

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ Construire locuinte individuale, izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert) impreuna cu

Schimbare de destinatie din curti constructii in acces pentru imobilul din Arad, strada Pastorului, Nr.10

S.teren=58 613 mp apartinand S.C. ECOSYSTEME, PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHE,

S. teren= 1 454 mp apartinand TRIF RAUL CIPRIAN si TRIF FULVIA OLIMPIA

Mun.Arad, cartier Micalaca, județul Arad, C.F.307518, C.F. 317853, C.F. 311087, C.F. 323240, C.F. 359705

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z.

Reglementări zonă rezidențială – locuinte de tip izolat, cuplat, duplex, cu functiuni complementare

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate prin :

Documentatia aferenta CU 795 din 23.04.2021 are ca obiect **Construire locuinte individuale, izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert)**. In vederea realizarii în intravilanul localitatii Arad, in partea Estica a localitatii, pe strada Podgoriei a unei zone destinate constructiei de locuinte insiruite cu posibilitate de realizare de locuinte cuplate sau izolate pe loturi mai mari de 300 mp cu functiuni complementare. Amplasament: C.F.307518, C.F. 317853, C.F. 311087, C.F. 323240, proprietar S.C. ECOSYSTEME, PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHE

Documentatia aferenta CU 1570 din 11.08.2021 are ca obiect realizarea accesului necesar folosirii in parametrii optimi ai dezvoltarii planificate **Construire locuinte individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert)**. Amplasament C.F. 359705, proprietari TRIF RAUL CIPRIAN si TRIF FULVIA OLIMPIA.

Se va tine cont de continuitatea strazilor adiacente si se vor respecta zonele de restrictii datorate retelelor existente. Se va asigura accesul la retea stradala majora;

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare.

Limita zonei studiate este figurată în planșa "1.1 STUDIU DE CVARTAL". Suprafața zonei studiate este de 34.77 ha. Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa "02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE"; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcționale reglementare (60 067 mp din care 58 613 mp PUZ **Construire locuințe individuale: izolate, cuplate si insiruite, cu functiuni complementare (zona servicii/dotari/comert)** si 1 454 mp PUZ **Schimbare de destinatie din curti-construcții in acces pentru imobilul din Arad, strada Partorului, Nr.10**), eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei de locuințe si servicii, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 40% pentru zona de locuire si 60% pentru zona de servicii.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul municipiului Arad.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – utilizări interzise temporar

art. 7 – Utilizari interzise permanent

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de S.N.C.F.R.

art. 12 – amplasarea față de aeroporturi

art. 13 – amplasarea față de spațiile de colectare deșeuri

art. 14 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

art. 15 – amplasarea față de aliniament

art. 16 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2 . Reguli privitoare la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la:

art. 17 – accese carosabile

art. 18 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:

art. 19 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 20 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 21 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor cu referire la:

art. 22– parcelare

art. 23 – regimul maxim de înălțime

art. 24 – procentul de ocupare al terenului

art. 25 - coeficientul de utilizare a terenului

art. 26 – aspectul exterior al construcțiilor

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri cu referire la:

art. 27 – parcaje

art. 28 – spații verzi

art. 29 – împrejmuire

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

Zona în care va fi amplasată investiția este destinată locuințelor individuale, urbane, cu regim de înălțime de max. P+1E+M/Er.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire, cu locuințe și servicii publice.

Art. 3. Funcțiunile complementare

- servicii publice și terțiare compatibile cu funcțiunea rezidențială;
- echipare tehnico-edilitară;
- zone verzi amenajate.

CAP. 2 - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise

- locuințe înșiruite cu posibilitate de realizare de locuințe cuplate sau izolate pe loturi mai mari de 300 mp;

- servicii publice și terțiare compatibile cu funcțiunea rezidențială (Funcțiuni din categoria Invatamant și cercetare (gradinita, școala, afterschool, etc.), Funcțiuni de Sănătate și asistență socială (centru social, centru de zi pentru vârstnici, azil de bătrâni, etc.), Funcțiuni de cult (Centru pastoral misionar, lăcaș de cult), Funcțiuni de cultură (Centru cultural); Funcțiuni de administrarea afacerilor (sedii societăți comerciale, clădiri de birouri), Funcțiuni financiar bancare (filiala de bancă, societăți de asigurări, etc.), Funcțiuni terțiare (Comert, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, etc.), Funcțiuni sportive (teren de sport, agrement, sală de sport, etc.);

- rețele tehnico-edilitare și construcțiile aferente;

- dotări de interes public necesare: accese pietonale; accese carosabile, parcaje, garaje, anexe, sistem control acces, paznic, camere video, camere de colectare deseuri.

