

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R. L. U.) AFERENT P.U.Z. ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, SPATII VERZI, LOCURI DE PARCARE

Amplasament:

Jud. Arad, Municipiul Arad, Str. Calea Aurel Vlaicu, Nr. 284, CF. Nr. 310277 Arad, Nr. Cad.: 310277

UTR nr.24, LM, ISCo zonă preponderent rezidențială, locuințe colective și individuale, funcțiuni complementare admise zonei, spații comerciale și prestări servicii.

I. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Acestea au fost stabilite prin planșele „U02 Reglementări Urbanistice, Zonificare”, „U03 Mobilare urbanistica”, „U03_1 Mobilare urbanistica subsol”., „U04 Circulația terenurilor”.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;

Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;

Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;

Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

1.2. Baza legală elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

Legea nr.50/1991 actualizată în 2020

Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată 1998

Legea administrației locale nr. 215/2001

Legea privind circulația juridică a terenului nr. 54/1998

Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 actualizată 2015

Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 actualizată 2015

Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997

Legea apelor nr. 107/1996 actualizată 2015

Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998

HGR 525/1996 modificată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Codul Civil actualizat 2015

Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației

HG 1076/2004 al Ministerului apelor, pădurilor și protecției mediului la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului

Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000

Normele de aplicare a legii 50/1991/2005 conform Ordinului nr. 839/2009

Legea nr. 350/2001 republicată

Norme metodologice de aplicare a Legii 350/2001

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

1.3. Domeniul de aplicare

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

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor (ISCo - funcțiuni complementare, servicii și comerț) și funcțiunea dominantă din zonă (locuire colectivă / individuală) și este prezentată în planșa "U02 Reglementări Urbanistice, Zonificare". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

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

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

Stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, și anume de zonă comercială, pentru construirea **ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+9E+PH ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, AMENAJARE SPAȚII VERZI ȘI LOCURI DE PARCARE, REALIZARE ACESE, ȘI ORGANIZARE DE SANTIER**. Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă, fiind păstrată funcțiunile admise aprobate în regulamentul aferent PUG Arad.

Studierea acceselor și relațiile cu vecinătățile

Se propune reglementarea următoarelor tipuri de lucrări:

- **Construcții pentru locuințe colective, funcțiuni complementare, turism:**
 - Regim maxim de înălțime 2S+P+9E+PH, H max = 37,50 m
 - Sc max = 8.467,55 mp, Scd max = 74.600,00 mp
 - Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- Construcții pentru funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, dala urbana, parcuri acoperite, platforme parcuri:
 - Regim maxim de înălțime P + Mezanin, H max = 7,00 m;
 - Sc max = 15.725,35 mp, Scd max = 31.450,70 mp.
- Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate
- Sistemizarea verticală a terenurilor;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție de min. 6,00m;
- Amenajarea accesurilor;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;
- Modificarea funcțiunii terenului din zona agricolă în zona mixtă destinată locuințelor colective, servicii și comerț cu funcțiuni complementare.



Zona studiată are suprafața de 70.431,71 mp, iar intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- Amenajarea acceselor rutiere, intrare-ieșire cat si largirea drumurilor in Vest Str. Fantanei care se propune de 7,00 m latime si Est, Str. Faurilor care de asemenea de propune de 7,00 m latime.
- Intubare canale aflate la marginea parcelei si amenajarea acestora cu spatii verzi, alei pietonale, piste biciclete.
- Accesul principal la obiectivul studiat se va realiza prin amenajarea intersectiei Calea Aurel Vlaicu cu Str. Faurilor, fiind prevazut accesul pentru toate obiectivele de circulatie, cu semaforizarea acestuia (intersectie inteligenta semaforizata cu bucle inductive si camere video) si prevederea unor timpi optimi de functionare.
- Accesul secundar se va realiza prin intersectia Calea Aurel Vlaicu cu Str. Fantanii existenta, in obiectivului studiat fiind prevazuta largirea strazii Fantanii la doua benzi de circulatie in ambele sensuri.
- Intr-o etapa viitoare Primaria Municipiului Arad doreste amenajarea unei intersectii, punct de intoarcere pentru participantii la trafic in acest sens prin proiectul propus se va realiza o intersectie tip elipsa pe Calea Aurel Vlaicu intersectie cu str. Fantanii care va permite accesul in toate directiile precum si posibilitatea intoarcerii pe traseu.
- În zona studiată, terenurile au preponderent categoria de folosință curți construcții în intravilan, căi de comunicație (străzi și drumuri).

