



MK ARCHITECTURE SRL
arhitectura • urbanism • design interior • restaurare

CUI 41770287 • J2/1738/15.10.2019
office@mkarchitecture.ro • 004 (0) 740 643 031

P.U.Z

“ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE”-STR.DOROBANTILOR, LOC. ARAD,
JUD. ARAD

Beneficiar: Popescu Lucian-Romeo, Botez Mihai-Romul-
Gheorghe, Pop Moldovan Adina-Ligia



MK ARCHITECTURE SRL
arhitectura • urbanism • design interior • restaurare

CUI 41770287 • J2/1738/15.10.2019
office@mkarchitecture.ro • 004 (0) 740 643 031

FOAIE DE CAPAT

beneficiar	POPESCU LUCIAN-ROMEO, BOTEZ MIHAI-ROMUL-GHEORGHE, POP MOLDOVAN ADINA-LIGIA
denumire lucrare	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT pentru “ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”-STR.DOROBANTILOR, MUN. ARAD, JUD ARAD.
amplasament	jud. ARAD, Mun. ARAD, str.Dorobantilor, CF nr.326149
proiectant general	SC MK ARCHITECTURE SRL
numar proiect	5/2024
faza de proiectare	P.U.Z.



MK ARCHITECTURE SRL
arhitectura • urbanism • design interior • restaurare

CUI 41770287 • J2/1738/15.10.2019
office@mkarchitecture.ro • 004 (0) 740 643 031

BORDEROU DE VOLUME

VOLUMUL I: MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Fișa de responsabilitati

Borderou vol. II

Regulament aferent PUZ

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala
3. Domeniul de aplicare.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
2. Reguli cu privire la siguranțe construcțiilor și la apărarea interesului public
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. Zonificarea funcțională

Unități, subunități funcționale

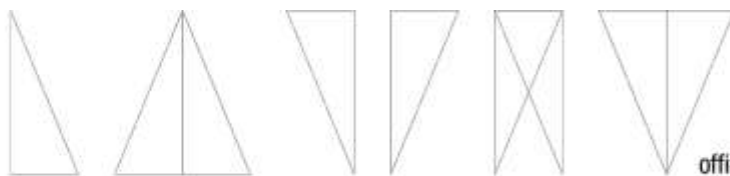
IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. Unități teritoriale de referință

Regulament local de urbanism – U.T.R propus

Întocmit,
Arh. Tamas Simona

Sef proiect,
Arh. Urb. Maria-Luana Koller



REGULAMENT DE URBANISM

afereant P.U.Z. – Zonă locuințe si funcțiuni complementare, str. Dorobanților, mun. Arad

I DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice si juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale si de detaliu precum si a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.

Regulamentul local de urbanism stabileste, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a construcțiilor si amenajărilor aferente acestora.

Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatori pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la zona cu o suprafață de 1468 mp identificat prin CF nr.326149 Arad, situat în intravilanul mun. Arad.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

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

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicată
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor si unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată
- 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 si amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față:

- PUG mun. Arad
- HCL 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
- HCL 187/28.03.2024- Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții si amenajări autorizate pe raza Mun. Arad.

3. DOMENIU DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea si realizarea tuturor construcțiilor si amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât si în extravilan.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinația construcției si funcțiunea dominantă a zonei si este prezentată în planșa Reglementări urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare si conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale. Această zonificare este în concordanță cu prevederile din PUG + regulamentul aferent.

După aprobare zona figurată în planșa de Reglementări urbanistice a Planului urbanistic zonal, va fi marcată pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996.

Asigurarea compatibilității funcțiilor



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.

Funcțiunea principală a zonei stabilită prin prezentul PUZ este de locuințe și funcțiuni complementare. Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa 1 la HG 525/96.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

a. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Art.3 - Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

Art.4 - Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul

Art.5 - Suprafete impadurite

Nu este cazul.

Art.6. Resursele solului

Nu este cazul

Art.7 - Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

Art.8 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. -, depreciază valoarea peisajului este interzisă.

b. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Art.10 - Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

Art.11 - Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

Art.13 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul realizării racordării la rețelele edilitare (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică).

Art.14- Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin Planul Urbanistic Zonal, și anume locuințe și funcțiuni complementare.

