



CONCEPT STUDIO SRL
CUI RO15621570 | Reg. Com. J01/634/2003
str. Fortuna nr. 4, loc. Alba Iulia, jud. Alba, CP 510004
004 0723 668 195
e: conceptstudio2003@gmail.com
w: www.conceptstudio.ro

PROIECT NR. 26/2025

ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU CONSTRUIRE GALERII COMERCIALE SI MAGAZINE RETAIL

Mun. Arad, Str. Petru Rares, nr. 129, jud. Arad

BENEFICIARI:

SC LDS RETAIL NEO SRL

PROIECTANT: CONCEPT STUDIO SRL

Str. FORTUNA, nr. 4, ALBA IULIA, jud. Alba

COLECTIV DE ELABORARE:

URBANISM: Arh. MIREA IULIAN

Arh. BEMBEA RAZVAN

Arh. POPA CRINA

Data: APRILIE 2026

Exemplar nr. **1**



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Potential de dezvoltare
 - 2.3. Incadrarea in localitate
 - 2.4. Elemente ale cadrului natural
 - 2.5. Circulatia
 - 2.6. Ocuparea terenurilor
 - 2.7. Echiparea edilitara
 - 2.8. Probleme de mediu
 - 2.9. Obtiuni ale populatii
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificare functionala – reglementari
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-------------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa U0 |
| 2. Situatia existenta | plansa U1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa U2 |
| 4. Reglementari urbanistice – mobilare | plansa U2.1 |
| 5. Reglementari urbanistice – retele edilitare | plansa U3 |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor | plansa U4 |

INTOCMIT,

arh. Iulian Mirea

arh. Ravan Bmbea

arh. Crina Popa



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU CONSTRUIRE GALERII COMERCIALE SI MAGAZINE RETAIL,

NR. PROIECT: 26/2025

BENEFICIARI: SC LDS RETAIL NEO SRL

- **ADRESA OBIECTIV:** Mun. Arad, str. Petru Rares, nr. 129, jud. Arad
- **FAZA:** Plan Urbanistic Zonal
- **PROIECTANT GENERAL: CONCEPT STUDIO SRL**
Str. Fortuna, nr.4, ALBA IULIA, jud.Alba

- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - **URBANISM** – arh. MIREA IULIAN
 - arh. BEMBEA RAZVAN
 - arh. POPA CRINA

- **DATA ELABORARII: 2026**



□ 1.2. OBIECTUL STUDIULUI P.U.Z.

Terenul care a generat studiul prezentului P.U.Z. este situat în intravilanul mun. Arad, jud. Arad și se *identifica prin CF 339790, S teren = 30245.30mp*

Solicitari ale temei program:

Prin tema de proiectare se solicită construirea unor magazine retail și galerii comerciale – cu destinație de zonă pentru instituții publice, servicii de interes general și comerț.

Prin PUZ se propune reglementarea terenului după cum urmează:

- Funcțiune principală – instituții publice, servicii de interes general și comerț
- Detaliere retragere față de aliniament, retrașteri laterale și retrașteri față de limita spate pentru lotul **studiat/reglementat**.
- Utilizarea funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă ;
- Reglementare accese, circulații în incintă, parcuri, spații verzi, loc joacă, platforme ecologice etc.
- modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate funcțiunii solicitate;

Reglementările urbanistice propuse prin prezentul PUZ vor avea UTR IS – Zona pentru instituții publice, servicii de interes general și comerț

Conform avizului de oportunitate emis de către serviciul urbanism al primăriei Arad, se va studia întreaga zonă delimitată conform planșei 02 – Reglementări urbanistice, și se vor propune reglementări urbanistice inclusiv pe unele terenurile învecinate.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform avizului de oportunitate emis de primăria Arad, în baza Planului Urbanistic General al Mun. Arad, aprobat și prelungit prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, terenul ce urmează a fi reglementat se încadrează în prevederile Art. 32 (4), din legea nr. 350/2001 actualizată cu modificările și completările ulterioare.

□ 01.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z

Planul Urbanistic General al Mun. Arad, aprobat și prelungit cu H.C.L.M. Arad nr. 588/2023

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu geotehnic;
- Ridicare topografică a terenurilor studiate.

Date statistice

Suprafața zonei reglementate prin P.U.Z. este de 30245 mp – și se identifică prin C.F. 339790

Identificarea și folosința terenurilor la data elaborării actualului P.U.Z. sunt prezentate în planșa nr. 1 - SITUATIA EXISTENTA, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor în planșa nr. 4 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Terenul studiat în actualul aviz de oportunitate, este situat la nord-vest-ul mun. Arad, la periferia acestuia, într-o zonă predominant industrială.



Conform documentatiei topografice terenul studiat prin prezentul P.U.Z este proprietate privata a S.C. LDS RETAIL NEO S.R.L., are o suprafata de 30243mp, se identifica prin CF 339790 – Arad si are folosinta de teren curti constructii in intravilan.

Terenul studiat si reglementat prin acest PUZ este localizat intr-o zona predominant industriala care in ultimi ani a beneficiat de noi investiti in proiecte industriale, de servicii publice sau comert.

Prin prezentul PUZ suprafatetei reglementate i se va insusi destinatia institutii publice, servicii de interes general si comert conform avizul de oportunitate nr 10 din 19.02.2026 eliberat de primaria mun. Arad.

Implicit acest lucru va aduce un aport la infrastructura municipiului Arad, va aduce deasemenea un aport important serviciilor publice si comert din vecinatati.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Terenul studiat este amplasat in nord-estul municipiului Arad, jud. Arad si are functiune de curti constructii, este amplasat intr-o zona predominant industriala veche, care in ulti ani a fost revitalizata prin studii si aprobari de PUZ. Aceste studii si proiecte deja arobate au transformat-o intr-o zona de comert, servicii si industrie ceea ce face ca actualul PUZ sa se integreze in functiunile predominante ale zonei.

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Arad in partea nord-vestica a acestuia, are front stradal limita sud-estica a acestuia si accesul se face printr-un drum auto secundar ramificat din str.Calea Zimandului care urmeaza a fi reglementat si modernizat prin acest PUZ.

Zona care face obiectul prezentului P.U.Z. se invecineaza la:

- **Nord - Est:** terenuri proprietate privată
- **Sud - Est:** alee si parcare auto proprietate publica
- **Sud - Vest:** teren proprietate privata
- **Nord - Vest:** teren proprietate privata

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

Zona studiata si reglementata prin P.U.Z., este amplasata in intravilanul municipiului Arad, zona nord-estica, accesul se face printr-o alle de acces secundara care se ramifica din st. Calea Zimandului/str. Petru Rares, lotul are in vecinatate toate retelele edilitare (apa, canal, gaz, energie electrica si telefonie). In momentul de fata terenul este liber de constructii.

□ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Din punct de vedere geologic perimetrul cercetat se încadrează unității Depresiunii Panonice. Aceasta unitate majora s-a format prin sedimentarea Mării Panonice cu aluviuni (nisipuri, pietrișuri, loess, și aluviuni recente), începând din Neogen. Procesul s-a desăvârșit în Pleistocen și în Holocen.

În ceea ce privește structurile geologice ale zonei, aici predomină depozitele cuaternare cu grosimi de circa 100 m, sub care se succed depozitele levantine (până la cca 600m adâncime) și cele daciene în facies lacustru și de mlaștină. Ca urmare a alcătuirii petrografice a formațiunilor de suprafață (nisipuri, argile), pe teritoriul considerat se produc și fenomene de tasare, datorate substratului de argile umede, cu formarea de crovuri, în timp ce în partea de nord-est sunt mai frecvente fenomenele erozionale.



Nu poate fi trecută cu vederea existența unor depozite de umpluturi heterogene cu o grosime variabilă, rezultate din sistematizarea pe verticală a terenului și prin lucrările de demolare și reconstrucție de clădiri, efectuate de-a lungul timpului.

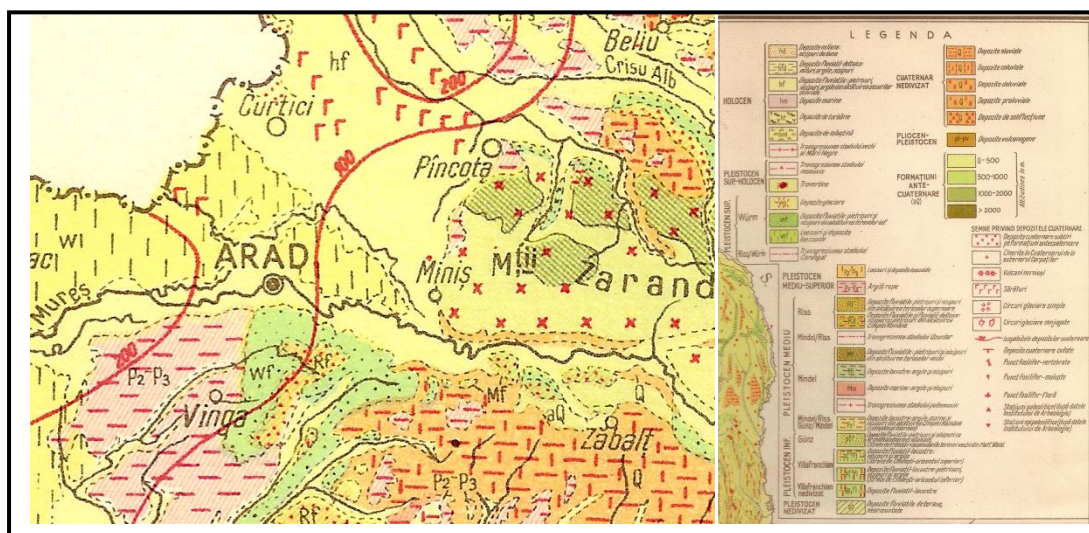


Fig.8. Harta geologica in Cuaternar(sursa : V.Mutihac-1974)

GEOMORFOLOGIA

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul studiat aparține câmpiei Mureșului, mai precis Câmpia Aradului.

Câmpia Mureșului apare ca o treaptă intermediară între câmpia Crișului Alb, care este mai coborâtă și cea a Vingăi, mai înaltă. Pe suprafața câmpiei pot fi întâlnite numeroase artere hidrografice, toate legate genetic de colectorul principal râul Mureș.

Caracteristic pentru acest sector de câmpie se referă la valea Mureșului, care prezintă un coeficient mare de meandrare, cu despletiri frecvente, ca rezultat al unei aluvionari în albie.

Prezența loessului este marcată de unele aspecte specifice, ca de exemplu la vest de Arad unde se dezvoltă o asocieră de crovuri de formă ovoidală, iar în lungul Mureșului loessul este pus în evidență prin abrupturi care cedează oscilațiilor de nivel.

Câmpia Aradului este o câmpie piemontan terminală, care corespunde unui con-nivel de terasă a Mureșului și apare sub forma unei întinse câmpii tabulare acoperite cu loess.

Amplasamentul explorat este situat pe terasa superioară a râului Mureș, terenul fiind plan cu stabilitate asigurată.

