

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Articolul 1 | Prin definiție P.U.Z.-ul este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone bine stabilite din cadrul teritoriului administrativ al unei localități, în cazul de față Municipiul Arad. Regulamentul Local de Urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării Planurilor Urbanistice Zonale și de Detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Regulamentul Local de Urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

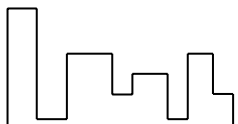
Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul cu o suprafață totală de 263.300,00 mp (26,33 hectare), situat în extravilanul Municipiului Arad, în partea de est a teritoriului intravilan. Din suprafața de 26,33 de hectare se urbanizează cca. 10 hectare și diferența de suprafață se introduce în intravilan pentru o dezvoltare ulterioară printr-un PUZ/PUD conform legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.

Conform legislației în vigoare autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată se face pe baza prezentei documentații aprobate.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Articolul 2 | Pentru elaborarea prezentului regulament au fost consultate următoarele surse documentare:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG 525/2018;
- Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Arad;
- **Aviz de oportunitate nr.R2505 din 05.10.2022;**
- ORDINUL nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism". Indicativ: GM-007-2000
- ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General".Indicativ:GP038/99
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal" Indicativ: GM-010-2000

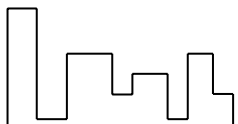


- LEGE nr. 289 din 7 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- CODUL CIVIL – reglementări privind amplasamentul construcțiilor, republicat.
- O.M.L.P. 839/2009 care aprobă normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991.
- LEGEA nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Ordonanța Guvernului nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea nr. 350/2001 (aprobată prin Legea nr. 464/2004), republicată.
- HOTĂRÂREA GUVERNULUI nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Hotărârea Guvernului nr. 855/2001 privind modificarea HG 525/1996 și Anexa la HG 855/2001 cu Norma metodologică privind finanțarea elaborării și/sau actualizării Planurilor
- Urbanistice Generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism.
- LEGEA FONDULUI FUNCİAR nr.18 / 1991, republicată.
- HOTĂRÂREA nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- HOTĂRÂREA nr. 115/2008 privind reglementări și indicatori urbanistici.
- LEGEA nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA nr.107/1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Articolul 3 | Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul PUZ. Zonificarea funcțională propusă prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa Reglementări Urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor. În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În perimetrul propus spre urbanizare (cca. 10 hectare de teren) se propune dezvoltarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare cu un procent de ocupare maximă a terenului de 40% pentru zona de servicii și zona mixtă (servicii cu locuire) și 35% doar pentru zona de locuire. Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul Municipiului Arad.



II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

a. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului natural

Amplasamentul proiectului nu se situează în apropierea unui sit de importanță comunitară.

Articolul 4 | Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic. Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi publice pe teren natural de 26 mp per cap de locuitor dar nu mai puțin de 2 mp pe cap de locuitor, conform OUG nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului. Dacă pe zona de servicii sau zona mixtă se optează pentru construcții comerciale, spațiul verde prevăzut va fi minim 2-5% din suprafața terenului.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

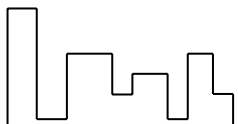
Articolul 5 | Pentru CF nr. 310382, vecin în est, care este identificat ca și canal se va propune o zonă de protecție de minim 2,50 m lățime. Spațiul verde se va constitui în așa fel încât să reprezinte un reper peisagistic în spațiul dedicat accesului în incintă. De asemenea, se va urmări continuitatea spațiilor verzi, atât în cadrul fiecărui lot individual, cât și între loturi, pentru a favoriza evoluția ecosistemului natural local.

b. Reguli generale cu privire la păstrarea integrității și protejarea patrimoniului construit

Articolul 6 | Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor, care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Articolul 7 | Amplasarea construcțiilor este permisă numai pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.). Amplasarea construcțiilor va respecta zona de protecție a liniilor LEA aflate pe teren conform plașei de reglementări urbanistice. Pe terenurile studiate sunt 6 linii LEA de 20kV care necesită o



zona de protecție de 24,00 m și o linie de 100 kV care necesită o zonă de protecție de 37,00m. Trebuie impusă o zonă de protecție absolute de 30,00 m lățime față de platforma meteorologică există pe limita din nord a terenurilor aflate în studiu conform Legii 139/2000. Pe strada Steagului se impune un regim minim de înălțime P+1E, motiv pentru care se va păstra o distanță de 36,00m (sau con cu raport 1:6) pentru clădirile care se vor edifica ulterior.

Articolul 8 | Amplasarea construcțiilor este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, (branșament de apă, racord la canalizare, racord la rețeaua electrică, etc.).

