

P.U.Z.

" ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ „PIAȚA MIHAI VITEAZUL”, MUNICIPIUL ARAD"

DATA ELABORARE	Iunie 2026
BENEFICIAR	Municipiul Arad
DENUMIREA ETAPEI	Etapa III – P.U.Z. PRELIMINAR
DENUMIREA STUDIULUI	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PROIECTANT GENERAL	S.C. ARIA URBANĂ S.R.L.
<i>specialiști urbanism</i>	<i>Prof. em. dr. arh. Adriana Matei - șef proiect</i> <i>Urb. Radu Ștefan Andreescu - șef proiect</i> <i>Urb. Roxana Maria Andreescu</i>

CUPRINS

I.	DISPOZIȚII GENERALE.....	4
	Secțiunea I. Principii generale.....	4
	Articolul 1. ROLUL R.L.U.....	4
	Articolul 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	4
	Articolul 3. DOMENIU DE APLICARE.....	4
II.	ZONIFICARE TERITORIALĂ	5
III. 1.	U.T.R. IS1, PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ	7
	Zonă pentru activități economice terțiare existente.....	7
III. 2.	U.T.R. IS2, PARCAJ SUPRATERAN	12

sc ARIA URBANĂ srl

Bd. Nicolae Grigorescu nr.5 bl.M4 ap.95
CUI 33203257 J40/6177/2014
ariaurbana.e@gmail.com 0721 458 136

REGULAMENT DE URBANISM

PUZ
ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ
„PIAȚA MIHAI VITEAZUL”, MUNICIPIUL ARAD

I. DISPOZIȚII GENERALE

Secțiunea I. Principii generale

Articolul 1. ROLUL R.L.U.

(1) Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) constituie una dintre piesele de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), acesta detaliind, prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările **PUZ Zona construită protejată „Piața Mihai Viteazul”, Municipiul Arad**

(2) Prescripțiile cuprinse în P.U.Z. sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul stabilit ca atare prin P.U.Z.

(3) R.L.U. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru imobilele ce au generat P.U.Z. în suprafață totală de *11731 mp*.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z.-ul, R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Articolul 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

(1) Cadrul legal de elaborare P.U.Z. este definit prin:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr.176/2000 de aprobare “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobare a Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Plan Urbanistic General –U.A.T. ARAD, Județul Arad
- HCLM Arad nr. 572/2022
- PUZCP ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD, HCLM Arad nr.201/2014

Documentația respectă următoarele avize obținute:

- Aviz Orange România S.A. AFO384544/47688/25.06.2026
- Aviz SC TÂRGURI, OBOARE ȘI PIEȚE SA NR. 663/ 28.04.2026
- Notificare DSP nr.350/10.07.2026
- Aviz DIGI nr.3047020165/04.05.2026
- Aviz Delgaz nr.215374743/04.05.2026
- Aviz S.C. C.E.T.H. S.A. nr.1412/30.04.2026
- Acord Compania de Apă Arad S.A. nr.8982/14.05.2026

Articolul 3. DOMENIU DE APLICARE

(1) Prezentul regulament se aplică teritoriului aferent P.U.Z. în suprafață de *11731 mp*; identificarea se va face în baza P.U.Z.-ului.

(2) Conform Hotărârii nr.527-2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad (Art. 12, lit. a) pentru IS1- Piață agroalimentară se vor respecta următoarele cerințe:

Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului- 15 %

Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde- (1 buc / 50 mp)

Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde- 15 %

Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde- 15 %

Arbori plantați în spațiile destinate parcarii- 1 buc / 4 locuri de parcare

La Suprafața de teren 11.731 mp aferentă P.U.Z.-lui rezultă :

Suprafața minimă de spațiu verde- 1.609mp (13,71 % din S.t.)

Numărul de arbori plantați- 32 buc. (1 buc / 50 mp)

Suprafață acoperită cu plante perene- 241,35 mp (15 % din S.v.)

Suprafață minimă înierbată- 241,35 mp (15 % din S.v.)