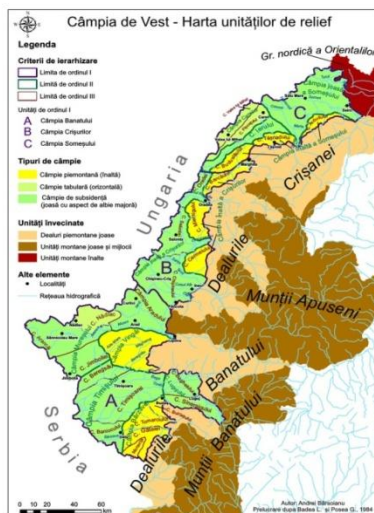


Fig.9. Harta reliefului – sursa: <https://www.scribd.com/doc/259820115/Campia-de-Vest>



HIDROGRAFIA SI HIDROGEOLOGIA

Principalul colector este raul Mureș care drenează întreaga rețea hidrografică a zonei. Apele subterane sub forma de acvifere cu nivel liber apar cantonate în aluviunile fine și grosiere la adancimi variabile.

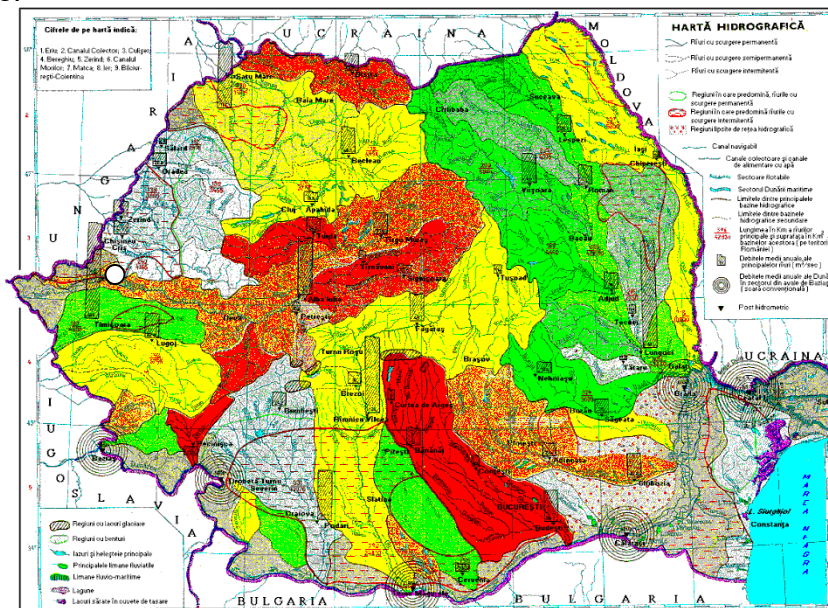


Fig.10. Harta hidrografică a României (sursa Apele Romane)

CLIMA

Factorii climatici din zonă determină existența unui climat temperat- continental moderat, subtipul bănațean, cu influențe mediteraneene și oceanice. Subtipul climatic al Banatului de sud și sud-est este caracterizat prin contactul dintre masele de aer atlantic și presiunea făcută de masele de aer mediteranean, ceea ce oferă un caracter moderat regimului termic. Iernile și verile fiind scurte ca durată, iar primăverile și toamnele mai lungi, temperaturile sunt moderate la ambele extreme, atât la cald, cât și la rece.

Municipiul Arad se încadrează zonei climatice II de iarnă , caracterizată de o temperatură exterioară convențională de calcul de -15 grade C.

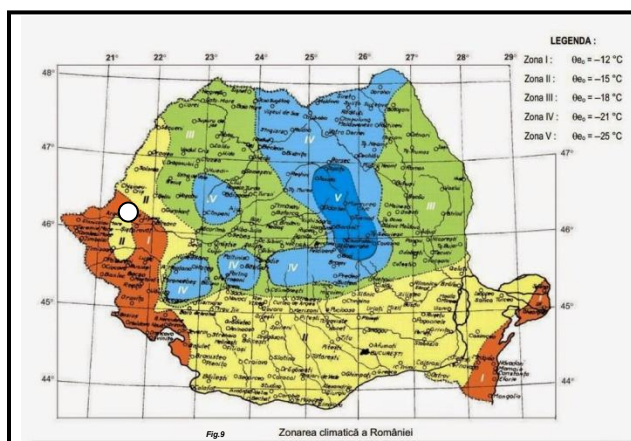


Fig.11.Zonarea climatică a României (sursa: Apele Romane)

DATE PRIVIND ZONAREA SEISMICA

Caracteristici geofizice ale terenului cercetat, în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt:
Zona seismică: D



Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este : **0,20g**
 Perioada de colt $T_c = 0,7$

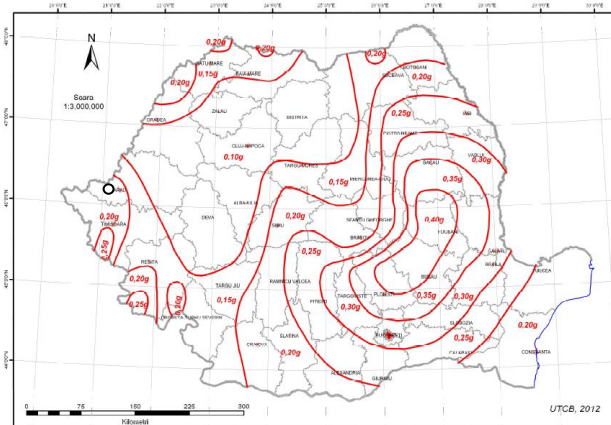


Fig 3 | România - Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

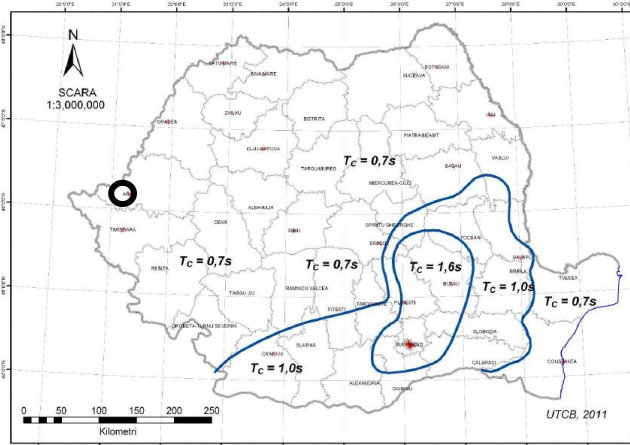


Fig 4 | Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de colt (T_c) a spectrului de răspuns

(9) Spectrele normalizate de răspuns elastic ale accelerațiilor absolute pentru fracțiunea din amortizarea critică $\xi=5\%$ în condițiile seismice și de teren din România, $\beta(T)$ sunt reprezentate în Figura 3.3 pe baza valorilor T_B , T_C și T_D din Tabelul 3.1.

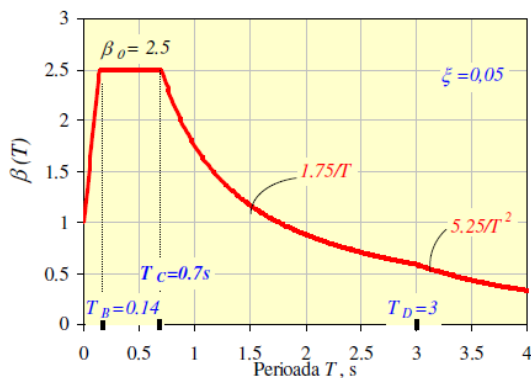


Fig. 5. Spectrele normalizate de raspuns elastic ale accelerațiilor absolute

ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la -0.80 m de la cota terenului natural

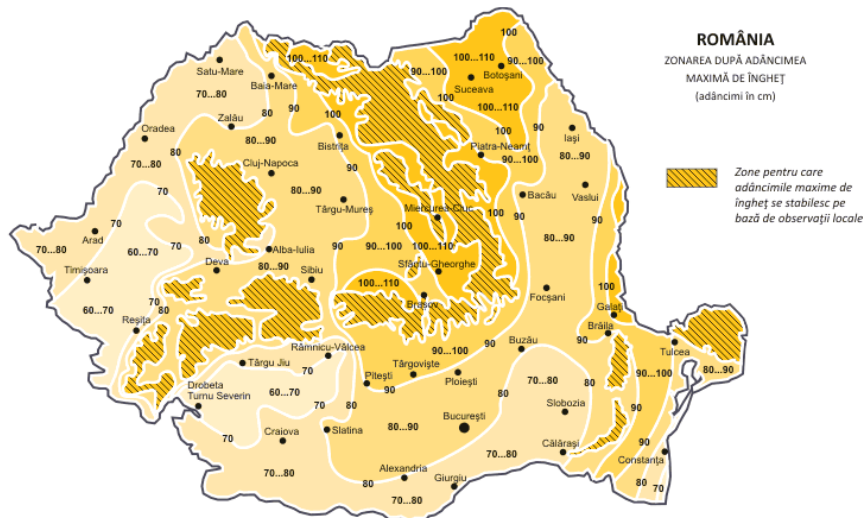


Fig. 6 Zonarea teritoriului României în funcție de adâncimile maxime de îngheț, conform STAS 6054(sursa NP 112-2014)

Toate adâncimile de fundare trebuie să depășească această cotă, deoarece, datorită fenomenului de îngheț – dezgheț, terenul se degradează, micșorându-și considerabil capacitatea portantă.

În conformitate cu STAS 1709/1-90: „Adâncimea de îngheț în complexul rutier”, zona MUNICIPIULUI ARAD ARE UN TIP CLIMATIC I, CU INDICELE DE UMIDITATE THORNTHTWAITE $IM = -20 \dots 0^\circ$ CXZILE.

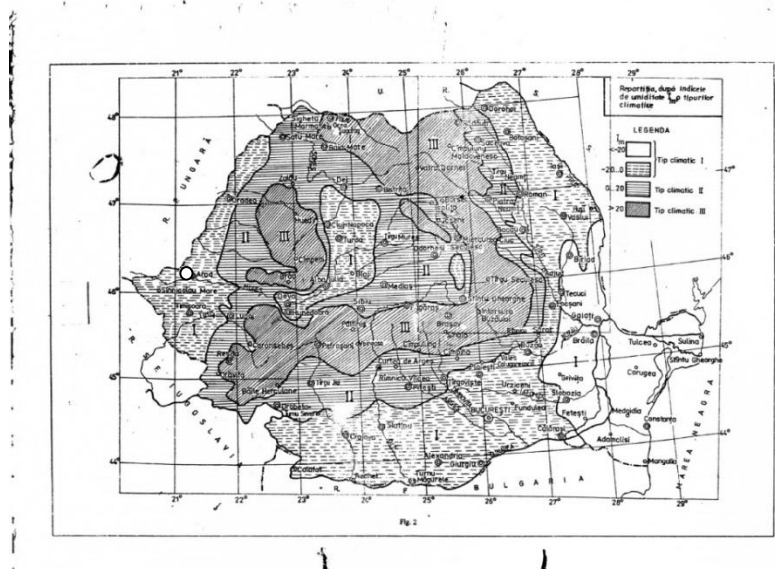


Fig.7. Tipuri climatice (conform STAS-1709-1-90)

INCADRAREA OBIECTIVULUI ÎN „ ZONE DE RISC “

Incadrarea zonei în P.A.T.N. – PLANULUI DE AMENAJARE A TERITORIULUI NAȚIONAL

FIG.6

În conformitate cu LEGEA Nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, Publicată în: Monitorul Oficial Nr. 726 din 14 noiembrie 2001 zonele care prezintă un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive se analizează și se încadrează.



În înțelesul prezentei legi, zone de risc natural sunt arealele delimitate geografic, în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive, care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane .

1. *Cutremurele de pamant*: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 7₁, cu o perioada de revenire de cca. 50 ani. (conf.SR 11100/1-92).