- spații verzi amenajate.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- Sunt permise elemente aferente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora atât subteran cât și suprateran sau în afara spațiului public.

-Garaje publice sau private supraterane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii: sa fie din aceeasi categorie formala cu cladirile principale.

-Toate constructiile, si amenajarile amplasate in zonele de protectie a drumurilor publice vor respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare. Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluentă si siguranta. Accese carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzător normativelor si standardelor tehnice specifice.

Art. 6. Utilizari interzire temporar

Pana la asigurarea echiparii edilitare prin racord sau extinderea retelelor de alimentare cu apa, canalizare si alimentare cu energie electrica, suprafetele destinate cladirilor de locuit sunt supuse interdictiei temporare de construire.

Art. 7. Utilizari interzise permanent

- Depozite en-gros
- Comert en-gros
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Activitati de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat: (hala de productie, atelier, laborator etc), activitati complementare (administrative, de depozitare, de distributie si desfacere, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantina, club etc – exclusiv locuinte), intreprinderi mici si mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activitati conexe –(administrative, de depozitare, comerciale etc), parc de activitati, baza logistica, autobaza, terminal de marfuri
- Servicii industriale si cvasi-industriale: comert cu materiale de constructii, mica productie, depozitare, logistica, distributie și desfacere, parc de activitati, service auto, spalatorie auto, statie de carburanti si servicii.
- Este interzisa amplasarea pe loturile destinate construirii de locuinte a oricarui tip de constructii gospodaresti ce produc disconfort (grajduri, cocini, etc.) cu exceptia dotarilor ca: piscina, pergole, chioscuri, umbrare, etc.
- Se interzice amplasarea constructiilor si amenajarilor care prin natura lor, volumul si aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea si confortul zonei.

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandarilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv Nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1,5 ore pe zi.

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea Nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări adiacente) este permisă cu respectarea retragerilor.

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;

-parcaje, garaje

-conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R.

Este impusă o retragere de 20 m a zonei de implementare a construcțiilor față de infrastructura feroviara existentă pe latura de Nord. Această retragere reprezintă zona de siguranță. Distanța de la calea ferată și până la limita de proprietate este de 10 m. Limita de protecție a infrastructurii feroviare reprezintă o distanță de 100 m.

Distanțe

-Distanța între zona de implementare propusă și infrastructura feroviara existentă: 20 m

-Distanța între calea ferată și limita de proprietate: 10 m

-Limita de protecție: 100 m

Masuri de siguranta a circulatiei feroviare privind lucrul in zona caii ferate electificate – nu este cazul.

Intre zona de implementare propusa si structura feroviara existenta se propune o amenajare peisagistica fara ca aceasta sa impiedice vizibilitatea liniei si a eventualelor semnale feroviare.

Nu se propun subtraversari sau lucrari tehnico edilitare in in zona de siguranta a caii ferate.

Pentru parcelele [104-176](#), [178-185](#), [187-200](#) se va obtine aviz ulterior avizul SNCFR, restul parcelelor fiind in afara zonei de protectie/siguranta.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Se va tine cont de Autoritatea Aeronautica Civila.

Art 13. Amplasarea față de spațiile de colectare deșeuri

Se va tine cont de Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Nu se permite amplasarea locuintelor la o distanta mai mica de 5m fata de spatiile de colectare deseuri.

Nu se permite amplasarea ferestrelor pe fatadele dinspre spatiile de colectare deseuri.