Articolul 9 | Clădirile se pot amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.).

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 10 | Se va respecta orientarea corespunzătoare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural), conform cu funcțiunea propusă și cu respectarea normelor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și toate spațiile vor fi prevăzute cu ferestre pentru a beneficia de lumină naturală pentru minim 1 ½ ore la solstiul de iarna.

Articolul 11 | Clădirile se vor amplasa retras la 5,00m față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

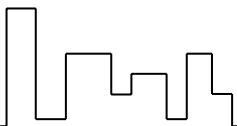
Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa U03 REGLEMENTARI URBANISTICE. Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, împrejurimi, aparate de intrare, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare.

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, se vor putea realiza numai cu obținerea acordului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 12 | Autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil și de asemenea cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

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

- Pentru loturile 1-72, 73-77 (excepție capetele de străzi) se pot amplasa clădirile și pe limita laterală cu acordul notarial al vecinului. Pentru cazul în care se optează pentru retragere, distanța clădirilor față de proprietățile învecinate va fi de 2,00 m sau conform codului civil
- Lotul 78 este un lot de servicii care alte retrageri: se va respecta 36,00 m pentru conul cu



raportul de 1:6 conform legii 139/2000 pe latura din est și retrageri de 5,00m pentru restul retragerilor

- Construcțiile de garaje sau carport din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele laterale ale acestora cu acordul notarial al vecinului, în condițiile respectării prevederilor codului civil sau în aliniament, cu respectarea unei înălțimi maxime de 3,70 m la atic dacă este acoperiș tip terasă, sau 3,00m dacă este vorba acoperiș tip șarpantă.
- Se admit calcane spre vecini cu acord notarial atât la clădirile principale cât și la garaje/carporturi
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- Pentru loturile 1-64, clădirile principale se vor amplasa la o distanță de minim 12,00 m față de limita din spate conform planșei de reglementări U03;
- Pentru loturile 65-77, clădirile principale se vor amplasa la o distanță de minim 15,00 m față de limita din spate conform planșei de reglementări U03;

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 și RLU. Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 5,00m.

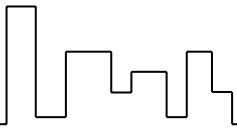
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13 | Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se vor face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde. Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Articolul 14 | Se va asigura prin intermediul drumurilor publice accesul la orice lot aflat în imediata vecinătate a zonei care până la realizarea investițiilor va putea fi accesat prin intermediul drumurilor de exploatare.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare și care folosesc mijloace specifice în acest sens.

Accesele carosabile vor avea lățimea de minim 3 m pentru un sens și minim 7 m dacă sunt reprezentate două accese alipite. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului



eliberat de administratorul acestuia. Pentru loturile de servicii și mixte pot avea două accese, în funcție de destinația terenului și de posibilitățile de mobilare ale terenului.

Accesele pietonale sunt obligatorii și se vor încerca a fi cuplate cu accesele auto, acolo unde este posibil și vor respecta normele de siguranță pentru persoanele cu dizabilități. Pentru trecerile pietonale se va respecta o lățime de minimum 1,50 m și o înălțime de 1,90 m.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Articolul 15 | PUZ-ul studiat se află în teritoriul administrativ al Municipiului Arad, al cărei operator cu licență apă-canal este CAA S.A. Conform avizului de la CAA SA nr. 26150 din 16.01.2023 rețele de apă, canal și pluvial se regasesc pe latura de vest și nord a terenului studiat. Pe strada Steagului conducta de apă are $\Phi 200$ și pe străzile Vântului și Nucului conducta de apă are $\Phi 125$. Pentru străzile noi care se propun se vor realiza extinderi de rețele, fiind chiar în imediata vecinătate a limitei de intravilan. Conform Avizului DelGaz Grid nr. 214049286 din 21.12.2022 există rețele de gaz pe străzile Steagului, Nucului și Vântului. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețele edilitare publice.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

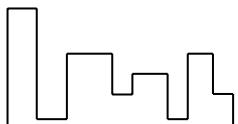
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc) pe spațiul public. Toate rețele stradale de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitărilor beneficiarilor și a posibilităților de extindere ale operatorilor cu licență pentru distribuție de gaz. Traseele rețelelor de gaz și punctele de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei.

Articolul 16 | Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unei extinderi la rețeaua de apă a localității Arad atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare din cadrul obiectivului, cât și pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor. Pentru parcelele propuse în planul urbanistic zonal, alimentarea cu apă se va realiza prin intermediul unei extinderi la rețeaua de apă din intravilanul localității Arad, de la rețelele existente.

Articolul 17 | Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al municipiului, rețele deja existente pe străzile Steagului, Nucului și Vântului, conform avizului CAA SA nr. 26150 din 16.01.2023.