Art.15 - Procentul de ocupare a terenului

În cazul regulamentului general de urbanism se prevede un POT maxim de 40% pentru zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare

Art.16 - Lucrări de utilitate publică

1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.



2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

c. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII SI VALORI MAXIME PENTRU POT SI CUT

Art.17 - Orientarea față de punctele cardinale

1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism - RGU .

2) Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

3) Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1-1,1/2 h /zi.

Art.18 - 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 cazul de față zonele de protecție ale drumului public nu intra în zona supusă parcelării.

Art.23 - Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate retras față de frontul stradal, după cum urmează:

-Toate parcelele destinate locuințelor individuale în regim izolat sau cuplat vor avea retragerea obligatorie de 3.00 m față de frontul stradal și 5.00 m față de limita posterioară.

Art.24 - Amplasarea în interiorul parcelei

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

- distanța minimă de la construcție până la limita separatoare posterioară este minim 5.00 m
- Pentru parcela cu numărul 3 (dinspre Est), limita constructibilului se impune la minim 5.00 m de parcela din Nord, aceasta având funcțiunea de zonă destinată lăcașelor de cult
- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de însorire conform normelor de igienă cuprinse în O.M.S. nr. 536 din 1997.
- în cazul prezentului regulament, pentru zona de locuit și funcțiuni complementare se prevede un POT=40% și CUT=1

d. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII, (auto, pietonale) A PARCARILOR

Art.25 - Accese carosabile

Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate în funcție de destinația clădirilor, conform anexei 4 la RGU, adică :

- accese carosabile pentru locatari;
- Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.
- Autorizarea executiei construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor paragrafului de mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- se vor prevedea alei carosabile și parcaje în interiorul parcelelor pentru fiecare locuință

Art.26 - Accese pietonale

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

Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, 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.

Astfel, accesul pietonal în incintă se va realiza din Nord, de pe str. Dorobanților, pe teren cu Nr. Cad 322494, nr. top. 2211/a, proprietate privată gravat de servitutea de trecere.

Atât pe drumul de servitute cât și în interiorul incintei, drumul va fi de tipul „shared space”, pietonii și autoturismele împărțind spațiul, fiind un drum cu trafic foarte redus.

Art.33 - Parcaje

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform:

- anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism RLU, asigurându-se minim 1 loc de parcare în incintă, de tip garaj, pergola sau în aer liber, coroborată cu
- HCL 187/28.03.2024- Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad., conform planșei de detaliu: Mobilare urbană.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni complementare locuirii care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private, conform Anexei nr.5 la HG 525/1996 pentru aprobarea RGU republicată și actualizată.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

e. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art.27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică

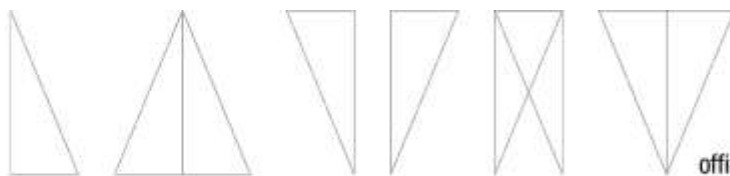
Art.28 - Realizarea de rețele edilitare

Beneficiarul va fi obligat să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canal, electricitate, lucrări ce se vor racorda (suportat tot de către beneficiar) la rețelele publice existente.

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, alimentare cu energie electrică) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regula îngropate. Se admit în cazuri bine justificate și pozarea supraterană a rețelilor de echipare a clădirilor.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații. Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. precedent, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.



Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Art.29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a municipiului, daca legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica sunt proprietate privata a persoanelor juridice.

Alimentarea cu apă

Pe amplasamentul propus nu există conducte de apă potabilă. În apropierea zonei studiate există rețele de distribuție de apă potabilă, și anume: pe str. Dorobanților din țevă PVC Ø 200 mm, conform Aviz de Principiu nr. 8572/ 07.04.2025. Reteaua de distribuție de apă este situată la o distanță de 65 m de amplasamentul studiat.

Pentru alimentarea cu apă a zonei studiate se propune extinderea rețelei de distribuție de apă potabilă de pe strada Dorobanților.

Calculul pentru necesarul de apă după SR 1343/1/95 și STAS 1478/90 cuprinde elemente pentru :

01. nevoi gospodărești,
02. nevoi publice,
03. spălare, întreținere spații verzi,
04. rezervă incendiu.