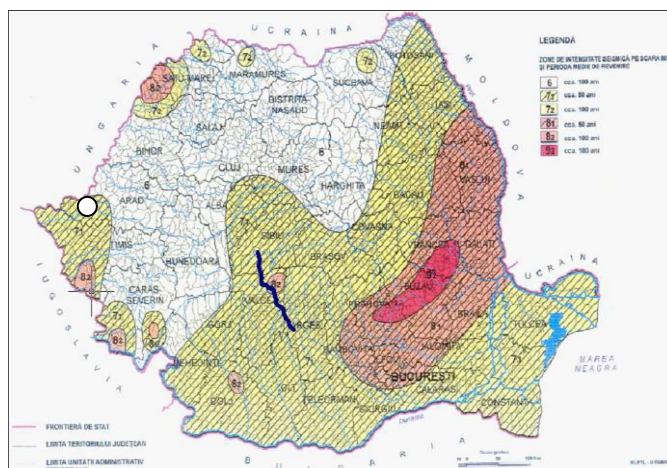


Fig.12. Harta seismică (Zone de intensitate seismică pe scara MSK conform Legii 575/2001)

2. *Inundatii*: aria studiata se incadreaza in zone cu precipitatii peste 600 l /an, fara arii afectate de inundatii, datorate revarsarii unui curs de apa.

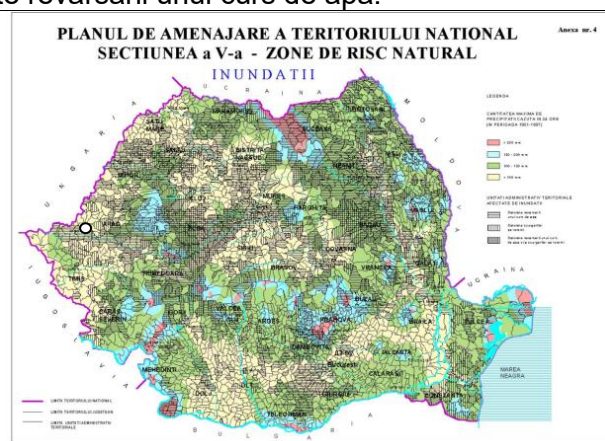


Fig.13.Harta inundatiilor (Zone de intensitate seismică pe scara MSK conform Legii 575/2001 anexa 5)

3. *Alunecari de teren*: zona studiata se incadreaza in zone cu potential de producere a alunecarilor ridicat, conform P.A.T.J. ALBA –vol.I-CADRU NATURAL-MEDIU-ZONE DE RISC.

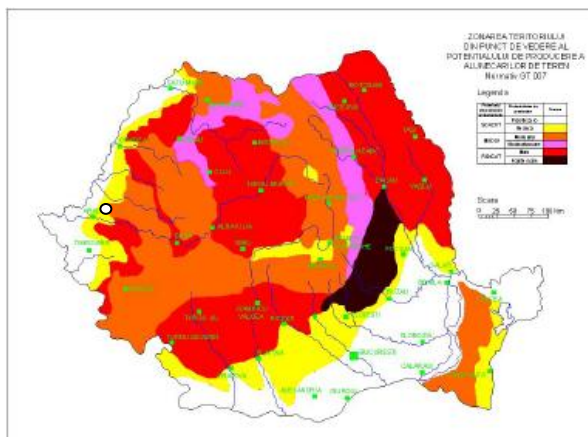


Fig.14. Harta cu potentialul de producere a alunecarilor de teren



In conformitate cu anexele din lege, zona municipiului Arad se incadreaza in zone cu potential scazut de productie al alunecarilor de teren.

Terenul cercetat se prezinta stabil, fără urme sau forme de degradare prin alunecare la data executarii prezentului studiu geotehnic, neexistand pericole iminente de degradare prin declansarea sau reactivarea lor si/sau a altor fenomene geodinamice distructive: prabusiri de teren, eroziuni etc.

□ 2.4. CIRCULATIA

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz

Capacitatea de transport, fluenta circulatiei si drumurile/straziile locale sunt partial modernizate dar in unele zone inclusiv zona lotului studiat trebuie reconfigurate prin realizarea unor artere integrate cu trotuare pietonale si zone verzi amenajate.

In vecinatatea limitei sud-estice a terenului reglementat prin PUZ exista o linie de tramvai functionala a carui zona pietonala (statie sau platforme) trebuie si ele modernizate.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată

Categorie de folosinta a terenurilor studiate: *terenuri in intravilan cu folosinta de curti onstructii*
Conform Planului Urbanistic General al mun. Arad aprobat prin HCLM 89/1997, HCLM 98/1998/14 noiembrie 2023 si a documentatiei topografice zona se afla in intravilanul mun. Arad.

Relationari intre functiuni

Conform PUG Arad aprobat prin HCLM 89/1997, HCLM 98/1998/14 noiembrie 2023, terenul studiat este situat in UTR 56 – Subona unitati industriale nepoluanre, subzona In56.

Functiunea propusa prin PUZ actual este de IS – Zona pentru institutii publice si servicii de interes general si comert. Functiunea nou propusa de integreaza in functiunile zonelor existente avand in vedere ca in vecinatatiile terenului se afla si alte terenuri cu aceasi destinatie, studiate deasemenea prin PUZ-uri anterioare.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In zona studiată fondul construit este dens doar in vecinatatea sud-vestica si sud-estica a lotului, iar in vecinatatiile limitelor de proprietate nord-estice si nord-vestice predomina terenuri libere de constructii.

In partea sud-vestica predomina locuintele unifamiliale iar in cea sud-estica predomina constructiile pentru industrii si servicii publice si private.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Zona reglementata cuprinsa in acest studiu PUZ este localizata in intravilanul mun. Arad spre periferia acestuia, intr-o zona predominant industrială cu servicii publice, comert si locuinte unifamiliale. Prin acest PUZ se propune o destinatie a lotului reglementat pentru institutii publice, servicii de interes general si comert. Constructiile propuse pe lot de glalerii comerciale si magazine retail vor aduce vecinatatiilor terenului un aport idustial bun si vor imbunatatii zona prin noi servicii publice care sunt cam absente in zona studiată.

Implicit propunerile facute prin acest PUZ vor ridica valoarea infrastructurala a zonei studiate si a zonelor vecine.

Asigurarea cu spatii verzi

Prin PUZ propus un procent de minim 16.50% din suprafata terenului reglementat va fi amenajat ca spatii verzi publice.

Pe langa cladiriile si serviciile complementare se vor amenaja scuaruri si zone verzi, de relaxare si petrecere a timpului liber.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine



Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

Terenuri studiat este liber de constructii dar trotuarele si platurile pietonale din vecinatatea limitei sud-estice (limita prin care se face accesul la lot) sunt slab intretinute ceea ce prezinta un risc destul de ridicat pentru accidente in exploatarea acestora de catre utilizatori.

Spatiile verzi din incinta si vecinatatea lotului nu sunt intretinute pentru a oferi utilizatorilor spatii de agrement sau relaxare.

Accesul pe lotul studiat se face printr-un drum auto secundar care se ramifica str. Calea Zimandului care nu este configurat conform cu folosinta propusa prin PUZ actual.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare

In zona studiata exista retele de alimentare cu apa si canalizare.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata exista retele de alimentare cu energie electrica.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

În vecinatatea zonei studiate exista retea de alimentare cu gaze naturale

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare istorica.

Apele pluviale, conventional curate provenite de pe acoperisuri vor fi colectate in bazin/ bazine de retentie iar apa va fi folosita la irigatii sau se va deversa pe spatiile verzi aferente suprafetei edificabile.

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctionalitati majore.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

- nu este cazul

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona

- nu este cazul, pentru retelele edilitare existente nu sunt necesare lucrari de protectie sau deviere a acestora.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Terenul studiat in actualul PUZ nu este incluse in listele de monumente istorice sau in zona de protectie a acestora.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, va fi efectuata prin expunerea planselor pentru consultare publica si analiza conf. reglementarilor specifice O publicat in MO nr. 47/2011 si in anexa 1 la HCL 137/2011.

Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Prin avizul de oportunitate nr. 10/19.02.2026 emis de Directia de Amenajare a teritoriului si Urbanism din cadrul primariei municipiului Arad, se vede intentia de structurare si ierarhizare a intregii zone reglementate prin PUZ actual.



Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ

Se doreste:

- reglementare parcelei si atribuirea destinatiei de:
 - **UTR IS** – zona pentru institutii publice servicii de interes general si comert
 - **Va** - Zona verde cu rol de agrement este definitiva si nu poate fi modificata.

Reglementarile urbanistice propuse prin prezentul PUZ pentru noua subzona sunt *UTR IS*:

- Reconfigurarea parcelei cu scopul creerii unei parcele destinate edificarii unor galerii comerciale si magazine
- Reglementarea lotului studiat cu evidentierea zonei edificabile propusa:
 - retragere fata de aliniament si retrageri laterale si spate,
 - circulatii si parcare
 - zone verzi propuse
- Se reglementeaza IS astfel:
 - Retragerea de la aliniamentul limitei frontale va fi de **min. 10.00m**
 - Retragerea de la alinamentul posterior va fi de **h/2**, in actualul PUZ fiind de **6.00m**
 - Retragerea de la alinamentele laterale vor fi de min. h/2 in actualul PUZ fiind de **6.00m**
 - Inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi **12.00m** la coama de la cota terenului sistematizat.

Indicatori de urbanism propusi:

Regim de inaltime propus P+1E/ P+M cu H maxim la coama 12.00m

POTmax = 50%

CUTmax = 1.5

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE


Stratificatia terenului

Caracteristicile geotehnice necesare in vederea stabilirii naturii terenului cercetat și a condițiilor de fundare pe stratele interceptate se referă la :


• – 1 – noiembrie 2004 – IDENTIFICAREA SI CLASIFICAREA PĂMÎNTURILOR . Partea 1 : Identificare si descriere .



SR EN ISO – 14688 – 2 – SEPTEMBRIE 2005 – IDENTIFICAREA SI CLASIFICAREA PĂMÎNTURILOR . PARTEA 2 : PRINCIPII PENTRU O CLASIFICARE (DIN PUNCT DE VEDERE GRANULOMETRIC) .