Articolul 18 | Apele pluviale de pe străzi se vor colecta în rigolele deschise propuse la marginea străzilor și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi (DSH), urmând să fie colectate în bazinul de retenție (BR). Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.



Articolul 19 | Se va da o atenție deosebită iluminatului public mobilierul urban, iluminatul public etc., vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice. Iluminatul stradal se va realiza cu corpuri de iluminat tip proiector, montate în vârful stâlpilor. Indiferent de tipologia de iluminat se va opta pentru o soluție economică și ecologică.

Articolul 20 | Fiecare clădire va fi prevăzută cu un spațiu tehnic pentru centrale termice proprii pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere.

Articolul 21 | Pentru gestiunea deșeurilor, se vor prevedea platforme pentru pubelele de gunoi pentru fiecare imobil. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (integrat în clădire sau în elementele de împrejmuire) dimensionat pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile să fie predate spre refolosire, iar cele de natură menajeră să fie colectate în pubele amplasate pe platforme betonate special prevăzute. Deșeurile vor fi preluate de serviciile de salubritate de către operatorul local licențiat.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Articolul 22 | PARCELAREA

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile. Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se propune divizarea terenului în 99 de loturi din care 72 de loturi sunt dedicate locuirii, 5 loturi sunt dedicate zonei mixte de locuire cu parter comercial, un lot dedicat serviciilor, 5 loturi pentru circulații, 3 loturi pentru spații verzi, 5 loturi a căror categorie de folosință nu se modifică și 7 loturi dedicate zonei de protecție LEA. Parcelarea pe zonele a căror categorie de folosință nu se modifică (loturile 88-92) se poate realiza printr-un PUD/PUZ definit prin procedura din legea 350/2001.

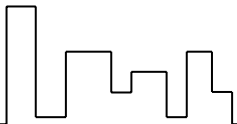
Loturile de locuire 1-64, parcelele vor avea frontul stradal 16,00 m, adâncimea de 32,00 m sau o suprafață minimă de 500,00 m².

Loturile de locuire 65-72, parcelele vor avea frontul stradal 16,00 m, adâncimea de 35,00 m sau o suprafață minimă de 500,00 m².

Loturile mixte de locuire și servicii 73-77, parcelele vor avea frontul stradal 21,00 m, adâncimea minim de 41,00 m sau suprafața minimă de 860,00 m².

Loturile de pe colț nu vor avea suprafețe mai mici decât cele menționate mai sus.

Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor/dezmembrărilor de parcele cu condiția păstrării funcțiunii, a P.O.T. și C.U.T., a regimului de înălțime, a înălțimii maxime la cornișă, respectiv a înălțimii maxime a clădirilor. În situația unor dezmembrări, parcelele rezultate vor avea frontul stradal minim de 16 m și o suprafața mai mare de 500,00 m².



Articolul 23 | Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitatea de prevenire și stingere a incendiilor precum și cu prevederile documentației de urbanism) este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

Articolul 24 | ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

La stabilirea înălțimii construcțiilor se vor avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, actualizat prin ordinul nr. 994/2018, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;

Pentru loturile 1-72, regimul de înălțime maxim admis este de P+1E+M (3 nivele). H cornișă maxim admis este 7,00 m.

Pentru loturile 73-77, regimul de înălțime maxim admis este de P+2E+M (4 nivele). H cornișă maxim admis este 10,00 m.

Pentru lotul de servicii 78, regimul de înălțime maxim admis este de P+2E+M (4 nivele) cu o înălțime maximă admisă de 10,00 m. Lotul 78 este poziționat la strada Steagului care nu permite un regim de înălțime mai mic de P+1E sau P+M.

Articolul 25 | 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.

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

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

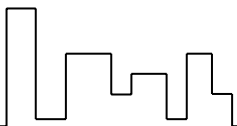
Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural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

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior sau în podurile nemansardabile.

FAȚADE

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

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi cele detaliate în Anexa 1. Se pot utiliza alte materiale pe fațadă cum ar fi lemnul sau cărămida detaliate în Anexa 2. În designul fațadelor



se va folosi regula de trei (trei nuanțe maxim care pot fi tabelul de culori pentru tencuială mixată cu materialitatea de caramidă sau tablă, în total să fie trei nuanțe de materialități).

Tâmplăria poate fi din PVC sau lemn cât timp ea se integrează armonios în concept.

ACOPERIȘURI

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante cuprinse între valorile 30° și 40° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3,00 - 4,00 m pentru construcțiile cu 1 nivel supraterran, 6,00 - 7,00 m pentru construcțiile cu 2 nivele supraterrane și maxim 10,00 m pentru construcțiile cu 3-4 nivele supraterrane.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul ferestrelor în plan înclinat sau al ferestrelor tip "Velux". Nu se permit utilizarea lucarnelor.