Necesarul de apă pentru stingerea focului din exterior va fi asigurat prin utilaje publice de stins incendiu.

Canalizare menajeră propusă

Pe amplasamentul propus nu există rețele de canalizare menajeră. Pe str. Dorobanților colectorul menajer existent este realizat din tuburi de PVC Ø 315mm, conform Aviz de Principiu nr. 8572/ 07.04.2025, emis de Compania de apa Arad S.A. Colectorul menajer este situat la o distanță de 68,00 m.

Se propune realizarea unui colector menajer pentru zona studiată, pe traseul drumului de servitute, cu curgere gravitațională, care se vor racorda la colectorul menajer din tuburi de PVC De315mm existent pe strada Dorobanților.

Fiecare locuință se va racorda la rețeaua de canalizare menajeră propusă, prin câte un racord menajer din țevă, care va avea un cămin de inspecție amplasat pe domeniul comun, la limita de proprietate.

Canalizare pluvială propusă

Apa pluvială de pe drum va fi dirijată prin panta specifică a drumului (de 2.5%) spre zona verde.

În plus, conform propunerilor de mobilare a loturilor, drumuri, platforme, etc., min 35% din suprafața totală a incintelor rămâne zonă verde ce absoarbe în mare masura precipitațiile. Ca funcționare se preconizează colectarea precipitațiilor de pe clădiri prin jgheaburi, burlane și rigole ce vor conduce apa către zona verde.

Alimentarea cu energie electrică

Se va asigura racordul distinct pentru fiecare casă + iluminat stradal corespunzător normelor.

Telecomunicații

-nu se propune

Alimentarea cu gaze naturale sau GPL

Nu se propune.

Conform propunerilor urbanistice din Memoriul de prezentare, fiecare lot va avea asigurate toate utilitățile necesare unei funcționări corespunzătoare : apa, canalizare menajeră, electricitate. Încălzirea, apa caldă menajeră și prepararea hranei, se vor asigura prin surse alternative (pompe de caldura și panouri fotovoltaice).

Alimentarea cu energie termică

Nu se propune utilizarea energiei termice produsă centralizat. Clădirile din zona studiată se propun a fi încălzite prin centrale proprii pe gaz.

Se dorește utilizarea surselor alternative ca panourile solare sau pompe de caldura.

f. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Art.30 - Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare obținerea a 3 loturi construibile pentru locuințe individuale izolate sau cuplate (la alegere) având următoarele suprafețe: 580,91 mp, 290,98 mp și 291,14 mp.

Art.31 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate; clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alături, de aceeași parte a străzii.

Numărul maxim de nivele admis pentru parcelele propuse cu destinație locuințe individuale și funcțiuni complementare este: S+P+1E sau S+P+M.

Înălțimea maximă admisă la cornișă se normează la 9.50 m, iar la coamă până la maxim 11.00 m.

Art.32 - Aspectul exterior al construcțiilor

– Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural, conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

– Fațadele laterale și posterioare vor fi tratate în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

g. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art.34 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism

(nu mai puțin de 2 mp./locuitor). De asemenea se vor respecta prevederile Legii nr. 24 din 15 ianuarie 2007 republicată și actualizată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (un minimum de 5% spații verzi publice) și prevederile HCL 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.

Prin prezentul PUZ se va asigura o zonă verde cu destinație semi-publică în suprafața de 80.61 mp, reprezentând 5.49% din incinta PUZ. Zona verde propusă va fi amenajată corespunzător, pentru toate generațiile. Aceasta poate fi utilizată mai ales de către locuitorii lotizării nou propuse.

– Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a planta minimum un arbore la fiecare 50 mp de spațiu liber în jurul construcției, conform art. 19 din HCL 572/26.10.2022.

Conform art. 19 din HCL 572/26.10.2022:

Construcții de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe: HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcurii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
2 mp/locuitor	35	1 / 50	35	35	-

Art.35 - Împrejurimi

- Înălțimea admisă a gardurilor la frontul stradal va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii nu vor depăși 2,00 m. Înălțimea maximă a soclului va fi de 50cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a gardului se recomandă a fi transparentă.
- Se recomandă împrejurimi transparente îmbrăcate în vegetație, atât la împrejurirea posterioară, cât și între proprietăți.