Arbori plantați în spațiile destinate parcarii- 1 buc / 4 locuri de parcare – suprafață parcare 2640 – 80 locuri parcare parter - 20 arbori

(3)Conform Art. 69, PUZCP ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD, HCLM Arad nr.201/2014:

În Subzona Istorică de Referință 10 nu există monumente istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2010 și nu s-au identificat construcții existente cu valoare istorică, arhitecturală și memorial de importanță locală.

(4) Destinația construcțiilor admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal (PUZ):

a) reamenajarea Pieței Mihai Viteazul, prin eliberarea de construcțiile existente și construirea unei clădiri noi pentru piață agroalimentară: suprafața desfășurată cca.4400mp (4 fațade, parter în majoritate liber+ mezanin). Se va amenaja un parcaj subteran pe 1-2 nivele cu accese carosabile și pietonale. Prin PUZCP s-a prevăzut crearea esplanadelor pe frontul estic și sudic cu terase pentru alimentație publică și reorganizarea circulației rutiere pe frontul sudic.

II. ZONIFICARE TERITORIALĂ

Se propune reglementarea amplasamentului :

U.T.R. IS1, Piață agroalimentară (Zonă pentru activități economice terțiare existente)

U.T.R. IS2, Parcaj supratean

Acestea fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

II.1. PRESCRIPTII GENERALE

Art.4 Descrierea zonei

II.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

Art.5 Utilizări admise

Art.6 Utilizări admise cu condiționări

Art.7 Utilizări interzise

II.3. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Art.8 Protejarea unor zone construite

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Art.11 Reguli pentru siguranța față de riscuri naturale

Art.12 Reguli pentru siguranța față de riscuri tehnologice

Art.13 Reguli pentru interesul public

Art.14 Procentul maxim de ocupare a terenului

Art.15 Coeficientul maxim de ocupare a terenului

Art.16 Coeficientul maxim volumetric a terenului

Art.17 Densitatea de unități locative

Art.18 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Art.19 Regimul de înălțime a clădirilor

Art.20 Aspectul exterior al clădirilor

II.5. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.21 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Art.22 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Art.23 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

II.6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Art.24 Circulații și accesuri

Art.25 Staționarea autovehiculelor

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art.26 Condiții de echipare edilitară

Art.27 Condiții de evacuare deșeuri

II.8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Art.28 Caracteristici ale parcelelor

II.9. REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIUL PUBLIC, AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI, RESPECTIV PIEȚE URBANE, DRUMURI PUBLICE

Art.29 Spațiul public, piețe urbane și drumuri publice

Art.30 Spații libere și spații plantate

Art.31 Împrejmuiri

III. 1. U.T.R. IS1, PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ

Zonă pentru activități economice terțiare existente

III.1. PRESCRIPTII GENERALE

Art.4 Descrierea zonei

- (1) Obiectul lucrării este reglementarea zonei aferente Pieței Mihai Viteazul .
- (2) Suprafața reglementată prin P.U.Z., nr. cad. : 307976, 364964, 364968, 341870, 364967, are suprafața de 8683 mp.
- (3) Amplasamentul studiat este încadrat de străzile : *în Nord* – Str. Crișan, *în Est* – Str. Gheorghe Popa de Teiuș, *în Sud* – Str. Piața Mihai Viteazul, *în vest* – Str. Aviator Ioan Sava .

III.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

Art.5 Utilizări admise

- (1) Instituții, servicii și echipamente publice
- (2) Activități comerciale și alimentare publică – piața agroalimentară
- (3) Parcaje publice subterane, supraterane-etajate
- (4) Accese carosabile
- (5) Accese pietonale
- (6) Piațete publice cu acces nelimitat
- (7) Spații verzi
- (8) Construcții aferente echipamentelor edilitare
- (9) Construcții și echipamente edilitare
- (10) Obiecte de for public
- (11) Mobilier urban, spații pentru odihnă
- (12) Amenajări peisagistice
- (13) Colectarea selectivă a deșeurilor menajere
- (14) Accese carosabile în subteran / scări, lift
- (15) Accese carosabil în subteran – rampe auto
- (16) Panouri informative și de circulație
- (17) Sunt admise grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- (18) Târguri, expoziții și activități culturale.