Tabel nr.2

Foraj F1	Cota –		
Adâncimi	Gros.	Stratificatie	PROBE
0.00 m-0.50 m	0.50 m	Umpluturi din dinpământ si piatră de râu	
0.50 m -1.50 m	1.00 m	Depozit coeziv argilos cafeniu negicios, vartos-tare	
1.50 m-4.00 m	2.50 m	Depozit coeziv argilos, cafeniu-galbui, tare	





4.00 m-6.00m	2.00 m	Depozit coeziv argilos, cafeniu-galbui, consistent	
6.00 m-6.50m	0.50 m	Depozit necoeziv , reprezentat prin nisip fin-mediu, cafeniu	


Foraj F2	Cota –		
Adâncimi	Gros.	Stratificatie	PROBE
0.00 m-1.20 m	1.20 m	Umpluturi din din pământ si piatră de râu	
1.20 m -2.00 m	0.80 m	Depozit coeziv alcătuit argilos cafeniu negicios,vartos-tare	
2.00 m-4.00 m	2.00 m	Depozit coeziv argilos, cafeniu-galbui, tare	
4.00 m-6.00m	2.00 m	Depozit coeziv argilos, cafeniu-galbui, consistent, spre baza depozitului intercalații de nisip	
6.00 m-6.50m	0.50 m	Depozit necoeziv , reprezentat prin nisip fin-mediu, cafeniu	

Foraj F3	Cota –		
Adâncimi	Gros.	Stratificatie	PROBE
0.00 m-1.00 m	1.00 m	Umpluturi din din pământ si piatră de râu	
1.00 m -2.00 m	1.00 m	Depozit coeziv alcătuit argilos cafeniu negicios,vartos-tare	
2.00 m-4.00 m	2.00 m	Depozit coeziv argilos, cafeniu-galbui, tare	




4.00 m-6.00m	2.00 m	Depozit coeziv argilos, cafeniu-galbui, consistent, spre baza depozitului intercalații de nisip	
--------------	---------------	---	---


Foraj F4	Cota –		
Adâncimi	Gros.	Stratificatie	PROBE
0.00 m-0.80 m	0.80 m	Umpluturi din din pământ si piatră de râu	
0.80 m -2.00 m	1.20 m	Depozit coeziv alcătuit argilos cafeniu negicios,vartos-tare	
2.00 m-4.00 m	2.00 m	Depozit coeziv argilos, cafeniu-galbui, tare	
4.00 m-6.00m	2.00 m	Depozit coeziv argilos, cafeniu-galbui, consistent, , spre baza depozitului intercalații de nisip	

Foraj F5	Cota –		
Adâncimi	Gros.	Stratificatie	PROBE
0.00 m-0.80 m	0.80 m	Umpluturi din din pământ si piatră de râu	
0.80 m -1.50 m	0.70 m	Depozit coeziv alcătuit argilos cafeniu negicios,vartos-tare	
1.50 m-4.00 m	2.50 m	Depozit coeziv argilos, cafeniu-galbui, tare	
4.00 m-6.00m	2.00 m	Depozit coeziv argilos, cafeniu-galbui, consistent,spre baza depozitului intercalații de nisip	

Foraj F6	Cota –
-----------------	---------------





Adâncimi	Gros.	Stratificatie	PROBE
0.00 m-1.50 m	1.50 m	Umpluturi din din pământ si piatră de râu	
1.50 m -2.00 m	0.50 m	Depozit coeziv alcătuit argilos cafeniu negicios, vartos-tare	
2.00 m-4.00 m	2.00 m	Depozit coeziv argilos, cafeniu-galbui, tare	
4.00 m-5.50m	1.50 m	Depozit coeziv argilos, cafeniu-galbui, consistent, spre baza depozitului intercalații de nisip	
5.50 m-6.50m	1.00 m	Depozit necoeziv , reprezentat prin nisip fin-medi, cafeniu, cu pietriș mic	

Foraj F7		Cota –	
Adâncimi	Gros.	Stratificatie	PROBE
0.00 m-1.00 m	1.00 m	Umpluturi din din pământ si piatră de râu	
1.00 m -2.00 m	1.00 m	Depozit coeziv alcătuit argilos cafeniu negicios, vartos-tare	
2.00 m-4.00 m	2.00 m	Depozit coeziv argilos, cafeniu-galbui, consistent	
4.00 m-6.00	2.00 m	Depozit necoeziv , reprezentat prin nisip fin-medi, cafeniu cu pietriș mic	

Foraj F8		Cota –	
Adâncimi	Gros.	Stratificatie	PROBE
0.00 m-1.00 m	1.00 m	Umpluturi din din pământ si piatră de râu	
1.00 m -2.00 m	1.00 m	Depozit coeziv alcătuit argilos cafeniu negicios, vartos-tare	
2.00 m-4.00 m	2.00 m	Depozit coeziv argilos, cafeniu-galbui, consistent	



4.00 m– 6.00m	2.00 m	Depozit necoeziv , reprezentat prin nisip fin- mediu, cafeniu cu pietriș mic	
---------------	---------------	---	--

Foraj F9	Cota –		
Adâncimi	Gros.	Stratificatie	PROBE
0.00 m-1.00 m	1.00 m	Umpluturi din din pământ si piatră de râu	
1.00 m -1.50 m	0.50 m	Depozit coeziv alcătuit argilos cafeniu negicios,vartos-tare	
1.50 m-4.00 m	2.50 m	Depozit coeziv argilos, cafeniu-galbui, consistent	
4.00 m– 6.00m	1.00 m	Depozit necoeziv , reprezentat prin nisip fin- mediu, cafeniu cu pietriș mic	

Foraj F10	Cota –		
Adâncimi	Gros.	Stratificatie	PROBE
0.00 m-1.00 m	1.00 m	Umpluturi din din pământ si moloz	
1.00 m -1.50 m	0.50 m	Depozit coeziv alcătuit argilos cafeniu negicios,vartos-tare	
1.50 m-4.00 m	2.50 m	Depozit coeziv argilos, cafeniu-galbui, consistent	
4.00 m– 6.00m	1.00 m	Depozit necoeziv , reprezentat prin nisip fin- mediu, cafeniu cu pietriș mic	

Nivelul apei subterane:

Apa subterana sub forma de acvifer freatic a fost interceptată în forajele F6, F8, F9 și F10 la o adâncime cuprinsă între – 5.50 m și – 6.00 m față de C.T.N.

Mentionam ca nivelul acviferului este în stransa legatură cu regimul pluviometric local putând prezenta creșteri sau scaderi față de cota menționată mai sus cu până la 1.50 m.



Nivelul acviferului in zona, poate fi indicat doar in urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate cu foraje de adancime medie si mare.

Seismicitatea:

Caracteristici geofizice ale terenului cercetat, în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt :
Zona seismică : D

Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este : 0,20g

Perioada de colt Tc= 0,7

Adancimea de inghet:

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la -0.80 m de la cota terenului natural

Toate adâncimile de fundare trebuie să depășească această cotă, deoarece, datorită fenomenului de îngheț – dezgheț, terenul se degradează, micșorându-și considerabil capacitatea portantă.

In conformitate cu STAS 1709/1-90: „Adancimea de inghet in complexul rutier”, zona

Municipiului Arad are un tip climatic I, cu indicele de umiditate Thornthwaite Im= -20...0o Cx zile.

Conditii de fundare:

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la -0.80 m de la cota terenului natural

Toate adâncimile de fundare trebuie să depășească această cotă, deoarece, datorită fenomenului de îngheț – dezgheț, terenul se degradează, micșorându-și considerabil capacitatea portantă.

□ **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. si P.U.Z.**

Conform P.U.G si RLU Arad aprobat, cu valabilitate prelungita prin H.C.L.M. nr. 35/2020 terenul care urmeaza a fi reglementat se afla amplasat in UTR nr. 56, In56 – subzona unitati industriale nepoluante.

Reglementarile urbanistice propuse prin prezentul PUZ pentru lotul generator sunt cele aferente **UTR IS** – *Zona pentru institutii publice, servicii de interes general si comert:*

Subzona ISp – *zona pentru institutii publice si de interes general*

Subzona ISc - *zona pentru activitati economice de tip comercial desfasurate in unitati de mari dimensiuni*

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor:

Lucrarile majore prevazute in zona sunt legate de edificarea unor constructii pentru galerii comerciale si magazine retail si constructii complementare functiunilor propuse prin acest PUZ.

Datorita faptului ca se reglementeaza un drum colector cu un profil stradal de 9.00m (7.00m carosabil cu doua benzi de circulatie fiecare de 3.50m si trotuar de 2.00m) prin care se face accesul la lotl, se va interveni la teren pentru realizarea acestuia

Se va mai interveni pe teren pentru efectuarea dezvoltarii infrastructurii de baza (curent, apa, canalizare, agent termic, telefonie etc.) acest lucru va fi realizat de catre investitor.

□ **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Cadrul natural nu prezinta o valoare deosebita acesta fiind aproximativ plat, investitia propusa se inscrie in caracterul zonei si va contribui la ridicarea calitatii acesteia, datorita infrastructurii noi si a mobilarii urbane a acestuia

Construirea ansamblurilor de cladiri pentru magazine retail si galerii comerciale vor avea intergarat cadrul natural existent, vor fi plantari pomi, vegetatie sezoniera, etc, vor fi propuse unele echipamente de mobilarie urbana; acest lucru va oferi un cadru natural, modern, placut si echilibrat pentru exploatare intr-o zona periferica si predominant industriala veche.

□ **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Organizarea circulatiei rutiere

Lotul studiat are ca si strada de acces un drum colector ramificat din str. Calea Zimandului. Prin actualul PUZ se propune organizarea circulatiei rutiere pe amplasamentul studiat/reglementat, in corelare cu celelalte retele de drumuri din zona.

Pentru toate caile de comunicatie rutiera din zona studiata se impun urmatoarele reglementari generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;



- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a caii de rulare, a șanturilor și a lucrărilor de artă.

Organizarea circulației feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se desfășoară pe trotuare amenajate la marginea părții carosabile de o parte sau de alta a străzilor și pe aleile propuse în incinta loturilor studiate conf. Planșei Nr. 2 și 2.1 – Reglementări urbanistice – zonificare și Reglementări urbanistice - mobilare

□ **3.5. ZONIFICARE FUNCționalĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Funcțiunea propusă, prin prezentul P.U.Z. este **UTR IS - zona pentru instituții publice și servicii de interes general.**

Reglementările urbanistice propuse prin prezentul PUZ pentru noua subzonă sunt **UTR IS:**

- Reconfigurarea parcelei cu scopul creerii unei parcele destinate edificării unor galerii comerciale și magazine
- Reglementarea lotului studiat cu evidențierea zonei edificabile propusă:
 - retragere față de aliniament și retrageri laterale și spate,
 - circulații și parcuri
 - zone verzi propuse
- Se reglementează **Is** astfel:
 - Retragera de la aliniament va fi de min. 10.00m
 - Retragera de la alinamentul posterior va fi de h/2, în actualul PUZ fiind de 6.00m
 - Retragera de la alinamentele laterale vor fi de min. h/2 în actualul PUZ fiind de 6.00m
 - Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 12.00m la coama de la cota terenului sistematizat.

În zona studiată/reglementată vor exista două categorii de terenuri:

- **domeniul privat** (al persoanelor fizice sau juridice): **spații comerciale și magazine retail** în regim de înălțime P+1E, P+M cu posibilitatea realizării unor funcțiuni complementare serviciilor aferente acestora, spații verzi aflate în incinta lotului reglementat
- **domeniul privat al autorităților publice sau locale: Cr, Va**, - suprafața zonelor verzi de agrement și caiile de comunicare rutieră asfaltate în afara loturilor studiate.

Aliniamentul reprezintă limita dintre parcelele construibile pe care se propune executarea lucrărilor de construcții și străzile reglementate urbanistic adiacente.

Față de **alinament** clădirile vor fi amplasate retrase conform planșei 02. Reglementări urbanistice

- Față de limitele laterale și spate: - conform planșei de reglementări 02
- Regimul maxim de înălțime va fi de P+1E/ P+M
- Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 12.00m de la cota terenului natural până la coama.

Nu se admit depășiri ale înălțimii maxime reglementate. Echipamentele tehnice necesare pentru funcționarea clădirii (de ex - centrale de tratare a aerului, etc) și circulațiile verticale (casa scării / casa liftului) necesare pentru a accesa terasele circulabile sau necirculabile pot depăși înălțimile maxim admise. Echipamentele tehnice se vor amplasa astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

Subsolul nu se consideră spațiu locuibil și nu se introduce în CUT în condițiile legii 350/2001 actualizată.

Această înălțime este limitativă, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

3.6.1. Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere

Alimentarea cu apă



Alimentarea cu apa se va face prin racord la retea stradala existenta.