Incinta cu propuneri are suprafața de **24.193,00 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea într-o construirea unei **ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE IN REGIM DE INALTIME MAXIMA DE 2S+P+9E+PH H MAX 37,50 M SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE SERVICII SI COMERT, TURISM, ADMINISTRATIV, DALA URBANA, PARCAJE ACOPERITE IN REGIM DE INALTIME P + MEZANIN H MAX 7,00 M, REALIZARE ACESE SI ORGANIZARE DE SANTIER**, și racordarea la rețelele edilitare existente.

Construcțiile propuse vor avea funcțiunea principală de locuire colectivă, fiind admise funcțiuni complementare acesteia precum servicii și comerț, cu diferite dotări și anexe, spații tehnice.

Zonă cu funcțiuni mixte – zona rezidențială cu locuințe colective, servicii, comerț și funcțiuni complementare. (Reglementări urbanistice - mobilare.)

Incinta studiată are suprafața totală de 24.193,00 mp, având în plan o formă neregulată. În prezent terenul cu CF. Nr.: 310277, nr. cad.: 310277 este liber de construcții.

Funcțiunile propuse se integrează nevoilor în zonă, deoarece respecta funcțiunea principală, cea de zonă rezidențială, dar și prin oferirea unor spații comerciale și servicii. Pentru aceasta se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol și subsol (2S), respectând regulile din HGR 525/1996, cu alei carosabile de incintă.

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.



În contextul desființării parțial a zonei de spațiu verde din dreptul accesurilor propuse, conform art.6, din legea 24 / 2007, se va asigura integritatea și refacerea spațiului verde afectat, în imediată apropiere a acestuia, pentru a nu diminua suprafața inventariată ca spațiu verde la nivelul municipiului Arad.

Având în vedere că pe terenul studiat se propun construcții cu funcțiuni mixte, suprafața spațiului verde se va calcula astfel:

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.
- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

În zona studiată prin PUZ se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- Căi de comunicație rutieră: Calea Aurel Vlaicu, Str. Fantanii, Str. Faurilor, Str. General Doda.
- Incinta studiată este pe str. Calea Aurel Vlaicu, Nr. 284, în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, conform extrasului C.F. Nr. 310277 și este încadrată, conform P.U.G. și R.L.U. aprobat, în U.T.R. 24, unitate teritorială de referință în care funcțiunea de locuire – zona rezidențială cu funcțiuni complementare, având subzone de construcții de locuințe individuale, unități industriale nepoluante, subzona unități industriale și depozite nepoluante.

Conform U.T.R. 24 (PUG în vigoare, 1996) Capitolul 1. Generalități, Art. 1 Tipuri de subzone funcționale:

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

LMr24a,b,c,d,e,f, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural

I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

ISco24a,b,c,d - subzonă construcții comerciale

ISct24a,b,c - subzonă construcții de cult

ISi24a,b - subzonă construcții de învățământ

ISs24 - subzonă construcții de sănătate

Ist24 - subzonă construcții pentru turism

C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente

Cf - subzonă căi de comunicație feroviară

I - zona unităților industriale

II. In24 - zonă unități industriale nepoluante și depoziteREGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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



- Sistemizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile;
- Reglementări Urbanistice;
- În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice;
- Se vor respecta condițiile impuse prin avizele în curs de obținere.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

2.3.2. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

Utilizări premise:

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

Utilizări permise cu condiții:

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

Utilizări interzise:

- Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

2.3.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.



2.3.4. Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

2.3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

2.3.6. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

2.3.7. Amplasarea față de aliniament

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurimi, etc.)

Conform planșe anexă – „U02 REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE”, „U03 MOBILARE URBANISTICA” , zonificarea este următoarea:

Unități și subunități funcționale:

LM – Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

LCI – Subzona pentru locuințe cu regim mare de înălțime

ISCo – Instituții servicii și comerț, spații administrative;

Spp – Spații verzi amenajate la sol;

Sps – Spații verzi suspendate;

Spa – Spații verzi aliniate;

Cc – Circulații carosabile;

Cp – Circulații pietonale

P – Platforme parcare.