Art. 14. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 15. Amplasarea față de aliniament

a) *Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor publice* (limita domeniului public si cel privat):

Se va face respectand regulamentul propus in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE atat pentru cladiri individuale, izolate, cuplate, insiruite cat si pentru cladirile destinate serviciilor. Cladirile propuse vor fi amplasate la 2.00 m fata de aliniamentul stradal.

b) *Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul aleilor private* (parcelele de acces 7, 20, 36, 52, 68, 84, 99, 111, 122, 137, 151, 168, 185):

Cladirile individuale, izolate cuplate, insiruite se vor aseza cu o retragere de minim 0.5 m masurata incepand de la limita de proprietate.

Art. 16. Amplasarea în interiorul parcelei

a) *Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei* se va face respectând condițiile:

Construcțiile propuse vor fi amplasate respectand Codul Civil. In conditiile corelarii a doua sau mai multe parcele se admite alipirea pe calcan a constructiilor.

Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele de proprietate, în condițiile respectării prevederilor Codului Civil.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.

b) *Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelelor* va respecta următoarele condiții:

Se vor respecta retragerile din planșa de reglementări atât pentru clădiri individuale de tip izolat, cuplat, înșiruit cât și pentru clădirile cu destinație de servicii.

Anexele gospodărești (terase acoperite, chioscuri, barbeque, piscine, magazine, unelte grădina, biciclete, etc.) se vor putea amplasa pe limita de proprietate atât către aleile private cât și către strada publică cu condiția să nu depășească înălțimea de 3.00m la cornișă și cu acordul vecinului direct afectat, și de asemenea să se integreze în frontul construit.

c) *Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă* va respecta următoarele condiții:

În cadrul unui lot destinat locuirii, locuințele se pot așeza înșiruit cu posibilitate de realizare de locuințe cuplate sau izolate pe loturi mai mari de 300 mp;

În cazul parcelelor destinate funcțiunii de servicii se va respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare precum și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu și cu respectarea condițiilor minime de înșirire, coroborat cu prevederile specifice funcțiunilor ce se vor proiecta în faza de Autorizarea a Construcțiilor;

Amplasarea în interiorul parcelei se va face respectând distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare precum și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu și cu respectarea condițiilor minime de înșirire. Pentru regim de înălțime S/D+P+1E+M/Er (H cornișă – 9m), se va respecta retragerea de $H_{\text{cornișă}}/2$ între clădiri aflate pe aceeași parcelă. În cazul în care se propun distanțe între clădiri mai mici decât cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, acestea vor fi definitive în etapa de autorizare, pe baza unui studiu de înșirire.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 17. Accese carosabile

Accesul auto în zona se va realiza de pe Strada Podgoriei, Strada Amurg, Strada Lamaitei. În ceea ce privește Strada Lamaitei pe latura Estică a zonei reglementate se propune cedarea de teren către domeniul public pentru întregirea profilului stradal de 12 m aferent Strazii Lamaitei. Prelungirea Strazii Podgoriei se pastrează ca zonă de acces cu profil de 4 m. Aceste strazi fiind zone publice cad în datoria Municipality să fi aduse la standarde actuale.

De asemenea pentru imbunatatirea accesului in zona se va realiza o strada nou propusa pe teren CF 359705 (cu acces din strada Pastorului, nr.10). Strada propusa va avea circulatie in ambele sensuri, cu profil de 12 m. Strada va avea 6.00 m latime carosabil, zona verde, pista de biciclete, trotuar de 1.50 m pe o parte a carosabilului si zona verde de protectie intre partea carosabila si pista de biciclete de 0.50 m, echipata tehnico-edilitar in suprafata totala de 1 325.50 mp. Investitorul se obliga sa realizeze din fonduri proprii strada nou propusa definita in plan de parcela 206.

Strada propusa pe teren CF 359705 (cu acces din strada Pastorului, nr. 10) se continua cu o strada cu profil stradal de 12.00 m, avand 6.00 m latime carosabil, zona verde, pista de biciclete , trotuare de 1.50 m, echipata tehnico-edilitar. Investitorul se obliga sa realizeze din fonduri proprii strada nou propusa definita in plan de parcelele 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204. Extinderile se vor realiza pe tronsoane, in 7 etape aferente celor 7 parcele CF rezultate in urma aprobarii prezentului Reglament.

Se va asigura accesul autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor.

De-a lungul imobilului identificat prin CF 321730 Arad situat in Municipiul Arad, Strada Pastorului nr. 12 se va realiza exclusiv spatiu verde de aliniament, conform plansei "02 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE".