Art.6 Utilizări admise cu condiționări

- (1) Toate modificările aduse construcțiilor existente se vor integra arhitectural în cadrul urban existent.
- (2) Activități nealimentare, prestări servicii sau spații de agrement, inclusiv săli de fitness, spații comerciale complementare anexe cu condiția să nu depășească 10% din suprafața activităților agroalimentare

(3) 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.

(4) Sunt admise elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să servească 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.

(5) 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.

Art.7 Utilizări interzise

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

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

(3) Depozitarea necontrolată a deșeurilor.

(4) Parcarea autovehiculelor pe pietonale sau pe spații verzi.

III.3. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Art.8 Protejarea unor obiective de mediu

(1) Nu este cazul.

Art.9 Protejarea unor zone naturale

(1) Nu este cazul.

Art.10 Protejarea unor zone construite

(1) Amplasamentul este situat în cadrul ZCP - Zonei construite protejate.

(2) Toate intervențiile se vor face cu Avizul Direcției Județene pentru Cultură Arad.

(3) Modificările aduse construcțiilor existente se vor integra arhitectural în cadrul urban existent.

(4) În baza studiului arheologic teroretic, în faza de execuție a proiectului Elaborare PUZ și RLU – Zonă construită protejată „Piața Mihai Viteazul”, să fie efectuată supravegherea arheologică pe toată durata lucrărilor de execuție care afectează solul, pe toată suprafața proiectului. În cazul în care supravegherea arheologică identifică situații arheologice, este necesar ca zonele respective să fie cercetate arheologic preventiv, potrivit legii.

III.4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Art.11 Reguli pentru siguranța față de riscuri naturale

(1) Nu este cazul.

Art.12 Reguli pentru siguranța față de riscuri tehnologice

(1) Nu este cazul.

Art.13 Reguli pentru interesul public

(1) Se vor respecta servituțile de utilitate publică sau alte restricții cuprinse în P.U.G. planșa 203-3.3-Unități teritoriale de referință propuse, precum și în capitolul II al prezentului Regulament.

Art.14 Procentul maxim de ocupare a terenului

(1) Pentru utilizările admise, POT maxim = 60%.

Art.15 Coeficientul maxim de ocupare a terenului

(1) Pentru utilizările admise, CUT maxim = 1.

Art.16 Coeficientul maxim volumetric a terenului

(1) Nu este cazul.

Art.17 Densitatea de unități locative

(1) Nu este cazul.

Art.18 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

(1) Pentru utilizările admise, H maxim cornișă/atic = 13 m.

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

Art.19 Regimul de înălțime a clădirilor

(1) Pentru utilizările admise, RH maxim = S+P+1E.

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

Art.20 Aspectul exterior al clădirilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora, și caracterului zonei (HG 525/1996, art. 32).

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă (HG 525/1996, art. 32). 196

(3) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

III.5. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.21 Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) Se vor menține aliniamentele existente definite de construcțiile existente în cadrul Pieței Mihai Viteazul.

Art.22 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) -

Art.23 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) Clădirilor se vor retrage minim 3m unele față de altele pe parcelă.

III.6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Art.24 Circulații și accesuri

(1) Accesurile carosabile se vor face din Strada Crișan.

(2) Accesurile pietonale se vor face din toate cele 4 străzi adiacente.

(3) 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...).

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

(5) Se vor menține accesurile pietonale existente.

Art.25 Staționarea autovehiculelor

(1) Parcarea autovehiculelor se va face în cadrul Parcajului etajat sau în parcajele amenajate stradal.

(2) Staționare pentru aprovizionare sau întreținere se va face în parcajele amenajate sau pe carosabil conform codului rutier, în afara orelor aglomerate.

(2) Este interzisă staționarea autovehiculelor pe spațiile verzi sau pe pietonale.

III.7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art.26 Condiții de echipare edilitară

(1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele publice existente.

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

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

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

Art.27 Condiții de evacuare deșeuri

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

III.8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Art.28 Caracteristici ale parcelelor

(1) Se va conserva conformația cadastrală existentă, fiind interzise dezmembrări.