Apelor uzate menajere

Canalizarea se va realiza prin racord la retea stradala existenta

Apele pluviale, conventional curate provenite de pe acoperisuri vor fi colectate in bazin/ bazine de retentie iar apa va fi folosita la irigatii.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Lotul stuiat in prezentul PUZ vor fi bransat la retea electrica existenta.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Echiparea lotului reglementat cu gaze naturale se va face prin racord la retea de gaze naturale existenta.

3.6.4. Salubritate

- colectarea deseurilor menajere se va face pe platformele ecologica propuse in incinta, in recipienti speciali, pe tipuri de deseuri (sticla, deseuri metal, materiale plastice, textile, hartie, gunoi menajer).
- Platformele ecologice, vor fi supraterane, amplasate la distanta de spatiile de locuit.
- deseurile rezultate vor fi preluate pe baza de contract de firme specializate si transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Inlocuirea actualei folosinte a terenului cu functiunea reglementata conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare legata de gestiunea defectuoasa a deseurilor menajere sau de rezolvarea circulatiilor si a parcarilor in incinta.

Deseurile menajere vor fi depozitate in cadrul platformelor ecologice propuse suprateran, in ecocontainere selective, mecanice, cu acces pe baza de cartela sau cod.

Deseurile vor fi preluate si depozitate in pubele speciale, sortate pe tipuri de deseuri, fiind preluate pe baza de contract de firme specializate, urmand a fii transportate, dupa caz, la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant).

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In cadrul zonei studiate se prevede amenajarea de spatii verzi in jurul constructiilor propuse a se executa, amenajandu-se zona de relaxare, petrecere a timpului liber etc.

Apele pluviale, conventional curate provenite de pe acoperisuri vor fi colectate in bazin/ bazine de retentie iar apa va fi folosita la irigatii.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Propunerea urbanistica include amenajare de zone verzi private sau publice.

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

Disfunctionalitatile din domeniul gestionarii unor terenuri sau cailor de comunicatie rutiera deficitare vor fi diminuate sau eliminate prin reglementarea zonei, cu realizarea de cladiri moderne ce



CONCEPT STUDIO SRL
CUI RO15621570 | Reg. Com. J01/634/2003
str. Fortuna nr. 4, loc. Alba Iulia, jud. Alba, CP 510004
004 0723 668 195
e: conceptstudio2003@gmail.com
w: www.conceptstudio.ro

combina functiunea principala a zonei cu functiunile secundare, adiacente, ducand in final la realizarea unor ansambluri de investitii complementare, valoroase arhitecturala, acest lucru va crea o imagine moderna si atractiva care va duca la cresteres calitatii vietii in zona reglementata.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.- ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

ARH. BEMBEA RAZVAN

ARH. POPA CRINA



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU CONSTRUIRE GALERII COMERCIALE SI MAGAZINE RETAIL

Mun. Arad, Str. Petru Rares, Nr. 129, jud. ARAD

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. Dispozitii generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legala a elaborarii
4. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
6. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
9. Reguli cu privire la echiparea edilitara
10. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
11. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

Unitatea teritoriala de referinta este **UTR IS - zona pentru institutii publice servicii de interes general si comert**

Se vor detalia/reglementa retragerile fata de aliniament, fata de limitele laterale si limita posterioara, regimul de inaltime, mobilarea propusa, accese in incinte, circulatii auto si pietonale pe amplasamentele studiate/reglementate, reglementare parcare, locuri de joaca, spatii verzi, platforme ecologice etc.

Indicatorii urbanistici existenti

- **POTmax = 85%**

Indicatorii urbanistici propusi:

- **POTmax = 50%.**
- **CUTmax = 1.5**

I. DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita:

ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU CONSTRUIRE GALERII COMERCIALE SI MAGAZINE RETAIL



mun. ARAD, str. PETRU RARES, nr. 29, jud. ARAD

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor constructiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G..

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

1.6. In baza si cu respectarea prezentului regulament local de urbanism se pot elibera Autorizatii de Construire, doar in baza unui Plan Urbanistic de Detaliu elaborat si aprobat in prealabil autorizatiei de construire.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.C.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21 /N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal - elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ CM OI 0-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate — proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 si legea 50/91, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.1. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

2.2. In cadrul Regulamentului local de urbanism se tine cont de prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezentul regulament analizeaza terenul aflat in mun. Arad, jud. Arad care se identifica prin **CF 339790**, S teren = 30245.30mp

Prezentul regulament reglementeaza terenul identificat prin CF339790

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- **UTR IS – zona pentru institutii publice servicii de interes general si comert – galerii comerciale si magazine retail (domeniu privat).**

Subzona ISp – zona pentru institutii publice si de interes general

Subzona ISc - zona pentru activitati economice de tip comercial desfasurate

in

unitati de mari dimensiuni



- **Va** - Zona verde cu rol de agrement este definitiva si nu poate fi modificata (poate apartine domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice dar poate apartine si domeniului privat sau public al autoritatilor locale).

- **Cr** – Cai de comunicare rutiera (domeniul privat al autoritatilor publice sau locale).

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA REGLEMENTATA

Articolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
2. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
3. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone de patrimoniu cultural, de interes national sau in zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, in zona studiata nu sunt riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, in zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice

Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementata in actualul PUZ este pentru cladiri cu Functiuni de institutii publice si servicii de interes general (glerii comerciale si magazine retail).

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

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

În cazul în care nu există posibilitatea de racordare la rețelele publice, se vor propune soluții alternative în conformitate cu Ordinul nr. 119/2014 privind Normele de igienă și sănătate publică.

Extinderile de rețele sau redimensionarea capacității rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.



Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

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

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

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.

Zona studiata in actualul PUZ se afla in intravilanul municipiului Arad, prin propunerile prezente se doreste reglementarea terenurilor ce fac obiectul PUZ in vederea realizarii unor constructii cu regim mic de inaltime ce vor avea functiuni de glerii comerciale si magazine retail.

UTR propus = UTR IS – zona pentru institutii publice servicii de interes general si comert – Galerii comerciale si magazine retail –P+1E/P+M

5.6 Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. **POT = Sc/St x100**

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafata construita desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat. **CUT = Scd/St**

POT propus = 50%

CUT propus = 1.5

5.7 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa.

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

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la RGU, din prezentul regulament.

Pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor

Se recomanda amplasarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si spatiilor de preparare.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

Regimul de aliniere al constructiilor propuse va fi retras de la aliniament.

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

- a.) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
- b.) conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.



În sensul prezentului regulament prin zona drumului public se înțelege ampriza, fasciile de siguranță și fasciile de protecție.

Pentru lucrări de construcții care se execută în zonele de siguranță și de protecție a infrastructurilor de transport de interes public, precum și în zonele aferente construirii căilor de comunicație, stabilite prin documentațiile de amenajarea teritoriului și/sau de urbanism aprobate și legislația în vigoare în domeniul transporturilor, se va obține autorizația autorității administrației publice centrale ori județene, după caz, competentă în domeniul transporturilor (lit.b, art.10, L50/1991).

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, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură (alin.3, art.28, RGU).

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și de retrageri stabilite prin documentațiile de urbanism.

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR”.SA

Nu este cazul, in zona studiata/reglementata nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” - SA.

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7 Amplasarea fata de aliniament

Aliniamentul reprezintă limita dintre parcelele construibile, pe care se propune executarea lucrărilor de construcții și străzile reglementate urbanistic adiacente.

Clădirile se vor amplasa retrase față de aliniament, în regim discontinuu (deschis).

Excepție de la această regulă o fac construcțiile în zona cărora există un regim de aliniere sau/și un regim continuu (închis), situație în care construcțiile vor respecta regulile respective de retragere față de aliniament și constituire a frontului stradal.

În situația în care nu există un aliniament, clădirile se vor retrage cu cel puțin 10 m față de aliniament.

În subzonele de tip /PUZ, se vor respecta regimurile de aliniere prevăzute în PUZ.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

- Regimul de aliniere a constructiilor fata de limita de teren sud – estica sau limita din care se face accesul pe lot este propusa la minim 10.00m.

- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada.

6.8 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

În sensul prezentului RLU, sunt considerate limite laterale ale parcelelor acele limite care se intersectează în mod nemijlocit cu aliniamentul, iar limitele posterioare ale parcelelor toate limitele care nu îndeplinesc condițiile pentru a fi considerate aliniament sau limita laterala.

Clădirile se vor amplasa retras față de limitele laterale de proprietate, cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirilor la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 6 m.

În situația existenței unui calcan al unei clădiri principale pe o parcelă vecină, clădirile noi se pot amplasa pe limita respectivă de proprietate.

Clădirile se vor amplasa retras față de limita posterioară de proprietate, cu cel puțin înălțimea clădirilor la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 6 m.

În subzonele de tip /PUZ, se vor respecta regimurile de retragere prevăzute în PUZ.

In PUZ prezent amplasamentul cladirilor fata de limitele laterale si posterioare este dupa cum urmeaza:



- fata de limetele nord - estica si limita laterala sud – vestica - la minim 6.00 m
- fata de limeta posterioara a lotului (limita nord – vestica) - la minim 6.00 m

Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceste retrageri.

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Amplasarea in interiorul parcelei se va stabili prin PUD daca mobilarea urbanistica a terenului este alta fata de propunerea prin acest PUZ (Plansa U02.1 – Reglementari urbanistice – Mobilare) dar, se vor pastra indicii urbanistici propusi si distantele minim obligatorii propuse prin RLU prezent:

- POT propus = 50%
- CUT propus = 1.5

Retragerea fata de limita de acces propusa:

- minim 10.00 m fata de limita sud-estica a lotului (limita din care se face accesul pe lot)

Fata de limitele laterale si spate:

- fata de limetele laterale ale lotului - la minim 6.00 m
- fata de limeta posterioara a lotului - la minim 6.00 m

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile

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.

In cazul PUZ-ului actual accesul se va face prin lotul vecin de la limita sud-estica care este identificat prin nr. CF 339707.

Se propun doua accesuri auto/pietonale din Calea Zimandului, printr-o intersectie „giratorie” si o intersectie in “T” – doar cu virare spre dreapta, conectate intre ele printr-un drum colector, cu profilul stradal de 9.00m (7.00m carosabil cu doua benzi de circulatie si trotuar 1x2.00m).

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, conform Normativ P 118-99 Cap. 3.9 - Căi de acces, intervenție și salvare. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Dimensiunile părții carosabile pentru străzile principale și secundare propuse conform O.G nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor, Ordinului nr. 50 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități rurale și Standardelor SR 10144-1/2024, SR 10144-2/2024 (ediția revizuită care înlocuiește STAS 10144/1/1991 și STAS 10144/2/1991).

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

7.2 Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, 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.

Proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică, are dreptul să i să permită trecerea pe fondul vecinului său pentru exploatarea fondului propriu. Trecerea trebuie să se facă în condiții de natură să aducă o minimă stânjenire exercitării dreptului de proprietate asupra fondului ce are acces la calea publică; în cazul în care mai multe fonduri vecine au acces la calea publică, trecerea se va face pe fondul căruia i s-ar aduce cele mai puține prejudicii. Dreptul de trecere este imprescriptibil. El se stinge în momentul în care fondul dominant dobândește un alt acces la calea publică (art.617, Codul Civil).



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

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 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, canalizare și de energie electrică.

În cazul în care nu există posibilitatea de racordare la rețelele publice, se vor propune soluții alternative în conformitate cu Ordinul nr. 119/2014 privind Normele de igienă și sănătate publică.