Retragerile minime prin reglementare PUZ în parcelă sunt:

- Față de limita de proprietate de la strada Calea Aurel Vlaicu, unde se realizează două dintre accesurile în incinta studiată, se propune o retragere conformă cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, de 12,50 m în care se vor amenaja drum de circulație, parcare, alei pietonale, spații verzi;
- Față de limita de proprietate Nordică, se propune o retragere conformă cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, de 17,00 m, în care se vor amenaja drum nou de legătură între Str. Fantanii și Str. Faurilor, accese incintă, parcare aferente drumului, spații verzi;
- Față de limita de proprietate Estică, se propune o retragere minimă conformă cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, dar nu mai mică de 2,00 m;
- Față de limita de proprietate Vestică, se propune o retragere conformă cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, de 5,50 m;

2.3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:



- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil, păstrarea distanței de minimul 2,00m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- Distanța minimă între construcțiile individuale de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 2,00m;
- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate), precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 2,00m;
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate (în curs de obținere).

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Elementele geometrice ale străzilor:

În plan

În conformitate cu reglementările privind asigurarea acceselor, accesul la terenul studiat se va face din strada Calea Aurel Vlaicu, propunandu-se un drum in partea nordica care sa permita circulatia intre str Fantanii si str. Faurilor.

Accesul principal la obiectivul studiat se va realiza prin amenajarea intersecției Calea Aurel Vlaicu cu Str. Faurilor, fiind prevăzut accesul pentru toate obiectivele de circulație, cu semaforizarea acestuia (intersecție inteligentă semaforizată cu bucle inductive și camere video) și prevederea unor timpuri optime de funcționare.

Accesul secundar se va realiza prin intersecția Calea Aurel Vlaicu cu Str. Fantanii existentă, în obiectivului studiat fiind prevăzută largirea străzii Fantanii la două benzi de circulație în ambele sensuri.

Intr-o etapa viitoare Primaria Municipiului Arad doreste amenajarea unei intersecții, punct de întoarcere pentru participanți la trafic în acest sens prin proiectul propus se va realiza o intersecție tip elipsă pe Calea Aurel Vlaicu intersecție cu str. Fantanii care va permite accesul în toate direcțiile precum și posibilitatea întoarcerii pe traseu.

Racordurile drumurilor propuse către străzile Aurel Vlaicu, Str. Faurilor, Str. Fantanii, vor avea raza de minim 5m, iar racordurile acceselor în parcare interioară vor avea raza de cca. 3m. Lățimea carosabilului de pe strada Faurilor și str. Fantanii va fi de 7.00 m; iar pe drumul de incintă ce face legătura între străzile menționate anterior, va fi de 7.00 m, iar în interiorul incintei, parcarilor, caile de circulație vor fi de 5.50m.



În profil longitudinal

Linia roșie se va proiecta astfel încât să se urmărească configurația actuală pentru ca apele pluviale să fie conduse spre gurile de scurgere propuse, respectiv să se asigure o grosime minimă pentru îmbrăcămintea bituminoasă conform calculului de dimensionare, respectiv volumele de umplutură/săpătură să fie cât mai mici. Pasul de proiectare va fi de minim 100 m iar racordările verticale vor fi cu arce de cerc cu raze având valori cuprinse între 2000...10000 m atunci când modulul diferenței algebrice a declivităților "m" are valori peste 0,5%.

În profil transversal

Din punct de vedere al elementelor geometrice în profil transversal ca și drum de incintă, cu următoarele caracteristici:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| - lățime parte carosabilă: | 4.50 / 6.00 / 7.00 m; |
| - benzi de circulație curente: | min. 4.50m/ 2 x 3.00 / 2 x 3.50m; |
| - pantă transversală parte carosabilă: | 2,50%; |
| - trotuare: | 1,00/2 x 1,00 m; |
| - pantă transversală trotuare | 2,00%; |

Structura rutieră

Structura rutieră adoptată a fost dimensionată pentru o perioadă de perspectivă de 10 ani, pentru un trafic de 2,50 m.o.s. cu luarea în considerare a caracteristicilor terenului de fundare.

Încadrarea părții carosabile se vor realiza cu borduri prefabricate din beton de ciment C16/20, de 15x25x100 cm sau similare, montate denivelat pe o fundație din beton de ciment C16/20. Trotuarele se încadrează cu borduri prefabricate din beton de ciment de 8x20x100 cm sau similare. Materialele și utilajele de execuție a lucrărilor vor fi cele agrementate conform normelor tehnice.