III.9. REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIUL PUBLIC, AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI, RESPECTIV PIEȚE URBANE, DRUMURI PUBLICE

Art.29 Spațiul public, piețe urbane și drumuri publice

(1) Piața se va amenaja 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, circulațiilor auto, a transportului în comun, a parcărilor, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Aceste proiecte vor fi avizate de compartimentele interne de specialitate, în special Instituția Arhitect Șef și de Autoritățile competente.

(2) Circulațiile carosabile își vor menține profilele existente.

Art.30 Spații libere și spații plantate

(1) Spații verzi = 15%

(2) Se vor menține spațiile verzi existente.

(3) Se vor amenaja spațiile publice.

(4) Se va amenaja peisagistic pietonalul lărgit din sudul Pieței Mihai Viteazul.

(5) Se vor amenaja plantații noi în cadrul pietonalelor lărgite.

Art.31 Împrejmuiri

(1) Nu se admit împrejmuiri ale spațiilor verzi publice.

III. 2. U.T.R. IS2, PARCAJ SUPRATERAN

III.1. PRESCRIPTII GENERALE

Art.4 Descrierea zonei

- (1) Obiectul lucrării este reglementarea zonei aferente Pieței Mihai Viteazul .
- (2) Suprafața reglementată prin P.U.Z., nr. cad. : 367349, 341871, are suprafața de 3048 mp.
- (3)Amplasamentul studiat este încadrat de : *în Nord* – Str. Crișan, *în Est* – Str. Gheorghe Popa de Teiuș, *în Sud* – Piața Mihai Viteazul, *în vest* – Piața Mihai Viteazul.

III.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

Art.5 Utilizări admise

- (1) Parcaje publice subterane, supraterane-etajate
- (2) Accese carosabile
- (3) Accese pietonale
- (4) Spații verzi
- (5) Construcții aferente echipamentelor edilitare
- (6) Construcții și echipamente edilitare
- (7) Obiecte de for public
- (8) Mobilier urban, spații pentru odihnă
- (9) Amenajări peisagistice
- (10) Colectarea selectivă a deșeurilor menajere
- (11) Accese carosabile în subteran / scări, lift
- (12) Accese carosabil în subteran – rampe auto
- (13) Panouri informative și de circulație
- (14) Sunt admise grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

Art.6 Utilizări admise cu condiționări

- (1)Toate construcțiile noi (parcaje) cât și modificările aduse construcțiilor existente se vor integra arhitectural în cadrul urban existent.
- (2) Sunt admise elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să servească 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.
- (3)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.

Art.7 Utilizări interzise

- (1) Sunt interzise definitiv orice alte utilizări, în afara celor admise sau admise cu condiții.
- (2) Este interzisă definitiv schimbarea destinației spațiilor verzi. Această reglementare nu poate fi schimbată prin PUZ.
- (3) Depozitarea necontrolată a deșeurilor.
- (4) Parcarea autovehiculelor pe pietonale sau pe spații verzi.

III.3. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Art.8 Protejarea unor obiective de mediu

- (1) Nu este cazul.

Art.9 Protejarea unor zone naturale

- (1) Nu este cazul.

Art.10 Protejarea unor zone construite

- (5) Amplasamentul este situat în cadrul ZCP - Zonei construite protejate.
- (6) Toate intervențiile se vor face cu Avizul Direcției Județene pentru Cultură Arad.
- (7) Construcțiile noi cât și modificările aduse celor existente se vor integra arhitectural în cadrul urban existent.
- (8) Se vor menține construcțiile existente valoroase-recognoscibile în memoria locului.
- (9) În baza studiului arheologic teroretic, în faza de execuție a proiectului Elaborare PUZ și RLU – Zonă construită protejată „Piața Mihai Viteazul”, să fie efectuată supravegherea arheologică pe toată durata lucrărilor de execuție care afectează solul, pe toată suprafața proiectului. În cazul în care supravegherea arheologică identifică situații arheologice, este necesar ca zonele respective să fie cercetate arheologic preventiv, potrivit legii.