Extinderile de rețele sau redimensionarea capacității rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru terenul reglementat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Montarea rețelelor edilitare (apa, canalizare, energie electrica si gaz) 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.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a.) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

b.) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Articolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se întabuleaza ca atare în cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

Proprietarul va accepta alinierea si largirea de strada impusa de Primarie pe baza planurilor de sistematizare.

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, înaltimi prevazute în prezentul Regulament.

Parcelatele se considera construibile daca au un acces direct dintr-un drum public si/sau privat, reglementat urbanistic.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înaltime stabilit prin prezentul regulament este max. P+1E/ P+M (12,00m la coama masurati de la nivelul trotuarului) în vederea respectarii regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei si pentru punerea în valoare a mediului natural existent.

Prin mansarda se intelege nivelul suprateran cu suprafata (SN) de maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber >1,80m).

Construcțiile noi care suportă mansardari sau extinderi se supun aceluiași reglementări ca și construcțiile existente.



Nu se accepta derogari de la regimul de inaltime reglementat conf. Prezentului Regulament de urbanism.

În cazul diferentelor mai mari de doua niveluri fata de cladirile imediat invecinate, se va asigura o crestere în trepte a cladirilor propuse, pentru laturile situate adiacent celor existente.

Aceasta înaltime este limitativa, putandu-se oricând autoriza și executa cladiri cu înalțimi sub aceste cote.

Echipamentele tehnice necesare pentru funcționarea clădirii (de ex - centrale de tratare a aerului, etc) și circulațiile verticale (casa scării / casa liftului) necesare pentru a accesa terasele circulabile sau necirculabile pot depăși înălțimile maxim admise. Echipamentele tehnice se vor amplasa astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării constructiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcționării acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi materiale de constructie durabile, aje exterioare adecvate funcțiunii, culoriile în concordanta cu ansamblul urban, fatadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanta și armonie cu cladirile din zona.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de împrejurimi, spatii verzi.

10.1. Parcaje, garaje.

Spațiile destinate parcajelor auto se vor asigura în interiorul parcelei, cu respectarea Anexei 5 din H.G nr. 525 / 1996.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei constructii noi se va stabili tinand seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau grajele aferente constructiei în cauza amplasate în interiorul parcelei pe care se realizeaza constructia, se vor asigura spații minime pentru parcaje corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale conform HGR 525/1996 anexa 5. Anexa 5 la Regulamentul General de Urbanism cuprinde normele minime de asigurare a locurilor de parcare.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizație de construire de către Consiliul Local. Locurile de parcare și garare se stabilesc prin studii de specialitate, respectând normativele în vigoare. Amplasarea garajelor și a parcajelor se va face astfel încât să nu creeze disfuncționalități în zonă, să nu incomodeze nici traficul rutier.

În amplasarea parcajelor și garajelor se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea lor.

Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

În cazul constructiilor cu funcțiuni comerciale (magazine retail și galerii comerciale) și servicii publice se vor asigura parcuri după cum urmează:

- un loc de parcare la 200mp suprafața desfasurată a constructiei pentru unitati de până la 400mp
- un loc de parcare la 100mp suprafața desfasurată a constructiei pentru unitati de 400-600mp
- un loc de parcare la 50mp suprafața desfasurată a constructiei pentru complexe comerciale de 600-2000mp
- un loc de parcare la 40mp suprafața desfasurată a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2000mp

10.2. Spatii plantate.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea constructiilor, conform anexei nr.6, HGR 525/1996.

Acestea vor fi corelate cu specificul zonei și localității prin P.U.G. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile în localități, se recomandă optimizarea densității de locuire corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, perdelelor de protecție.



Spațiile libere din interiorul parcelei vor fi tratate, pe cât posibil, ca spații verzi, evitându-se acoperirea unor suprafețe mari cu finisaje impermeabile (betoane, asfalt), fapt ce ar împiedica preluarea naturală de către sol, a apelor provenite din precipitații.

Spațiile libere, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

Spațiile verzi vor respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților împreună cu HCLM Arad 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.

HCLM Arad 572 din 26.10.2022

Principii generale pentru amenajarea peisagistică a suprafețelor de spații verzi minime pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad

- Prezentul Regulament urmărește aplicarea consecventă, și fără abatere, a unor principii care trebuie respectate în cadrul amenajărilor peisagistice și a constituirii ansamblurilor vegetale urbane în vederea extinderii unei rețele coerente a spațiilor verzi aflate în intravilanul localității Arad.
- Amenajările peisagistice pentru asigurarea suprafețelor minime de spațiu verde ce urmează a fi realizate pe teritoriul municipiului Arad vor viza beneficii pe termen lung, atât pentru mediul urban cât și pentru locuitori, și vor fi guvernate de următoarele principii:
- Confortul în utilizare - în cadrul amenajărilor vegetale se va urmări importanța volumului foliar, capacitatea de umbrire, capacitatea de purificare și răcorire a aerului pe timpul verii, asigurarea iluminării naturale a spațiilor de locuit adiacente, utilizarea preponderentă de specii ce nu au impact negativ asupra mediului urban sau a sănătății cetățenilor și fluiditatea traficului pietonal;
- Durabilitatea - urmărește caracterul sustenabil din punct de vedere ecologic și economic al amenajărilor;
- Dinamica peisajului - integrarea evoluției permanente a amenajării, de la implementare până la maturitate / stabilizare, precum și monitorizarea unor măsuri de gestiune durabilă și diferențiată;
- Caracterul - urmărirea realizării unor amenajări capabile să ofere, pe termen lung, identitate locală și să asigure beneficii ecologice și atractivitate vizuală pe tot parcursul anului;
- Coerența - amenajările peisagistice vor fi realizate în concordanță unele cu celelalte, urmărind realizarea de ansambluri peisagistice coerente din punct de vedere ecologic și vizual generând astfel unități de peisaj urban cu identități clare și distincte;
- Corelarea - se va urmări colaborarea între inițiatorii de proiecte de amenajare peisagistică astfel încât conlucrarea dintre aceștia să genereze unități de peisaj urban coerente;
- Echilibrul cost-beneficiu - va pune accent pe realizarea de amenajări ce îmbină aspectele cantitative cu cele calitative, unde nu trebuie în mod necesar să primeze, pe termen scurt, principiul celui mai mic preț al proiectului la implementare ci și costurile de întreținere pe termen lung. În mod corelat și argumentat, trebuie ținut cont și de beneficiile pe termen mediu și lung din punct de vedere al sănătății publice, al dezvoltării corecte a vegetației urbane și din punct de vedere al impactului social și urban;
- Îmbunătățirea calității vieții - se referă la ameliorarea efectelor negative, în acest sens amenajările peisagistice vor limita utilizarea de plante care au un impact negativ asupra sănătății populației și vor urmări mărirea masei volumului foliar la nivelul întregului oraș pentru îmbunătățirea calității aerului;
- Asigurarea protecției mediului - urmărirea reintroducerii de ecosisteme stabile în mediul urban, care impun măsuri de gestionare minimale și realizarea de amenajări care să favorizeze asociații vegetale naturale, vizând protejarea elementelor componente ale mediului ambiant;
- Transparența și comunicarea - se va urmări permanent corecta informare, cointeresare și colaborare între toți actorii urbani implicați sau interesați.

Cerinte privind amenajarea peisagistica a suprafețelor de spații verzi minime pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad



1. Descrierea cerințelor

Amenajarea peisagistică a suprafețelor de spații verzi minime va urmări respectarea următoarelor criterii obligatorii:

a) Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)

$$Sv = St \times P\%$$

Sv = Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

St = Suprafața terenului

P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Suprafața minimă de spațiu verde va respecta componența vegetală impusă prin alineatele care urmează de la lit. b) – lit. e)

b) Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)

$$N \text{ arbori} = Sv : Smp$$

Narbori = Număr arbori plantați la suprafața minimă de spațiu verde

Sv = Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

Smp = Suprafață exprimată în metri pătrați

c) Măsuri compensatorii pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi

- prin măsuri compensatorii (mc) se înțeleg structurile verticale vegetale (pereți înierbați) dar și terase orizontale înierbate

- aceste măsuri compensatorii nu pot depăși un cunatum de 50% din suprafața necesară
formulă de calcul:

$$Sv = St \times P\%$$

Sv = Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

St = Suprafața terenului

P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Mc = măsuri compensatorii

d) Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde(%)

$$Sp = Sv \times P\%$$

Sp = Suprafața acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde

Sv = Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Se înțelege prin suprafață acoperită cu plante perene, o zonă formată din plante perene și arbuști, care la maturitate vor forma o compoziție vegetală compactă și complexă;

Solul poate fi acoperit în acest caz cu materiale precum mulci, scoarță sau pietriș;

e) Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)

$$Sî = Sv \times P\%$$

Sî = Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde

Sv = Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Se înțelege prin suprafață înierbată, o suprafață acoperită cu specii ierbacee (amestec de gazon, trifoi pitic sau pajiște din amestecuri de plante perene);

f) Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)

$$Ap = Np : Lp$$

Ap = Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate

Np = Numărul total de locuri de parcare amenajate

Lp = Locuri parcare

Alveolele de plantare pentru arborii propuși în zona de parcare vor avea dimensiunea interioară de minim 1,50 m x 1,50 m;

Se va avea în vedere ca arborii plantați, la maturitate să asigure umbrirea locurilor de parcare amenajate;

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 parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
2,00 – 5,00 % din Steren	15	1 / 50	15	15	1 / 4

10.3. Imprejmuirile:

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuitor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției

10.4. Depozitarea și colectarea gunoierului.

Se va avea în vedere amenajarea unor platforme destinate depozitării recipientelor/pubelelor de colectare în regim selectiv a deșeurilor menajere. Acestea se vor amplasa la o distanță minimă de 10 m față de ferestrele locuințelor și vor fi amenajate în conformitate cu Ordinul nr. 119/2014 privind Normele de igienă și sănătate publică.

Proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru deșeurile menajere, cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru colectarea deșeurilor în sistem selectiv.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unități și subunități funcționale.

11.1 În cadrul **UTR IS** au fost stabilite următoarele zone:

IS - Zona pentru instituții publice, servicii de interes general și comerț

Subzona - ISp - Zona pentru instituții și servicii publice și de interes public

Subzona - ISc - Zona pentru activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni – big box, mall, showroom

C - Zona cai de comunicație rutieră

Cr - Subzona străzi, circulație auto și pietonală
- zona cu circulații auto și pietonale – străzi

SV – Zona/spațiu verde

Vp - Zona verde pentru parcuri, grădini publice și scuaruri cu acces public nelimitat



IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

- 1- generalitati;
- 2- utilizare functionala;
- 3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

1 - Generalitati

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

2 - Utilizare functionala

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

IS - Zona pentru institutii publice, servicii de interes general si comert

1. Generalitati

1.1 Tipurile de subzone functionale:

Subzona ISp - Zona pentru institutii și servicii publice și de interes public

Descrierea zonei:

Zona cuprinde institutii și servicii publice pentru comunitate.

Conditionari permise:

Se admit restructurări funcționale sau spațial-volumetrice doar după elaborarea unui PUZ ce studiază UTR-ul în integralitatea sa.

Nu se admit intervenții ce permanentizează corpurile parazitare.