Siguranța circulației

Pentru siguranța circulației se prevede realizarea unei semnalizări rutiere verticale, cu montarea de indicatoare de circulație atât în intersecții cât și în afara intersecțiilor pentru presemnalizarea acestora conform SR 1848-1/2004, marcaje orizontale conform SR 1848-7/2004, așa cum se poate vedea în planul de semnalizare și marcaj.

Parcaje

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

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

Parcaje:

Pentru construcțiile de comerț, servicii, logistică vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

Normă - număr minim locuri de parcare pentru funcțiuni comerciale și servicii:

Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți

Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți

Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp construiți

Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți

Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun:

Se va asigura minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100 mp;

Se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100 mp.

Pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare destinate clienților viitoarelor spații comerciale s-a propus amenajarea, în incintă, la sol, a unor platforme de parcare și a drumurilor de acces la acestea, iar pentru locatari s-au amenajat locuri de parcare atât în incintă, la sol, cât și la subsol (max. 2S).

Numărul de locuri de parcare propus este:

Numărul minim de locuri de parcare necesare preconizate: cca. 675 parcuri pentru funcțiuni mixte, locuințe colective, servicii și comerț. Din care pentru servicii și comerț cca. 20 locuri parcare clienți, cca. 15 locuri parcare personal, 2 loc parcare staționare marfa (tonaj maxim 3.5t).

Conform pieselor desenate „U03 Mobilare urbanistica”, „U03_1 Mobilare urbanistica subsol 2S” s-a propus un total de cca. 675 de locuri de parcare.

- *Utilizări permise:*
- Construcțiile ale căror accese carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări permise cu condiții:

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

Utilizări interzise:

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, de minim 4.50 m pentru o singura banda de circulație și de minim 5,50m lățime pentru 2 benzi de circulație unde au acces doar autovehicule cu un tonaj de maxim 3.5t.

NOTA :

În timpul elaborării propunerilor sunt prezentate posibilități de mobilare a incintei studiate. Sugestiile de mobilare și de echipare tehnico - edilitară a incintei cu propuneri, sunt astfel redactate în planse ajutătoare (U03 s.a.), în conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176 / 16.08.2000, și nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat întocmai.

Mobilarea incintei, reglementată ca zonă cu funcțiuni mixte: rezidențială, comerț, servicii și spații administrative; precum și echiparea tehnico-edilitară, specific proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platformelor pentru staționarea auto - vehiculelor și pentru circulație și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, etc; se vor definitiva în etapa întocmirii D.T.A.C. și se vor executa în baza P.Th. Proiectelor Tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limită de construibilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

Se va admite reconfigurarea mobilării zonei, în fazele următoare de proiectare, D.T.A.C. + P.Th, în temeiul reglementărilor P.U.Z. și R.L.U. aferent, cu respectarea condițiilor pentru construire explicate în plansele obligatorii, Reglementări Urbanistice.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

Rețelele tehnico-edilitare vor fi realizate înaintea acceselor propuse în zonă.

2.5.1. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Soluțiile de echipare în sistem individual care respecta normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece se va realiza prin racordare la rețelele de apă existente din zonă și de la rețele propuse pentru obiectiv.

Se vor realiza branșamente de apă separate pentru locuințe și separat pentru serviciile complementare.

Având în vedere regimul de presiune din rețelele de apă existente, care este de 2-2.5 bari, (care pot asigura presiunea necesară până la clădiri cu regim de înălțime P+ 4 E, iar pentru zonele din clădire cu înălțimea mai mare de 19 m, se vor executa stații de hidrofor, amplasate în clădire.

Conform NP 118/2013/2, cu modificările și completările ulterioare, capitolul 4, pentru stingerea din interior a incendiului în clădirile de locuințe sunt necesari hidranți interiori, acestea având înălțimea de până la 37,50 m, fiind considerate clădiri înalte. Pentru spațiile de servicii se vor stabili în funcție de suprafețele, volumele și de caracteristicile PSI, ale acestora, măsurile necesare pentru stingerea din interior și exterior a incendiilor, cu stații de pompare și înmagazinare a apei necesare.

