprovizionare.

• Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

• Utilizări admise cu condiții



Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

06.3 - Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

06.4 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane"

Nu este cazul.

06.5 -Amplasarea fata de aeroporturi

Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

Nu este cazul.

06.6 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

06.7 - Amplasarea față de aliniament

Construcțiile se pot realiza in aliniamentul strazii sau retrase in limita edificabilului maxim 8.00 m.

06.8- Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

Se va lotiza terenul cu parcele avand destinatia de locuinte individuale izolate sau cuplate astfel:

Sunt propuse 48 loturi, au suprafata cuprinsa intre 683 -343 mp.

Lotul 1 locuire individuala are suprafata de 395 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului.

Lotul are prospectul stradal de 15.32 m si adancimea de 25.00 m ;

Este orientat spre str. Mimozei ;

Loturile 2-18 locuire individuala au suprafata de 375 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului.

Loturile au prospectul stradal de 15.00 m si adancimea de 25.00 m ;

Sunt orientate spre str. Mimozei ;

Lotul 19 locuire individuala cu functiuni complementare admise servicii/comert - are suprafata de 497 mp ;



Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului. Este o parcela de colt.

Lotul are prospectul stradal de 23.90 m si adancimea de 25.00 m ;

Este orientat spre str. MIMOZEI ;

Lotul 20 locuire individuala cu functiuni complementare admise servicii/comert - are suprafata de 381 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului. Este o parcela de colt.

Lotul are prospectul stradal de 12.11 m si adancimea de 25.00 m ;

Lotul este orientat la nord spre drumul din incinta propus TS1 cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizeaza accesul .

Loturile 21-37 locuire individuala au suprafata de 375 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului.

Loturile au prospectul stradal de 15.00 m si adancimea de 25.00 m ;

Loturile sunt orientate la nord spre drumul din incinta propus TS1 cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizeaza accesul

Lotul 38 locuire individuala au suprafata de 343 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului.

Lotul are prospectul stradal de 14.20 m si adancimea de 25.00 m ;

Lotul este orientat la nord spre drumul din incinta propus TS1 cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizeaza accesul

Loturile 39-48 locuire individuala au suprafata intre 683-374 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : intre 11.06m-12.93 m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului.

Loturile 40-47 au prospectul stradal de 15.00 m si adancimea intre 42.80 m- 23.89 m ;

Lotul 39 are prospectul stradal de 14.66 m si adancimea de 45.45 - 42.80 m ;

Lotul 48 are prospectul stradal de 20.50 m si adancimea de 23.89-21.01 m ;

Loturile sunt orientate la sud spre drumul din incinta propus TS1 cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizeaza accesul

Cu exceptia amenajarilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergola/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

SVc SPATIU VERDE COMPACT - are suprafata de 1372 mp ;

Lotul are o forma neregulata, are prospectul stradal de 123.63 m si adancimea cuprinsa intre 4.07 m – 21.01 m ;

Prospectul stradal nou propus TS1 va avea 12.50 m, compus din drum carosabil 7.00 m si pe ambele parti trotuar de 1.50 m si spatiu verde de aliniament 1.25 m.



Accesul la amplasament se realizeaza din str. Trotusului. In incinta se propune o strada TS1 care se continua spre vest, se va crea o continuitate- extindere prin amplasamentul vecin (CF. nr. 367143 si CF nr. 362653) se creaza legatura prin TS2 spre str. Mimizei la sud.

Aceasta continuitate- extindere va fi posibila datorita corelarii cu un alt proiect care este in faza studiului de oportunitate.

Strazile propuse in incinta ansamblului rezidential vor fi in regim privat cu posibilitatea de cedare spre domeniul public.

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată, precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de avizatori.

06.9- Amplasarea fata de monumentele istorice – zona de protectie

Nu este cazul.

Art.07 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

07.1 - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice prin servitute , conform parcelarii. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Vor fi prevăzute:

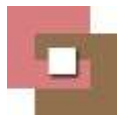
- alei carosabile și parcaje in interiorul loturilor propuse ;
- pentru construcțiile de locuințe cu acces și lot propriu se vor asigura:
- accesuri carosabile pentru locatari

- Utilizări permise

Construcțiile ale căror accesuri carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

- Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accesuri ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.



- Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesurile carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

07.2 - Accesuri pietonale

Autorizația executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietonaje, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

Art.8 Reguli cu privire la echiparea edilitară

08.1 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, de gaz și de energie electrică.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua de canalizare centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

08.2 - Realizarea de rețele edilitare

Lucrările de realizare a rețelilor edilitare, de racordare și de branșare al rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public local**.

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.

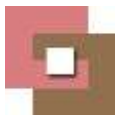
Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelilor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

08.3 - Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în **serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelilor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**. **Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, indiferent de modul de finanțare.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.