Alte reglementari generale:

Pentru unitățile sanitare cu servicii de spitalizare continuă care, prin specificul activității lor, necesită condiții optime de igienă și confort pentru reducerea riscurilor specifice, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației. Fac excepție unitățile cărora le este asigurată o zonă de protecție de minimum 50 m față de locuințe, artere de circulație cu trafic intens (alin.1, art.14, anexă al OMS119/2014).

Unităților sanitare cu servicii de spitalizare de zi, centrelor de sănătate, centrelor de sănătate multifuncționale, creșelor, grădinițelor, școlilor, li se asigură o zonă de protecție față de clădirile de locuit din vecinătate de minim 15 m sau stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației (alin.2, art.14, anexă al OMS119/2014).

După regimul de asistare, serviciile sociale se clasifică în (alin.3, art.30, L292/2011):

- servicii cu cazare:, pe perioadă determinată sau nedeterminată: centre rezidențiale, locuințe protejate, internate de tip social, adăposturi de noapte, etc;
- servicii fără cazare: centre de zi, centre și/sau unități de îngrijire la domiciliu, cantine sociale, servicii mobile de acordare a hranei, ambulanță socială, etc;



2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari admise

Este permisă utilizarea terenului pentru următoarele instituții publice sau de interes public: administrative, cult, cultură, învățământ, sănătate, asistență socială, poștă, ș.a.

Este permisă utilizarea terenului pentru cazare în sistem internat pentru unitățile de învățământ.

2.2. Utilizari admise cu conditionari

Sunt admise locuințe de serviciu, protocol, intervenție, în condițiile legii.

Sunt admise facilități de cazare cu condiția ca ele să aparțină și să fie administrate de instituțiile de învățământ și cercetare, localizate în UTR.

Sunt admise garaje/parcaje pentru personal și vizitatori, în părți/corpuri de clădiri cu condiția ca ele

să nu ocupe frontul spre spațiul public, iar accesul auto să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Sunt admise elemente de infrastructura tehnico-edilitară, în subteran sau în afara spațiului public.

2.3 Utilizari interzise:

Sunt interzise definitiv orice alte utilizări în afara celor Admise, sau Admise cu condiții.

Este interzisă definitiv conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituții publice sau de interes public.

Sunt interzise definitiv garaje în clădiri provizorii sau permanente independente, amplasate în interiorul parcelelor.

Sunt interzise definitiv elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse în spațiul public.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

În sensul prezentului RLU, sunt considerate limite laterale ale parcelelor acele limite care se intersectează în mod nemijlocit cu aliniamentul, iar limitele posterioare ale parcelelor toate limitele care nu îndeplinesc condițiile pentru a fi considerate aliniament sau limita laterala.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Se va respecta regimul existent de amplasare față de aliniament.
- În situația în care nu există un regim de aliniere, clădirile se vor retrage cu cel puțin 6 m față de aliniament.
- În subzonele situate în zone cu alt caracter, în situația în care nu există un regim de aliniere, clădirile se vor retrage cu cel puțin 10 m față de aliniament.
- În subzonele de tip /PUZ, se vor respecta regimurile de aliniere prevăzute în PUZ.

Amplasarea cladirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile se vor amplasa retras față de limitele laterale de proprietate, cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirilor la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 6 m.
- În situația existenței unui calcan al unei clădiri principale pe o parcelă vecină, clădirile noi se pot amplasa pe limita respectivă de proprietate.
- Clădirile se vor amplasa retras față de limita posterioară de proprietate, cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirilor la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 6 m.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceasi parcela:

- Distanța minimă a clădirilor situate pe aceeași parcelă este egală cu înălțimea celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară sau la atic.
- Se va face în zona edificabilă așa cum este ea definită în planșa de reglementări urbanistice.
- Pentru derogare de la această prevedere se va elabora PUD.



3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar constructiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public sau particular.

Accese carosabile

- pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare
- in functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:
 - alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
 - platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor
- se va asigura accesul autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor
- se va asigura în mod obligatoriu și în condiții de siguranță, accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare a acestora.
- necesarul locurilor destinate parcajelor auto se va stabili în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor.
- se vor realiza parcarile necesare, conform specificului functiunilor, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 si fara afectarea domeniului public si prevederilor regulamentului pentru asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin HCL al mun. Arad nr. 187 din 28 martie 2024

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale la toate cladirile cu functiune; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.
- se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

Toate clădirile se vor racorda la rețelele publice existente.

Apele meteorice se vor păstra în interiorul parcelei și se vor evacua la rețeaua publică de canalizare mixtă sau pluvială.

Se interzice executarea în sistem suprateran a oricărui tip de bransament.

Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public. Se vor utiliza surse alternative de energie pentru iluminatul public și alți consumatori.

Se va da o atenție deosebită exigenței fundamentale de economie de energie, prezentându-se la faza de autorizare un concept general ce vizează următoarele aspecte: reducerea consumului de energie pentru încălzire și răcire, producerea de energie din surse regenerabile, reutilizarea apelor meteorice sau gri, microclimate verzi;

Fiecare corp de clădire va dispune de un spațiu în interiorul parcelei sau integrat în clădire destinat colectării în sistem separatist a deșeurilor, evacuate ulterior prin intermediul serviciului urban de securitate, spațiu accesibil din domeniul public.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;

Parcelarea

Se conservă structura parcelară existentă.

Este admisă comasarea parcelelor învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor publice existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR.



Procentul de ocupare al terenului (POT si CUT)

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zona de construire locuinte, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic, conform prevederilor legale.

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca:

- Pentru parcelele comune, POT maxim = 60%.
- Pentru parcelele de colț, POT maxim = 75%.

CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterrane si suprafata totala a terenului.

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de:

- Pentru parcelele comune, CUT maxim = 2,4.
- Pentru parcelele comune situate în zone cu alt caracter, CUT maxim = 2,2.
- Pentru parcelele de colț, CUT maxim = 3.
- Pentru parcelele de colț situate în zone cu alt caracter, CUT maxim = 2,8.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- Pentru toate functiunile, H maxim cornisă/atic = 20 m.
- Pentru functiuni de sănătate, H maxim cornisă/atic = 32 m.
- Înălțimea maximă reglementată se referă la extinderi și construcții noi. Cele existente sunt acceptate indiferent de înălțimea lor.

Regimul de inaltime a cladirilor

- Pentru toate functiunile, RH maxim = $(2S)+P+4+R$.
- Pentru functiuni de sănătate, RH maxim = $(3S)+P+8+R$.
- Regimul de înălțime reglementat se referă la extinderi și construcții noi. Cele existente sunt acceptate indiferent de înălțimea lor.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii.

Spațiul public, piețe urbane și drumuri publice

Orice reglementare a spațiului public se va face pe baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent și la coridoarele ecologice.

În mod obligatoriu, orice proiect de reabilitare sau restructurare a spațiului public va prevedea sistemul de circulații cicliste și pietonale și trasele de spații verzi. Deplasarea ciclistă și pietonală va fi tratată ca prioritară.

Spații libere și spații plantate

Se vor respecta obligatoriu prevederile HCLM Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022 la prezentul P.U.Z. la necesarul minimal de spații de verzi pe fiecare funcțiune în parte.

Sunt permise pe suprafețele încadrate ca spații libere dar și spații plantate, utilizări de agricultură urbană de tipul: grădini terapeutice, grădini școlare, grădini temporare, etc.

Imprejmuiri

În situația în care împrejuririle sunt obligatorii datorită normativelor, a regimului imobilului, a siguranței publice, etc, acestea vor respecta următoarele reguli: împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea o înălțime maximă de 2,2 m și vor fi transparente; împrejuririle spre parcelele adiacente vor avea maxim 2,2 m înălțime; porțile împrejuririlor se vor deschide spre interiorul parcelei.

Subzona ISc - Zona pentru instituții și servicii publice și de interes public

Descrierea zonei:

Zonă destinată furnizării de servicii comerciale majore: supermarket, hypermarket, mall, ș.a., de mari dimensiuni, universale sau specializate pe anumite profiluri, cu accesibilitate zonală sau la nivelul întregului municipiu, organizate în general în clădiri dedicate, unele de tip "big box".

Conditionari permise:

Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și /sau transformarea a unui ansamblu se vor elabora un P.U.Z. și RLU aferent. Terenul de studiu al P.U.Z. este ansamblul în integralitatea sa.

Publicitatea comercială de orice tip va fi în concordanță cu reglementarea specifică emisă de



Consiliul Local.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari admise

Sunt admise unități de comerț de tip supermarket, hypermarket, etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profiluri, servicii conexe, organizate în clădiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 1000 m.

Sunt admise activități de comerț și servicii organizate în sistem "mall".

Sunt admise reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea de servicii aferente (întreținere, revizie, service, garanții, etc).

Sunt admise activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, de cazare turistică, de loisir, etc. Este permisă utilizarea terenului pentru următoarele instituții publice sau de interes public: administrative, cult, cultură, învățământ, sănătate, asistență socială, poștă, ș.a.

Este permisă utilizarea terenului pentru cazare în sistem internat pentru unitățile de învățământ.

2.2. Utilizari admise cu conditionari

Sunt admise servicii de tip industriale, activități de producție, cu următoarele condiții: să fie complementare unei activități de tip comercial - servicii, pentru produsele comercializate (întreținere, service, etc); producție de bunuri cu desfacere preponderent locală; clădirile pentru producție să nu fie dispuse spre spații publice; nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă; elementele aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

2.3 Utilizari interzise:

Este interzisă definitiv locuirea de orice tip.

Este interzisă definitiv depozitarea, în afara celei aferente activității comerciale.

Sunt interzise definitiv garajele în clădiri provizorii.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

În sensul prezentului RLU, sunt considerate limite laterale ale parcelelor acele limite care se intersectează în mod nemijlocit cu aliniamentul, iar limitele posterioare ale parcelelor toate limitele care nu îndeplinesc condițiile pentru a fi considerate aliniament sau limita laterala.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Clădirile se vor amplasa retrase față de aliniament, în regim discontinuu (deschis).
- Excepție de la această regulă o fac construcțiile în zona cărora există un regim de aliniere sau/și un regim continuu (închis), situație în care construcțiile vor respecta regulile respective de retragere față de aliniament și constituire a frontului stradal.
- În situația în care nu există un aliniament, clădirile se vor retrage cu cel puțin 10 m față de aliniament.

Amplasarea cladirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile se vor amplasa retras față de limitele laterale de proprietate, cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirilor la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 6 m.
- În situația existenței unui calcan al unei clădiri principale pe o parcelă vecină, clădirile noi se pot amplasa pe limita respectivă de proprietate.
- Clădirile se vor amplasa retras față de limita posterioară de proprietate, cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirilor la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 6 m.



Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceasi parcela:

- Distanța minimă a clădirilor situate pe aceeași parcelă este egală cu înălțimea celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară sau la atic.
- Se va face în zona edificabilă așa cum este ea definită în planșa de reglementări urbanistice.
- Pentru derogare de la această prevedere se va elabora PUD.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar construcțiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public sau particular.

Accese carosabile

- pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare
- în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor
- se va asigura în mod obligatoriu și în condiții de siguranță, accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare a acestora.
- necesarul locurilor destinate parcajelor auto se va stabili în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor.
- se vor realiza parcarile necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 și fără afectarea domeniului public și prevederilor regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin HCL al mun. Arad nr. 187 din 28 martie 2024

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale la toate clădirile cu funcțiune; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- prin amplasare și funcționare construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe caile rutiere în condiții optime de capacitate, fluiditate și siguranță.
- se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteaza asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deservește.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară;

Toate clădirile se vor racorda la rețelele publice existente.