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

În cadrul zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal se identifică o unitate funcțională principală:

L. Locuințe individuale și funcțiuni complementare de tip permanent în sistem izolat sau cuplat

Si următoarele subunități funcționale:

- L – locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii, cu regim mic de înălțime, în sistem izolat/cuplat
- C – Cai de comunicație rutieră

- Circulatii carosabile si pietonale de tip shared space
- accese auto, pietonale si parcaje

SV Spații verzi

- spatii verzi

TE Echipare tehnico-edilitara:

- TEa – apă
- TEm – canalizare menajera
- TEp – canalizare pluviala
- Tee – energie electrica

Utilizare funcțională

Locuințe și funcțiuni complementare

Utilizari permise, functiuni complementare zonei – locuinte individuale in sistem izolat/cuplat, birouri individuale profesii liberale: sedii firme, birouri de arhitectura, cabinete medicale, stomatologie, notar, etc) cu conditia ca pot asigura locurile de parcare necesare in limitele proprietatii (conform Anexa 5 din HGR 525/1996), lucrari de echipare tehnico-edilitara, amenajare spatii verzi, platforme carosabile/parcaje și drumuri, platformă gospodărească

Utilizari interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă
- functiunile care creează discomfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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".

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

AMPLASAMENT STUDIAT		EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte	1468	100	1163.12	79.23
3	Spatii verzi	0	0	80.61	5.49
4	Cai de comunicatii si zona tehnico-edilitara	0	0	224.27	15.28
TOTAL		1468	100	1468	100



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA:

ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte	12781.43	65.84	12253.28	63.12
2	Spatiu de cult	2417.29	12.45	2417.29	12.45
3	Spatii verzi	827.85	4.26	908.46	4.68
4	Cai de comunicatii si zona tehnico-edilitara	3386.83	17.45	3834.37	19.75
	TOTAL	19413.4	100	19413.4	100

	EXISTENT	PROPOS
POT	0.00%	40%
CUT	0	1

- Regim maxim de înălțime S+P+1E sau S+P+M.
- Spațiu verde minim 5 % din suprafata lotului studiat de 1468 mp.
- spatiul verde minim pentru fiecare parcela este de 35% din suprafata parcelei respective.

1. LOCUINȚE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, CU REGIM MIC DE INALTIME, IN SISTEM IZOLAT /CUPLAT (SUBZONA L)

a) Utilizarea functionala a terenului

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: locuire individuală în regim izolat sau cuplat
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare zonei: platforme carosabile/parcaje și drumuri de incinta, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi
- funcțiuni permise cu condiții: birou individual profesii liberale: sedii firme, birouri de arhitectura, cabinete medicale, stomatologie, notar, etc) cu conditia ca pot asigura locurile de parcare necesare in limitele proprietatii (conform Anexa 5 din HGR 525/1996 si HCL 187/28.03.2024- Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Mun. Arad)

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă
- functiunile care creează discomfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

b) Modul de ocupare al terenului

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor:

Parcelarea: Incinta cu propuneri este impartita in 3 loturi cu functiunea de locuinte si functiuni complementare.

- suprafata parcelelor este de 580,91 mp, 290,98 mp si 291,14 mp.
- adâncimea parcelei este mai mare decât lățimea acesteia

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1



Regim de înălțime:

Înălțimea maximă admisă S+P+1E sau S+P+M – cu înălțime maximă la cornișa de 9,50 m și 11,00m la coama.

Regim de aliniere la frontul stradal:

- conform planșei de Reglementări Urbanistice – se propune un aliniament retras de 3,00 m de la frontul stradal, conform planselor de Reglementari Urbanistice si Mobilare Urbana.

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea constructiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

-se va respecta Codul Civil privind vecinatatile (Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.)

-la lotul de 580,91 mp se prevede o distanță minimă de 5 metri față de parcela din Nord, cu funcțiune de lacas de cult.

-distanța minimă de la construcție până la limita separatoare posterioară este minim 5 metri.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor paragrafului de mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Acesibilitatea în incintă propusă se face dinspre str.Dorobanților, printr-un gang lat de 2.60m și un drum de servitute cu lățimea de 3.5m, care traversează parcela Nr. Cad. 322494, nr top 2211/a, conform planșei de mobilare urbană. Acesta va fi prevăzut cu supralargiri pentru depășire și manevre de întoarcere.