Conform capitol 6, pentru stingerea din exterior a incendiului sunt necesari hidranți exteriori. Aceștia vor fi amplasați pe rețele de apă existente și propuse, de la care se poate asigura un debit de apă de 10 l/s. Pentru debite de apă mai mari, se va realiza gospodărie de apă pentru incendiu, cu rezervor de înmagazinarea apei și stație de pompare.

Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră și se vor deversa în rețeaua de canalizare menajera a Municipiului Arad.

Apele uzate menajere din subsoluri vor fi evacuate prin pompare la conductele de canalizare menajera propuse în incintă

Se vor folosi stații de pompare tip Lift, montate pe conductele de canalizare.

Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor, cele de pe copertine și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte în rețeaua de canalizare pluvială existentă în zona.

După cum se știe, terasele inverzite au o rată mare de retenție a apei în cazul ploilor torențiale, și nu vor supraaglomera rețeaua de canalizare.

Apele pluviale de pe platformele de parcare vor fi canalizate în separatoarele de hidrocarburi și nisip și evacuate gravitațional în rețele exterioare de canalizare pluvială propuse în zona.

Alimentarea cu energie electrică

Se va realiza prin racordare la rețeaua existentă în Municipiul Arad.

Alimentarea cu energie termică

Se va realiza cu centrala termică legată la rețeaua de gaz a orașului sau prin intermediul centralelor electrice sau prin alte metode posibile în zona.

2.5.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor

2.6.1. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 6 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

Viitoarele posibile parcelari se vor realiza respectand legislatia si normele in vigoare.

2.6.2. Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime propus este de 2S+P+9E+PH, respectiv înălțimea maximă a construcțiilor propusa este de 37.50 m.

Regimul de înălțime:

- **LM** – Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri
- **LCI** – Subzona pentru locuinte cu regim mare de inaltime
- **ISCo** – Institutii servicii si comert, spatii administrative;
- **Spp** – Spații verzi amenajate la sol;
- **Sps** – Spatii verzi suspendate;
- **Spa** – Spatii verzi aliniate;
- **Cc** – Circulatii carosabile;
- **Cp** – Circulatii pietonale
- **P** – Platforme parcare.
- Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:
 - Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent
 - Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban;
 - Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare;

În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

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

2.6.3. Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

- Zona cu funcțiuni mixte – Locuinte colective si funcțiuni complementare, servicii si comert, turism, administrativ, spatii verzi, locuri de parcare.

P.O.T. maxim locuinte colective, functiuni complementare, turism, administrativ = 35,00%;

P.O.T. maxim functiuni complementare, servicii si comert, turism, administrativ, dala urbana, parcaje acoperite, platforme = 65%;

C.U.T. maxim=3.80

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa de Regulament Local de Urbanism, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z. Reglementări Urbanistice.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

2.7.1. Spații verzi

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

În contextul desființării zonei de spațiu verde din dreptul accesurilor propuse, conform art.6, din legea 24 / 2007, se va asigura integritatea și refacerea spațiului verde afectat, în imediata apropiere a acestuia, pentru a nu diminua suprafața inventariată ca spațiu verde la nivelul municipiului Arad.

Având în vedere ca pe terenul studiat se propun construcții cu funcțiuni mixte, suprafața spațiului verde se va calcula astfel:

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.
- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Se vor amenaja spații verzi înierbate, și cu plantații de arbori de înălțime mică / medie / mare pentru umbră, într-un procent de minim 20,00%, cu măsuri compensatorii de 5,00%, avându-se în vedere prevederile HG 525/1996 actualizată pentru funcțiunea de locuire colectivă și servicii și comerț, turism, administrativ, și Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

2.7.2. Împrejurii

Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 1.80m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m. Împrejmuirea este permisă doar către terenurile private.

Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte

Toate tipurile de împrejurii pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

În cadrul împrejmuirii stradale va fi inclusă o nișă pentru mascarea cutiei de branșament gaz,

Este recomandată renunțarea la împrejuririle spre frontul stradal, însă trebuie prevăzută o zonă pentru amplasarea mascată a cutiei de branșament gaz, a celei pentru branșament energie electrică, a pubelei pentru gunoi. Cutia poștală va fi amplasată pe limita de proprietate de la stradă.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale conform U03 REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE - MOBILARE

Zonă cu funcțiuni mixte – zona rezidențială cu locuințe colective, servicii, comerț și funcțiuni complementare. (Reglementări urbanistice, mobilare.)