Apele meteorice se vor păstra în interiorul parcelei și se vor evacua la rețeaua publică de canalizare mixtă sau pluvială.

Se interzice executarea în sistem suprateran a oricărui tip de branșament.

Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public. Se vor utiliza surse alternative de energie pentru iluminatul public și alți consumatori.

Se va da o atenție deosebită exigenței fundamentale de economie de energie, prezentându-se la faza de autorizare un concept general ce vizează următoarele aspecte: reducerea consumului de energie pentru încălzire și răcire, producerea de energie din surse regenerabile, reutilizarea apelor meteorice sau gri, microclimate verzi;

Fiecare corp de clădire va dispune de un spațiu în interiorul parcelei sau integrat în clădire destinat colectării în sistem separatist a deșeurilor, evacuate ulterior prin intermediul serviciului urban de securitate, spațiu accesibil din domeniul public.



3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;

Parcelarea

Se conservă structura parcelară existentă.

Sunt permise operațiuni de divizare cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții: să aibă front la stradă, iar acesta să fie mai mare sau egal cu 50 m; suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp; adâncimea mai mare decât frontul stradal; să aibă formă regulată.

Procentul de ocupare al terenului (POT si CUT)

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zona de construire locuinte, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic, conform prevederilor legale.

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca:

- POT maxim = 50%.

CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterane si suprafata totala a terenului.

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de:

- CUT maxim = 1,5.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- Pentru toate funcțiunile, H maxim coama = 12 m.

- Înălțimea maximă reglementată se referă la extinderi și construcții noi. Cele existente sunt acceptate indiferent de înălțimea lor.

Regimul de inaltime a cladirilor

- Pentru toate funcțiunile, RH maxim = P+1E.

- Regimul de înălțime reglementat se referă la extinderi și construcții noi. Cele existente sunt acceptate indiferent de înălțimea lor.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

Spațiul public, piețe urbane și drumuri publice

Orice reglementare a spațiului public se va face pe baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent și la coridoarele ecologice.

În mod obligatoriu, orice proiect de reabilitare sau restructurare a spațiului public va prevedea sistemul de circulații cicliste și pietonale și trasele de spații verzi. Deplasarea ciclistă și pietonală va fi tratată ca prioritară.

Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 16.50%.

Se vor respecta obligatoriu și celelalte prevederi ale HCLM Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022 la prezentul Regulament referitoare la necesarul minimal de spații de verzi pentru construcții comerciale.

Suprafețele cu acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Imprejmuiri

Nu sunt admise împrejmuiri.

Excepție de la această regulă o fac curțile tehnice și de întreținere, ale căror porți nu se vor deschide fără a afecta spațiul public.

C Zona cai de comunicatie rutiera - Cr

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala



1.2. Funcțiunea dominantă a zonei reglementate va fi de institutii publice, servicii de intras general si comert.

Se impune Modernizarea TRAMEI STRADALE EXISTENTE/PROPUSE astfel:

Pentru accesul la lotul reglementat se propune o ampriza stradala totala de 9.00m acesta fiind impartita dupa cum urmeaza:

- Un trotuar pietonal de o parte a drumului avand 2.00m latime
- carosabil cu doua benzi auto fiecare desevind un sens de mers fiecare avand 3.50m latime

Pentru toate caile rutiere sa impus si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasiilor de protectie.

SV – Zona/suprafata verde

Subzona SVp - Zona verde pentru parcuri, gradini publice si scuaruri cu acces public nelimitat

1. Generalitati

Descrierea zonei

Sunt incluse spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Sunt incluse spațiile verzi publice aferente arterelor de circulație, sau introduse in UTR-uri de locuire.

Conditionari permise

Schimbarea destinației spațiilor verzi din această categorie de UTR-uri nu este admisă. Această reglementare nu poate fi modificată prin PUZ.

Se va păstra în toate cazurile posibile fondul verde existent, precum și ochiurile de apă existente. Este interzisă eliminarea acceselor la ochiurile de apă.

Alte reglementări generale. Administrarea spațiilor verzi

Administrarea spațiilor verzi proprietate publică este exercitată de autoritățile administrației publice locale și de alte organe împuternicite în acest scop (alin.1, art.8, L24/2007).

Administrarea spațiilor verzi de pe terenurile proprietate privată este exercitată de către proprietarii acestora, cu respectarea prevederilor actelor normative în vigoare (alin.2, art.8, L24/2007).

Întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora (alin.1, art.12,L24/2007).

Proprietarii și administratorii de spații verzi cu arbori și arbusti sunt obligați să realizeze măsurile de întreținere a acestora (alin.2, art.12, L24/2007).

Proprietarii și administratorii de spații verzi sunt obligați să asigure drenarea apelor în exces de pesuprafața spațiilor verzi, în rețeaua de preluare a apelor pluviale (alin.4, art.12, L24/2007).

În cazul arborilor ornamentali (tei, salcam, castan, arțar, mesteacăn, stejar) plantați pe spații verzi din domeniul public, precum și al celor plantați în aliniamente în lungul străzilor, pe terenurile din zonele urbane, este interzisă intervenția cu tăieri în coroana acestora, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor aflate în apropiere (alin.5, art.12, L24/2007).

Autoritățile administrației publice locale Arad au obligația să țină evidența spațiilor verzi de pe teritoriul sau administrativ, prin constituirea registrului local al spațiilor verzi, pe care îl actualizează ori de câte ori intervin modificări (alin.1, art.16, L24/2007).

Deținătorii, cu orice titlu, de terenuri pe care se găsesc perdelele și aliniamentele de protecție,



spațiile verzi, parcurile, gardurile vii sunt obligați să le întrețină pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonică și eoliană (art.62, OUG195/2005).

Pentru unele bunuri floristice și faunistice ale patrimoniului natural, existente în grădini și parcuri de agrement, ca bunuri de patrimoniu natural floristic, faunistic, geologic, paleontologic, minerologic și de altă natură, măsurile necesare de protecție și conservare vor fi luate de către administratorii sau deținătorii acestora (alin.5, art.26, OUG57/2007).

Alte reglementări generale. Proiectarea și execuția spațiilor verzi

Proiectele de amenajare specifică vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier (alin.2, art.11, L24/2007).

Lucrările de amenajare se execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă (alin.3, art.11, L24/2007).

Alte reglementări generale. Intervenții asupra spațiilor verzi

Răspunderea pentru reducerea suprafețelor spațiilor verzi revine autorităților administrației publice locale, precum și tuturor persoanelor fizice și juridice (alin.1, art.18, L24/2007).

Înstrăinarea și atribuirea terenurilor cu spații verzi se efectuează în condițiile prevăzute de lege, cu păstrarea destinației de spațiu verde (alin.3, art.18, L24/2007).

Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare (alin.4, art.18, L24/2007).

Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite prin L24/2007 (alin.5, art.18, L24/2007).

Prin excepție de la prevederile aliniatului precedent, este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de L33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice locale și instanțelor judecătorești (alin.6, art.18, L24/2007).

Prin excepție de la aliniatul anteprecedent, se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu, pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere (alin.7, art.18, L24/2007).

Tot prin excepție, pepinierele care nu sunt proprietate publică, serele și grădinile amenajate ca și grădini zoologice, își pot schimba destinația, cu condiția transformării acestora în alte tipuri de spații verzi (alin.8, art.18, L24/2007).

2. Utilizare funcțională

2.1. Utilizări permise.

Sunt admise plantații înalte, medii și joase.

Sunt admise sisteme de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulațiile pietonale și velo.

Sunt admise mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile.

Sunt admise edicule, componente ale amenajării peisagere.

Sunt admise grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

Sunt admise construcții pentru expoziții și activități culturale.

2.2. Utilizări permise cu condiții

Sunt admise unități de alimentație publică, cu aria construită desfășurată de maxim 120 mp (cafeterie, cafenea, bufet, etc), cu condiția ca acestea să fie în construcții temporare pe structuri ușoare.

Sunt admise accese auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat.



Sunt admise conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise sau admise cu condiții, și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Sunt admise elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

2.3. Utilizari interzise:

Sunt interzise definitiv orice alte utilizări, în afara celor admise sau admise cu condiții.

Este interzisă definitiv schimbarea destinației spațiilor verzi. Această reglementare nu poate fi schimbată prin PUZ.

Sunt interzise definitiv măsuri care duc la permanentizarea corpurilor parazitare, a anexelor neautorizate.

Se interzice definitiv eliminarea fondului dendrologic existent și a ochiurilor de apă existente și limitarea accesului publice la acestea.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Conform PUZ sau PUD.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesele actuale, rețeaua de alei, profilurile și învelișul acestora se vor păstra.

Aleile pietonale și cicliste vor fi construite ca stratificare definitivă. Este permisă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și se va asigura minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, sistem de ghidaj pentru persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil, etc).

Orice acces din drumurile publice se va face conform avizului și autorizației administratorului de drum.

Este interzisă staționarea autovehiculelor pe spațiile verzi. Acestea se vor amplasa în proximitatea spațiilor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

Toate clădirile se vor racorda la rețelele publice existente.

Apele meteorice se vor păstra în interiorul parcelei și se vor evacua la rețeaua publică de canalizare mixtă sau pluvială.

Se interzice executarea în sistem suprateran a oricărui tip de branșament.

Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public. Se vor utiliza surse alternative de energie pentru iluminatul public și alți consumatori.

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (cu destinația compost).

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;

Conform PUZ sau PUD.

Procentul de ocupare al terenului si coeficientul maxim de ocupare a terenului (POT si CUT)

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zona de construire locuinte, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic, conform prevederilor legale.

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota ±0,00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **10% (POT max.)**.



CUT - reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelelor supraetere și suprafața totală a terenului.

Coefficientul de ocupare a terenului nu va depăși valoarea de **0.1 (CUT max.)**.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Pentru utilizările admise, H maxim cornișă/atic = 5 m.

Înălțimea maximă reglementată se referă la extinderi și construcții noi. Cele existente sunt acceptate indiferent de înălțimea lor.

Regimul de înălțime a clădirilor

Pentru utilizările admise, H maxim = P.

Regimul de înălțime reglementat se referă la extinderi și construcții noi. Cele existente sunt acceptate indiferent de înălțimea lor.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

Spațiul public, piețe urbane și drumuri publice

Având în vedere importanța spațiului public, procesul de reabilitare, modernizare și extindere a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul zonei, dezvoltarea cu prioritate a circulațiilor pietonale și a spațiilor destinate lor, a circulațiilor cicliste, circulațiile auto, a transportului în comun și a parcarilor și organizarea mobilierului urban și a vegetației. Aceste proiecte vor fi avizate de compartimentele interne de specialitate, în special Instituția Arhitect Șef.

Nu se admit împrejmuiri ale spațiilor verzi publice

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului de fata.

IS - Zona pentru institutii publice, servicii de interes general si comert

Subzona - ISp - Zona pentru institutii și servicii publice și de interes public

Subzona - ISc - Zona pentru activități economice de tip comercial – en detail – desfășurate în unități de mari dimensiuni – big box, mall, showroom

C - Zona cai de comunicatie rutiera

Cr - Subzona strazi, circulatie auto si pietonala
- zona cu circulatii auto si pietonale – strazi

SV – Zona/spatiu verde

SVp - Zona verde pentru parcuri, gradini publice si scuaruri cu acces public nelimitat

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

ARH. BEMBEA RAZVAN

ARH. POPA CRINA