Accese pietonale – căile de comunicație se vor amplasa astfel încât să se asigure accese pietonale pentru toate obiectivele.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri conform Anexa 5 din HGR 525/1996 și HCL 187/28.03.2024- Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad.

Parcarea autovehiculelor în afara zonelor special destinate sau pe spațiile verzi este interzisă

Se prevăd minim 2 locuri de parcare pentru vizitatori în zona dedicată adiacentă drumului de acces și câte minim 1 loc de parcare locuitori/ lot.

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

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

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

Spații verzi, plantați – în cadrul fiecărui lot se vor propune spații verzi de min.35% din suprafața parcelei, numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde este de 1 bucată pentru fiecare 50 mp de parcelă. suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă

de spațiu verde este de 35%, suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde este de 35%.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

– locuirea este permisă cu asigurarea racordării la rețelele publice de echipare edilitară, odată cu realizarea lor: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice.

Realizarea de rețele edilitare

- locuirea este permisă cu condiția conectării la rețelele edilitare, o dată cu realizarea lor: bransament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, bransament electric, suportate în întregime de investitori sau beneficiari.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

2) CAI DE COMUNICATIE (SUBZONA C)

a) Generalitati

Acesibilitatea in incinta propusa se face dinspre str.Dorobantilor, prin drum de servitute, care traverseaza parcela Nr. Cad. 322494, nr top 2211/a, conform plansei de mobulare urbana.

Drumul de servitute propus va avea latimea de 3.5 m si o supralargire trapezoidala, avand l=6m, L=11m si h=2m. Drumul de servitute va fi un spatiu impartit atat de pietoni, cat si de masini si va fi pavat cu dale in zona gangului si din piatra sparta in rest, fiind iluminat cu senzori de miscare, astfel incat impactul sau asupra proprietatii cu Nr. Cad. 322494, nr top 2211/a sa fie cat mai mic.

In incinta, circulatia se desfasoara pe o latime de 5.75 m si este de tipul shared-space. Drumul este flancat pe o parte de santuri inchise pentru descarcarea gravitacionala a apei pluviale de pe partea carosabila.

Transportul în comun - la aprox. 0,6 km Vest este o linie de tramvai.

Circulația pietonală, piste cicliști - conform celor precizate, spatiul de tip shared-space este usor de utilizat pentru toate categoriile de utilizatori: masini, pietoni si cicliști, optiunea asigurand siguranta pietonilor si ciclistilor deoarece traficul este foarte redus.

b) Utilizarea functională a terenurilor :

Utilizări permise

Drumuri de acces noi, parcaje, spatii plantate, echipare edilitară.

Utilizări permise cu conditii – nu sunt

Interdicții temporare – de construire: alte funcțiuni decat cele mentionate la „utilizari permise”.

c) Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apărarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

Căile de comunicatie se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

Expunerea la riscuri tehnologice

Caile de comunicatie se pot amplasa in zone neexpuse la riscuri tehnologice.

Asigurarea echipării edilitare – căile de comunicatie se vor amplasa cu conditia stabilirii obligatiei de a se rezerva un culoar aferent pentru amplasarea tuturor rețelelor de echipare edilitară necesare care vor deservi toate obiectivele din zonă.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor – căile de comunicație se pot amplasa cu condiția asigurării compatibilității cu celelalte funcțiuni.

Procentul de ocupare a terenului :

POT max=10% (construcții tehnico-edilitare)

Lucrări de utilitate publică – căile de comunicație se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare.

Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

Orientarea față de punctele cardinale : nu este cazul.

Amplasarea față de drumuri publice : nu este cazul.

Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR : nu este cazul..

Amplasarea față de aeroporturi : nu e cazul.

Amplasarea față de aliniament – Se vor respecta profilurile transversale din PUZ.

Amplasarea în interiorul parcelei – căile de comunicație se vor amplasa conform PUZ.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile – căile de comunicație se vor amplasa astfel încât să asigure accese carosabile la drumurile publice, directe sau cu servitute de trecere, pentru toate obiectivele.