Unități și subunități funcționale:

LM – Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

LCI – Subzona pentru locuințe cu regim mare de înălțime

ISCo – Instituții servicii și comerț, spații administrative;

Spp – Spații verzi amenajate la sol;

Sps – Spații verzi suspendate;

Spa – Spații verzi aliniate;

Cc – Circulații carosabile;

Cp – Circulații pietonale

P – Platforme parcare.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Zonă cu funcțiuni mixte – zona rezidențială cu locuințe colective, servicii, comerț și funcțiuni complementare., regim de înălțime 2S+P+9E+PH H MAX 37,50 m pentru locuințe colective, funcțiuni complementare, turism, P + MEZANIN H max 7,00 m pentru servicii și comerț, administrativ, turism,.

1. Generalități

- **Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei:** funcțiuni mixte – zona rezidențială cu locuințe colective, servicii și comerț;
- **Art. 2. Funcțiuni complementare admise zonei:** administrative, dotări, spații verzi amenajate, agrement, accese carosabile, pietonale, parcaje, dala urbană, parcaje acoperite, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

2. Utilizare funcțională

- **Art. 3. Utilizări permise**

Clădiri destinate funcțiilor de comerț, prestări servicii și sediilor administrative, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement, pentru recreere și protecție, dotări pentru funcționarea zonei.

Sunt admise, complementar spațiilor comerciale, următoarele utilizări:



- a. sedii ale unor firme si companii, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- b. servicii sociale, colective și personale;
- c. sedii ale unor organizații politice, profesionale, non-profit etc.;
- d. spații pentru activități manufacturiere;
- e. spații pentru profesii liberale;
- f. spații de cazare in regim hotelier;

- **Art. 4. Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

- **Art. 5. Interdicții temporare**

Nu este cazul.

- **Art. 6. Interdicții definitive**

Se vor respecta restricțiile de construire in proximitatea rețelelor edilitare, conform specificatiilor emise de institutiile publice prin intermediul avizelor.

Construcții industriale poluante sau nepoluante.

Depozite de deșeuri.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- **Art. 7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea execuției construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic). Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației nr. 119/2014.

Amplasarea față de drumurile publice:

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție.

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

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

Amplasarea față de aliniament:

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor



existente, împrejurimi etc.) Retragera construcțiilor față de aliniament se face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția zgomotului și nocivităților).

Amplasarea în interiorul parcelei:

- Față de limita de proprietate de la strada Calea Aurel Vlaicu, unde se realizează doua dintre accesurile în incinta studiată, se propune o retragere conforma cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, de 12,50 m în care se vor amenaja drum de circulație, parcuri, alei pietonale, spații verzi;
- Față de limita de proprietate Nordica, se propune o retragere minimă conforma cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, de 17,00 m, în care se vor amenaja drum nou de legătura între Str. Fantanii și Str. Faurilor de 7,00 m lățime, accese incinta, parcuri aferente drumului, spații verzi;
- Față de limita de proprietate Estica, se propune o retragere minimă conforma cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, dar nu mai mică de 2,00m;
- Față de limita de proprietate Vestica, se propune o retragere minimă conforma cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, dar nu mai mică de 2,00 m;
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât jumătate din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la jumătate din înălțimea construcțiilor, dar nu mai mică de 2,00m.

În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât jumătate din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la jumătate din înălțimea construcțiilor, dar nu mai mică de 2,00m.

Amplasarea față de vecinătăți:

Ținând cont de prevederile art. 1, lit. c și d și art. 5 din anexa I, la OMS nr. 119 / 2014, actualizat prin OMS 994 / 2018, distanța obiectivului față de geamurile locuințelor învecinate, va fi de minimum 15 m, distanța specificată astfel va fi măsurată între fațada locuinței și perimetrul obiectivului propus.

- **Art. 8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Accese carosabile și pietonale:

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese carosabile și pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesul pietonal va fi conforma astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Pentru siguranța circulației se prevede realizarea unei semnalizări rutiere verticale, cu montarea de indicatoare de circulație atât în intersecții cât și în afara intersecțiilor pentru presemnalizarea acestora.

În incinta obiectivului se vor realiza: platforme și trotuare perimetral clădirilor. Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct din str. Calea Aurel Vlaicu, str. Fantanii, Str. Faurilor în circulația în incintă; precum și accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă.