Art.09 - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

09.1 – Parcelarea

Este permisă parcelarea ulterioară a terenului conform PUZ.

- Se va parcela zona :

Se va lotiza terenul cu parcele avand destinatia de locuinte individuale izolate sau cuplate astfel:

Sunt propuse 48 loturi, au suprafata cuprinsa intre 683 -343 mp.

Lotul 1 locuire individuala are suprafata de 395 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului.

Lotul are prospectul stradal de 15.32 m si adancimea de 25.00 m ;

Este orientat spre str. MIMOZEI ;

Loturile 2-18 locuire individuala au suprafata de 375 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului.

Loturile au prospectul stradal de 15.00 m si adancimea de 25.00 m ;

Sunt orientate spre str. MIMOZEI ;

Lotul 19 locuire individuala cu functiuni complementare admise servicii/comert - are suprafata de 497 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului. Este o parcela de colt.

Lotul are prospectul stradal de 23.90 m si adancimea de 25.00 m ;

Este orientat spre str. MIMOZEI ;

Lotul 20 locuire individuala cu functiuni complementare admise servicii/comert - are suprafata de 381 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului. Este o parcela de colt.

Lotul are prospectul stradal de 12.11 m si adancimea de 25.00 m ;

Lotul este orientat la nord spre drumul din incinta propus TS1 cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizeaza accesul .

Loturile 21-37 locuire individuala au suprafata de 375 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului.

Loturile au prospectul stradal de 15.00 m si adancimea de 25.00 m ;

Loturile sunt orientate la nord spre drumul din incinta propus TS1 cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizeaza accesul

Lotul 38 locuire individuala au suprafata de 343 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului.

Lotul are prospectul stradal de 14.20 m si adancimea de 25.00 m ;



Lotul este orientat la nord spre drumul din incinta propus TS1 cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizeaza accesul

Loturile 39-48 locuire individuala au suprafata intre 683-374 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : intre 11.06m-12.93 m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului.

Loturile 40-47 au prospectul stradal de 15.00 m si adancimea intre 42.80 m- 23.89 m ;

Lotul 39 are prospectul stradal de 14.66 m si adancimea de 45.45 - 42.80 m ;

Lotul 48 are prospectul stradal de 20.50 m si adancimea de 23.89-21.01 m ;

Loturile sunt orientate la sud spre drumul din incinta propus TS1 cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizeaza accesul

SVc SPATIU VERDE COMPACT - are suprafata de 1372 mp ;

Lotul are o forma neregulata, are prospectul stradal de 123.63 m si adancimea cuprinsa intre 4.07 m – 21.01 m ;

Prospectul stradal nou propus TS1 va avea 12.50 m, compus din drum carosabil 7.00 m si pe ambele parti trotuar de 1.50 m si spatiu verde de aliniament 1.25 m.

Accesul la amplasament se realizeaza din str. Trotusului. In incinta se propune o strada TS1 care se continua spre vest, se va crea o continuitate- extindere prin amplasamentul vecin (CF. nr. 367143 si CF nr. 362653) se creaza legatura prin TS2 spre str. Mimizei la sud.

Aceasta continuitate- extindere va fi posibila datorita corelarii cu un alt proiect care este in faza studiului de oportunitate.

Se respecta Hotărâre 525/1996 art.30 parcelarea .

Raportul adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei si suprafata parcelei de minimum 200 m2 pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

09.2 - Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este D/S + P+ 1E H max. 9.00 m pentru locuinte individuale.

09.3 - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu distonează cu aspectul general al zonei.

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

Art.10 - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

10.1 - Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.



Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatie si de capacitatea constructiei, conform prezentului regulament.

Pentru fiecare functiune se va asigura un numar de parcare astfel:

Conform HCLM 187/ 28.03.2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Mun. Arad.

Art. 8

a) Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafată 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 suprafată 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.

b) Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, 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 %.

c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafată 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 suprafată 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 suprafată 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.

Art. 16

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

a) Pentru cele cu suprafata utilă a construcției până la 120 mp:

- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

b) Pentru cele cu suprafata 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.

Art. 17

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

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata 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.

Art. 21

Pentru toate funcțiunile menționate anterior, 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.