Accese pietonale – căile de comunicație se vor amplasa astfel încât să se asigure accese pietonale pentru toate obiectivele.

Accesul carosabil și accesul pietonal propuse se fac printr-un drum de servitute, cu o lățime de 3.5 metri, prevăzut cu supralargire de depășire și manevre de întoarcere. Acest drum va fi de tipul shared-space. Va fi realizat din dale beton în zona accesului (în gang) și piatra spartă în rest.

În incinta PUZ, drumul nou creat va avea o lățime de 5.75 metri, astfel încât orice manevră să fie ușor de realizat: de acces în proprietate privată, de parcare perpendiculară pe drum. Acesta va fi realizat din piatra spartă iar parcare din dale înierbate.

Nu se propun piste separate pentru cicliști, traficul spre loturi se poate derula fără probleme pe calea rutieră propusă. Accesele carosabile vor coborî până la cota drumului, conform N 051/2001.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară - apele pluviale de pe calea de comunicație vor fi direcționate spre zona verde adiacentă.

Realizarea de rețele edilitare – căile de comunicație se vor realiza cu condiția asigurării posibilității conectării la rețelele edilitare, o dată cu realizarea acestora.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare – rețelele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului. Rețelele de alimentare cu energie electrică sunt proprietate privată a persoanelor juridice.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

Căile de comunicație vor fi proiectate la parametri conformi cu caracterul urban al zonei.

Se va respecta profilul stradal propus prin prezentul PUZ.

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

Parcaje – căile de comunicație vor beneficia de spații de parcare amplasate în interiorul fiecărei parcele, minim 1 parcaj/parcelă edificabilă conform cu planșa de mobilitate urbană.

Accesele carosabile sau trecerile de pietoni vor coborî până la cota drumului, conform N 051/2001.

Spații verzi și plantate – nu este cazul.



Împrejurimi : nu este cazul.

3) SPATII VERZI (SUBZONA SV)

a) Generalități:

Spatiile verzi deserveșc doar zona studiata in prezentul PUZ si au rol estetic, de asigurare a unui cadru intim proprietatii studiate, fiind amplasate la limita de proprietate și de ameliorare a climatului și calității aerului.

b) Utilizarea funcțională a terenurilor :

Utilizări permise

Zona verde de tip urban pentru locuitori.

Prin prezentul PUZ se va asigura o zona verde cu destinatie semi-publica in suprafata de 80.61 mp, reprezentand 5.49% din incinta PUZ. Zona verde propusa va fi amenajata corespunzător, pentru toate generațiile. Aceasta poate fi utilizata mai ales de catre locuitorii lotizarii nou propuse. Se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, pergola, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă.

Interdicții temporare – de construire: nu este cazul.

Interdicții definitive – interdicția de construire in spatiul verde astfel definit. intr-un procent mai mare de 10% conform art.18, alin(7) din Legea 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor actualizata.

c) Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apărarea interesului public:

Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul

Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul

Asigurarea echipării *edilitare*

Nu este cazul

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Nu este cazul

Procentul de ocupare a terenului :

POT max=10% (constructii dotari tehnico-edilitare, constructii amenajari urbane)

CUTmax=0.1

Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:

Orientarea față de punctele cardinale : nu este cazul.

Amplasarea față de drumuri publice : nu este cazul.

Amplasarea față de căi ferate din administratia SNCFR : nu este cazul..

Amplasarea față de aeroporturi : nu e cazul.

Amplasarea față de aliniament –nu e cazul.

Amplasarea în interiorul parcelei – nu e cazul.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile – nu este cazul.

Accese pietonale – nu este cazul.



MK ARCHITECTURE SRL
arhitectura • urbanism • design interior • restaurare

CUI 41770287 • J2/1738/15.10.2019
office@mkarchitecture.ro • 004 (0) 740 643 031

Reguli cu privire la echiparea edilitară:
Nu este cazul.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor:

Parcelarea : nu este cazul.

Înăltimea constructiilor: nu este cazul.

Aspectul exterior al constructiilor:

Zona verde va fi proiectata la parametri conformi cu caracterul urban al zonei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejurimi:

Parcaje: nu este cazul.

Împrejurimi: nu este cazul.

Sef proiect:
Arh. Urb. Maria KOLLER

Intocmit:
Arh. Simona Tamas