În incinta vor fi amenajate locuri de parcare pentru autoturismele clienților, persoanelor cu dizabilități, grupurilor „părintele și copilul”, personalului și, nu în ultimul rând, pentru aprovizionare.

- lățime parte carosabilă: min. 4,50 / 7,00 m;
- benzi de circulație curente: min. 4,50 / 2 x 3, 50m;
- pantă transversală parte carosabilă: 2,50%;
- trotuare: 1,00/2 x 1,00 m;
- pantă transversală trotuare 2,00%;

Ținând cont de frontul stradal propus, proiectarea elementelor geometrice în plan se va face pentru o viteză de proiectare de 5 km/h.

- **Art. 9. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente:

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se asigure posibilitatea racordării tuturor obiectivelor deservite la rețelele publice de echipare edilitară, după caz: electricitate, gaz, alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, telecomunicații. Lucrările de drumuri se vor executa, de preferință, după terminarea lucrărilor tehnicoedilitare, fiind nerecomandabile desfășurările ulterioare ale carosabilului. Execuția drumurilor se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații.

Realizarea de rețele edilitare:

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Soluțiile de echipare în sistem individual care respecta normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz. Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Arad.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică. Lucrările de racordare și bancare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

- **Art. 10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor - conform cap. II, pct. 6 din prezentul R.L.U.**

- **Art. 11. Înălțimea construcțiilor, regimul maxim de înălțime propus**

Pentru zona identificabilă regimul maxim de înălțime propus este de 2S+P+9E+PH. La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legale de asigurare a însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Înălțimea maximă a construcțiilor este de maxim 37,50 m față de CTS (cota terenului sistematizat). Conform plansei "U02 Reglementari Urbanistice, U03 Mobilare Urbanistica" pentru corpurile de cladiri C5-C9 regimul de inaltime este de 18,50 metri.

- **Art. 12. Aspectul exterior al construcțiilor**

Clădirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc. Fațadele posterioare și, în cazul existenței lor, cele laterale, vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și/sau al împrejuririlor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, după caz, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare. Vor fi prevăzute spații pentru depozitarea pubelelor pentru gunoi și a cutiilor pentru bransamente, integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor.

Art. 13. Procentul de ocupare al terenului (P.O.T). maxim pentru această zonă este de 35,00% pentru Locuinte Colective și 65% pentru Funcțiuni complementare, servicii și comerț.

Nu este admisă edificarea de construcții pe zona de spațiu verde și agrement.

| Nr. Crt | TEREN AFERENT C.F.. nr. 310277 | EXISTENT | | PROPUS | |
|---------|---|------------------|---------------|------------------|----------------|
| | | mp | % | mp | % |
| | | 24,192.00 | 100,00 | | 100,00 |
| 1 | Locuinte colective, funcțiuni complementare (LM, LCI) | 0,00 | 0,00 | 8.467,55 | Max.35.00% |
| 2 | Funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ (ISCo) Dala urbana, parcaje acoperite | 0,00 | 0,00 | 15.725, 45 | Max. 65.00% |
| 3 | Spatii verzi, Parc, loc de joaca pentru copii, agrement | 0,00 | 0,00 | 4838,60 | Min. 20,00 % |
| 4 | Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme | 0,00 | 0,00 | 3628,95 | Min. 15.00 % * |
| | *Masuri compensatorii spatii verzi | | | 1209,65 | 5,00 % |
| | TOTAL GENERAL | 24.192,00 | 100,00 | 24.192,00 | 100,00 |

| |
|--|
| P.O.T. MAXIM LOCUINTE COLECTIVE 35 % |
| P.O.T. MAXIM FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII SI COMERT 65 % |
| C.U.T. MAXIM 3,80 |

| Nr. Crt. | INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ | EXISTENT | PROPUȘ |
|----------|--|----------|---|
| 1 | Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) Locuințe colective | 0.00% | 35,00 % |
| 2 | Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) Funcțiuni complementare, servicii și comerț, dala urbană, parcaje acoperite | 0.00% | 65,00 % |
| 3 | Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) | 0.00 | 3,80 |
| 4 | Regimul de înălțime maxim la Locuințe colective (LM/ LCI) | - | 2S+P+9E+PH, H max=37,50m S + P + 5E, H MAX = 18,50 m (C5-C9) |
| 5 | Regimul de înălțime la Funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ (ISCo) | - | P+Mezanin, H max = 7,00 m |

Atingerea indicilor maximi se va face doar cu condiția realizării celor două subsoluri (2S) propuse.