Pe spatiul verde de aliniament sau spatiu verde de protectie se admite realizarea acceselor carosabile si pietonale la o posibila viitoare parcelare a imobilelor identificate prin CF 321730 Arad situat in Municipiul Arad, Strada Pastorului nr. 12, respectiv CF 314387 Arad situat in Municipiul Arad, Strada Pastorului nr. 8, in conformitate cu reglementarile minime referitoare la parcelare prevazute de RGU.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor;

Pentru fiecare lot cu functiunea de locuire se prevede o alee de incinta cu caracter privat care sa asigure accesul la toate locuintele de pe parcela (parcelele de acces 7, 20, 36, 52, 68, 84, 99, 111, 122, 137, 151, 168, 185). Acestea va avea caracter de drum si se va dezmembra fiind proprietate privata comuna a riveranilor cu care se invecineaza .

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drumurile publice.

Art. 18. Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai în cazul asigurarii acceselor pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ .

Art. 19. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Se admite realizarea de bransamente pentru toate utilitățile care se vor realiza pe strada propusă prin documentația de urbanism pe parcelele CF 359705 și CF 314387 (PPT1), respectiv apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, atât pentru imobilele C1 existente pe parcelele CF 321730 și CF 314387, cât și pentru posibilele viitoare parcele rezultate din dezmembrarea terenului înscris în CF 321730 Arad și CF 314387 Arad.

Art. 20. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltator sau beneficiar conform Plan de Acțiune. Investitorul se obligă să realizeze din fonduri proprii strada nouă propusă (cu acces din strada Pastorului, nr.10) și aleile de incintă cu caracter privat. Cheltuielile pentru lucrările de racordare și bransare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 21. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a Municipiului. 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 intra în proprietatea publică. Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime sau parțial după caz, de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR.

Art. 22. Parcelarea

Zona determinată de PUZ Construire locuințe individuale: izolate, cuplate și insiruite, cu funcțiuni complementare (zona servicii/dotări/comert)

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile:

- suprafața minimă de 150 mp și front de acces de 8.00 m: pentru locuințele insiruite.

- suprafața minimă de 200.00 mp și front de acces de 12 m: pentru locuințele izolate sau cuplate (se acceptă casa cu două apartamente)

Se propune divizarea terenului în 205 loturi. Din care:

Loturile 3-...6, 8-...13, 14-...19, 21-...35, 37-...51, 53-...67, 69-...83, 85-...98, 100-...110, 112-...121, 123-...136, 138-...150, 152-... 167, 169-...184, 186-...194 – locuinte insiruite cu posibilitate de realizare de locuinte cuplate sau izolate pe loturi mai mari de 300 mp, POT 40%;

Loturile 1 si 195 – functiuni de servicii compatibile cu functiunea de locuire POT 60%;

Loturile 7, 20, 36, 52, 68, 84, 99, 111, 122, 137, 151, 168, 185 – alee acces cu caracter privat

Loturile 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205- drumuri de acces publice se vor ceda catre domeniul public

Loturile : 2, 196, 197: zone verzi

Este permisa alipirea a 2 loturi ce au suprafata minima de 150 mp si front de acces din aleea privata de minim 8 m, astfel in cat sa se realizeze o singura parcela care sa se incadreze in categoria loturilor destinate locuintelor izolate sau cuplate ce au suprafata minima de 200 mp si front de acces min 12 m cu respectarea RGU 525 / 1996 cu completarile ulterioare.

Este permisa dezmembrarea loturilor 1 si 195 (cu functiunea de servicii compatibile cu functiunea de locuire) cu respectarea indicilor si retragerilor parcelei de baza, construirea se va face conform legislatiei in vigoare.

Se permite alipirea loturilor 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204 pentru realizarea unui proiect de drum unitar.