III.4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Art.11 Reguli pentru siguranța față de riscuri naturale

- (1) Nu este cazul.

Art.12 Reguli pentru siguranța față de riscuri tehnologice

- (1) Nu este cazul.

Art.13 Reguli pentru interesul public

(1) Se vor respecta servituțile de utilitate publică sau alte restricții cuprinse în P.U.G. planșa 203-3.3-Unități teritoriale de referință propuse, precum și în capitolul II al prezentului Regulament.

Art.14 Procentul maxim de ocupare a terenului

(1) Pentru utilizările admise, POT maxim = 88%.

Art.15 Coeficientul maxim de ocupare a terenului

(2) Pentru utilizările admise, CUT maxim = 3,9.

Art.16 Coeficientul maxim volumetric a terenului

(1) Nu este cazul.

Art.17 Densitatea de unități locative

(1) Nu este cazul.

Art.18 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

(1) Pentru utilizările admise, H maxim cornișă/atic = 13 m.

Art.19 Regimul de înălțime a clădirilor

(1) Pentru utilizările admise, RH maxim = S+P+3E+4R.

Art.20 Aspectul exterior al clădirilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora, și caracterului zonei (HG 525/1996, art. 32).

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă (HG 525/1996, art. 32). 196

(3) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

III.5. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.21 Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) Se vor menține cele 2 aliniamentele existente definite de străzile Popa de Teiuș și Crișan.

Art.22 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) -

Art.23 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) Clădirilor se vor retrage minim 3m unele față de altele pe parcelă.

III.6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Art.24 Circulații și accesuri

(1) Accesurile carosabile se vor face din Strada Crișan.

(2) Accesurile pietonale se vor face din cele 2 străzi adiacente și Piața Mihai Viteazul.

(3) 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...).

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

(5) Se vor menține accesurile pietonale existente.

Art.25 Staționarea autovehiculelor

(3) Parcaje $80 \times 4 (P+3E) + 42 (4R) = 362$ Parcaje (2,50m/5,00m)

(4) Parcarea autovehiculelor se va face în cadrul Parcajului etajat sau în parcajele amenajate stradal.

(5) Staționare pentru aprovizionare sau întreținere se va face în parcajele amenajate sau pe carosabil conform codului rutier, în afara orelor aglomerate.

(2) Este interzisă staționarea autovehiculelor pe spațiile verzi sau pe pietonale.

III.7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art.26 Condiții de echipare edilitară

(1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele publice existente.

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

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

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

Art.27 Condiții de evacuare deșeuri

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

III.8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Art.28 Caracteristici ale parcelor

(1) Se va conserva conformația cadastrală existentă, fiind interzise dezmembrări.

III.9. REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIUL PUBLIC, AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI, RESPECTIV PIEȚE URBANE, DRUMURI PUBLICE

Art.29 Spațiul public, piețe urbane și drumuri publice

(1) Parcajul se va amenaja 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, circulațiilor auto, a transportului în comun, a parcărilor, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Aceste proiecte vor fi avizate de compartimentele interne de specialitate, în special Instituția Arhitect Șef și de Autoritățile competente.

(2) Circulațiile carosabile își vor menține profilele existente.

Art.30 Spații libere și spații plantate

(6) Spații verzi = 10%

(7) Se vor menține spațiile verzi existente.

(8) Se vor amenaja spațiile publice ulterior realizării construcțiilor.

(9) Se va utiliza parterul parcajului pentru activități urbane, târguri, evenimente diverse, în zilele de ocupare redusă.

(10) Se va amenaja peisagistic pietonalul lărgit din sudul Pieței Mihai Viteazul.

(11) Se vor amenaja plantații noi în cadrul pietonalelor lărgite.

Art.31 Împrejmuiri

(1) Nu se admit împrejmuiri ale spațiilor verzi publice.

Întocmit,

Urb. Radu Ștefan Andreescu
Urb. Roxana Maria Andreescu

Verificat,

Prof. Em. Dr. Arh. Adriana Matei