- **Art. 14. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

Parcaje:

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

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

Parcaje:

Pentru construcțiile de comerț, servicii, logistică vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

Normă - număr minim locuri de parcare pentru funcțiuni comerciale și servicii:

Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți

Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți
Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp construiți
Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți

Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun:

se va asigura minim 1,5 loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100 mp;

se vor asigura minim 2(două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100 mp.

Este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori.

Pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare destinate clienților viitoarelor spații comerciale s-a propus amenajarea, în incintă, la sol, a unor platforme de parcare și a drumurilor de acces la acestea, iar pentru locatari s-au amenajat locuri de parcare atât în incintă, la sol, cât și la nivelul parterului care va fi destinat în totalitate parcajelor automobilelor, formându-se astfel o dală urbană.

Numărul de locuri de parcare propus este:

Numărul minim de locuri de parcare necesare preconizate: Un total de cca. 675 de locuri de parcare, din care 20 pentru servicii și comerț parcare clienți, 20 locuri parcare personal, 2 loc parcare staționare marfa (tonaj maxim de 3.5t).

Prin prezenta propunere de mobilare (U03 MOBILARE URBANISTICĂ, U03_1 MOBILARE URBANISTICĂ 2S) s-au realizat:

Numărul minim de locuri de parcare necesare preconizate: Un total de cca. 675 de locuri de parcare, din care 20 pentru servicii și comerț parcare clienți, 20 locuri parcare personal, 2 loc parcare staționare marfa (tonaj maxim de 3.5t).

Conform OMS nr. 119 / 2014, actualizat prin OMS 994 / 2018, spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respective vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Spații verzi și plantate:

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

Având în vedere că pe terenul studiat se propun construcții cu funcțiuni mixte, suprafața spațiului verde se va calcula astfel:



- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.
- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Spațiul verde din cadrul zonei este de două tipuri: de aliniament (în cadrul profilului stradal și pe zona de protecție față de drumurile interioare parcelei studiate) și pe parcelă (corespunzător fiecărui lot în parte). Spațiul verde corespunzător terenului studiat va fi amenajat și întreținut de proprietarul acesteia.

Se impune o suprafața verde amenajată la sol minimă de 20,0% din suprafața totală a terenului cu masuri compensatorii de 5,00 %. În cazul în care se va propune la nivelul parterului o parcare interioară, se recomandă amenajarea unui spațiu verde amenajat la nivelul etajului 1, peste dala urbană creată.

NOTA :

În timpul elaborării propunerilor sunt prezentate posibilități de mobilare a incintei studiate. Sugestiile de mobilare și de echipare tehnico - edilitară a incintei cu propuneri, sunt astfel redactate în planse ajutătoare (U03 s.a.), în conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176 / 16.08.2000, și nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat întocmai.

Mobilarea incintei, reglementată ca zonă cu funcțiuni mixte: , comerț, servicii și spații administrative; precum și echiparea tehnico-edilitară, specific proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platformelor pentru staționarea auto - vehiculelor și pentru circulație și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, etc; se vor definitiva în etapa întocmirii D.T.A.C. și se vor executa în baza P.Th. Proiectelor Tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limită de construibilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

Se va admite reconfigurarea mobilării zonei, în fazele următoare de proiectare, D.T.A.C. + P.Th, în temeiul reglementărilor P.U.Z. și R.L.U. aferent, cu respectarea condițiilor pentru construire explicate în plansele obligatorii, Reglementări Urbanistice.

Împrejmui:

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 1.80m și socul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de maxim 60m.

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale incintei pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1.80m. Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte

Toate tipurile de împrejmui pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

Se permite construirea împrejmuirilor doar către terenurile private învecinate.



V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

S-a stabilit o singură zonă funcțională, denumită Z1 – Funcțiuni mixte – Locuire colectivă; Funcțiuni complementare, servicii și comerț, turism, administrativ, care după aprobarea prezentului P.U.Z. va face parte integrantă din U.T.R. nr. 11 a P.U.G.-ului aprobat.

Întocmit,
arh. Falca Ela

Verificat – Specialist R.U.R.
arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. – DE