Pentru locuințe unifamiliale se vor asigura 1 sau 2 locuri de parcare/ lot în funcție de suprafața utilă a construcției; În fața casei se va asigura câte un loc de parcare pentru vizitatori ;

La intrare în zona rezidențială s-au prevăzut 12 locuri de parcare pentru vizitatori ; (48 locuri x 25%= 12 locuri)

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

Pentru asigurarea circulației pietonale conform OUG 195/2002 (Regulamentul codului rutier articolul 158,159):

Lucrările proiectate respectă prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație. Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, care vor fi executate pe domeniul privat, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

10.2 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi publice cu spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie într-un procent de minim pentru :
35% locuințe unifamiliale

conform Hotărârii 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

10.3 - Împrejmuiri

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,00 m, de preferință din gard transparent sau gard viu la frontul stradal, iar pe celelalte limite de proprietate acestea pot fi opace.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zone funcționale



L - Funcțiune dominantă - zona rezidențială

Li - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE

Funcțiuni complementare

Ls - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE

CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII / COMERT

Cc - ZONA CAI DE COMUNICATIE - TRAME STRADALE

P - ZONA PARCARE VIZITATORI

SV - SPATII VERZI ALINIAMENT

SVc - SPATIU VERDE COMPACT

TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică P.U.Z. a fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiuni propuse : locuire colectivă, locuire unifamilială, servicii, comerț.

2.2. Funcțiuni complementare, utilizări permise

- funcțiuni complementare locuirii
- dotări tehnico-edilitare
- sistematizarea verticală a terenului.
- drumuri, parcaje, alei pietonale.
- amenajare zone verzi.

2.3. Utilizări permise cu condiții

- Birouri, dispensare, creșe, sport-intretinere, farmacie, magazin alimentar, saloane infrumusetare ;

2.4. Utilizări interzise

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeurilor toxice, industrie poluantă

2.5. Interdicții temporare

- nu este cazul

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Destinație stabilită prin PUG – arabil în intravilan

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională



BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA 94 000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01	Terenuri arabile - intravilan	30 650	32.6	6 130	6.5
02	Terenuri arabile - extravilan	8 415	9.0	8 415	9.0
03	Terenuri neproductive - intravilan	6 097	6.5	6 097	6.5
04	Terenuri neproductive - extravilan	3 882	4.1	3 882	4.1
05	Zona servicii si comert	6 130	6.5	6 130	6.5
06	Zona locuire	7 440	7.9	31 960	34.0
07	Cai de comunicatie	17 550	18.7	17 550	18.7
08	Spatii verzi aliniament	13 836	14.7	13 836	14.7
TOTAL :		94 000	100	94 000	100

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 24 520 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Terenuri arabile - intravilan	24 520	100	-	-
02.	Zona locuinte (din care suprafata maxima construita)	-	-	19 495 (6 823)	79.5 (35)
03.	Carosabil, trotuar, accesuri	-	-	2 980	12.2
04.	Spatii verzi amenajate	-	-	523	2.1
05.	Spatiu verde compact	-	-	1 372	5.6
06.	Dale inierbate (parcare vizitatori)	-	-	150	0.6
TOTAL GENERAL		24 520	100	24 520	100

P.O.T. maxim: 35%

C.U.T. maxim: 1.0

H max.: 9.00 m

Spatiu verde: min. 35% / lot

Drum acces, alei si parcar

Regim de inaltime: D/S + P+1E

ZONA REZIDENTIALA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII/COMERT

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII:



Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: Zona rezidentiala - locuire unifamiliala;
- funcțiuni admise - complementare locuirii : birouri, dispensare, crese, sport-intretinere, farmacie, magazin alimentar, saloane infrumusetare ;

Utilizari admise : Constructii locuinte individuale si functiuni complementare, in regim de inaltime D/S+P+1E si amenajari aferente.

Utilizari permise cu conditii : Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole ;

Utilizari interzise : constructii pentru activitati industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor genereaza trafic intens, noxe, fum, miros de adeziv, functiuni generatoare de poluare si riscuri tehnologice ; orice fel de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functiunea acesteia ;

Regim de înălțime:

Regimul de înălțime maxim propus este D/S + P+ 1E H max. 9.00 m pentru locuinte individuale.

Regim de aliniere:

Constructiile propuse vor fi amplasate astfel :

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului pentru loturile 1-38 si 12.93-11.00 m pentru loturile 39-48 si minim 3.00 m fata de o latura.

Fata de frontul stradal acestea pot fi pe limita de proprietate sau retras maxim 8.00 m ;

Cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate , cu acordul vecinului afectat, sau in afara zonei edificabile..

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- vor fi prevăzute cate pentru :

Pentru locuinte unifamiliale se vor asigura 1 sau 2 locuri de parcare/ lot in functie de suprafata utila a constructiei;
La intrare in zona rezidentiala s-au prevazut 12 locuri de parcare pentru vizitatori ;(48 loturi x 25%= 12 locuri)

- Plantații

Pentru incinta propusa spre reglementare au fost prevazute zone verzi publice cu spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie într-un procent de minim pentru :

35% locuinte unifamiliale

conform Hotararii 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criterii de omogenitate morfologică si functională, tinând cont de limite cadastrale si principalele căi de comunicatie.



VI. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta

Sef de proiect,
arh. Dorin CRAINIC