Zona determinata de PUZ Schimbare de destinatie din curti-constructii in acces pentru imobilul din Arad, strada Pastorului, Nr.10

Se propune divizarea terenului in **4 loturi**. Din care:

Lotul 206: drum de acces public se va ceda catre domeniul public. Realizarea de drum public de acces care sa deserveasca functiunile propuse conform normelor in vigoare;

Lotul 207, 208, 209: zone verzi amenajate, plantatii de protectie, loc de joaca;

Art. 23. Regimul maxim de inaltime

La stabilirea inaltimii constructiilor se va avea in vedere:

- protejarea si punerea in valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica a zonei;

- respectarea normativelor legate de asigurarea insoririi constructiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei, etc.) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate sub aspectul insoririi acestora.

Regimul maxim de inaltime atat pentru locuire cat si pentru servicii este S/D+P+1E+M/Er, respectiv Hmax +10.50 m, iar Hcornisa +9.00 m masurata de la cota trotuarului.

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului

Locuire:

POT max = 40%

Servicii:

POT max = 60%

Art. 25. Coeficient de utilizare al terenului**Locuire:**

CUT max = 1.20

Servicii:

CUT max = 1.50

Art. 26. Aspectul exterior al construcțiilor**a) Dispoziții generale**

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Fatadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Pentru a determina o imagine urbană coerentă se vor utiliza materiale de finisaj specifice zonei – culori calde, tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit, sticlă. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Atât materialele utilizate la realizarea obiectivelor cât și volumetria și imaginea lor vor fi cele specifice zonei.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Fatadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde.

c) Acoperișuri

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pantă 15° - 35° - , fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la max. +9.00 m iar cota coamei va avea înălțimea maximă +10.50 m

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor în planul acoperișului.

Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 27. Parcaje

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Fiecare parcelă de locuințe individuale va conține obligatoriu un garaj sau un loc de parcare ce poate fi prevăzut cu înveliș (tip carport) pentru fiecare unitate locativă.

Art. 28. Spații verzi

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

Construcțiile admise să fie amplasate sunt: pergole, chioscuri, pavilioane, fantani, echipamente de joacă pentru copii, echipamente sportive, stalpi de iluminat, jardiniere, bănci, cosuri de gunoi și piese decorative.

Se interzice schimbarea de funcțiune a spațiului verde precum și dezmembrarea ulterioară a terenului cu destinația de spațiu verde în vederea extinderii zonelor de locuit.

Este interzisă intervenția cu taieri în coroana arborilor, dispusi în aliniamente, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor învecinate precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene. Nu se admit taieri în coroana, care să altereze forma de creștere sau să determine îmbolnăviri ale arborilor.

Zona verde publică aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 5.00%.

Se va avea in vedere gestionarea spatiului verde propus si folosirea lui ca spatiu public de catre Primaria Arad.

Art. 29. Împrejmuire

Împrejmuirile, nu vor depasi in inaltime imprejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

Spre frontul strazilor publice se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stalpi metalici sau plase de sarma. Inaltimea acestor imprejmuiri va fi de maximum 1,80m, soclul va avea 45 cm si vor putea fi dublate de un gard viu.

Spre aleile de acces private se recomanda delimitarea proprietatii prin diferenta de textura a pavajului, banda de pietris sau prin elemente vegetale (aliniament de arbusti, zone verzi). Spatiul dintre frontul stradal si constructie va fi amenajat fara imprejmuire, aceasta pornind din dreptul constructiei.

Nu este permisa realizarea de imprejmuire in zona de acces a locului de parcare, acesta ramanand in permanenta accesibil de pe aleea privata.

De la cladire si pana in spatele lotului, se pot realiza imprejmuiri opace (zidarie, lemn etc.), sau transparente din plasa de sarma, si vor putea fi dublate de un gard viu. Inaltimea maxima va fi de 2,00 m. Se pot realiza aparate de intrare, cu amplasare de copertina in interiorul limitei de proprietate cu inaltimea mai mare de 2m.

Se interzice executarea imprejmuirilor la frontul stradal din panouri prefabricate din beton.

CONCLUZII

Solutia urbanistica adoptata se inscrie in tendintele de dezvoltare ale municipiului Arad.

Trasarea strazilor si respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putand fi puse la dispozitie de proiectantul de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.Z.-ului si introducerea lor in baza de date existenta, în scopul corelarii si al mentinerii/actualizarii a situatiei existente.

Specialist atestat RUR
Arh. Jivan Marius

Intocmit,
Arh. Stancu Ispas Ioana