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

Nu se admit acoperișuri cu pantă de apă ruptă în mai multe locuri.

Pentru învelitorile tip șarpantă, paza acoperișului nu va fi la mai mult de 60 cm de zid.

Acoperișurile tip terasă sunt acceptate numai dacă se integrează armonios în conceptul zonei.

Articolul 26 | PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI ȘI COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

Pentru loturile 1-72 POT max este 35 % și CUT max 1,05.

Pentru loturile 73-77 POT max este 40% și CUT max 1,60.

Pentru lotul 78 POT max este 40% și CUT max 1,60.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Articolul 27 | SPAȚII VERZI

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor. Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi pentru loturile de construcții nu mai puțin de 30% din suprafața totală a parcelei.

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150,00 m² de suprafața de spațiu verde. La alegerea vegetației se vor folosi specii specifice zonei, climei, reliefului. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

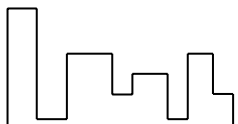
S-a asigurat pe ansamblu trei loturi de spațiu verde cu destinația de parc care asigură 26 m²/locuitor de spațiu verde pe locuitor, dar nu mai puțin de 2,00 m²/locuitor cum este menționat și în UTR-ul vecin.

Articolul 28 | ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din elemente constructive care permit vizibilitatea și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de maxim 1,90 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 1,90 m înălțime și vor fi de tip



transparent sau opac.

Construcția gardului/împrejmuirii nu va depăși limita de proprietate.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Articolul 29 | În cadrul zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale: spații verzi, circulații, servicii, locuire, mixtă-locuire cu servicii și spații a căror categorie de folosință nu se schimbă.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONĂ SPAȚII VERZI

Alcătuită din loturile 81-83

Generalități:

Articolul 30 | Zona funcțională cuprinde amenajarea de spații verzi, alei pietonale, piste de bicicletă, loc de joacă pentru copii.

Articolul 31 | Funcțiunea dominantă a zonei este cea de recreere.

Articolul 32 | Funcțiunile adiacente admise ale zonei sunt:

- Accese carosabile
- Rețele tehnico-edilitare

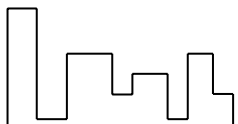
Articolul 33 | Utilizările admise sunt:

- Teren amenajat pentru instalații
- Platforme betonate pentru amplasare deșeuri
- Construcție stație de transformare
- Căi de comunicații
- Grupuri sanitare, spații pentru depozitare și întreținere
- Spații verzi, system de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații

Articolul 34 | Utilizările admise cu condiții sunt:

- Sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător

Articolul 35 | Interdicții permanente:



- Construcții rezidențiale
- Activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante
- Depozitare en gros
- Depozitare de materiale re folosibile/deșeuri
- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus
- Este interzisă intervenția cu tăieri în coroana arborilor, dispuși în aliniamente, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor învecinate precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene. Nu se admit tăieri în coroană, care să altereze forma de creștere sau să determine îmbolnăviri ale arborilor

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Articolul 36 | Parcelele sunt de la aproximativ 2500,00 mp la 9200,00 mp adică loturile nr 80-82.

Articolul 37 | Cu privire la amplasarea față de drumurile publice, autorizarea de amenajarea parcurilor și a construcțiilor aferente acestora este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Se va impune o zonă de protecție 2,50 m pentru canalul de desecare identificat cu nr. CF 310382 (în estul terenurilor studiate) conform Ordinului nr. 227 din 31.03.2006.

Se va impune o zonă de protecție absolută de 30,00m pentru platforma meteorologică conform legii 139/2000.

Pentru cele 6 linii de LEA 20kV se va respecta 24,00m zonă de protecție și pentru linia de 110 kV zonă de protecție 37,00m.

Zonele de protecții menționate mai sus vor fi spații verzi cu vegetație joasă. Vor putea fi amenajate, dar nu se pot planta arbori.

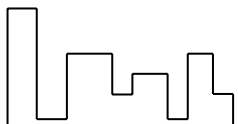
Articolul 38 | Cu privire la amplasarea față de căi navigabile existente, căile ferate din administrarea S.N.C.F.R., fâșia de protecție a frontierei de stat, aeroporturi: Nu este cazul.

Articolul 39 | Cu privire la amplasarea față de aliniament:

- Construcțiile trebuie să fie amplasate la aliniament conform planșei de Reglementări Urbanistice.
- În cazul în care nu sunt reprezentate în planșa de Reglementări urbanistice, atunci construcțiile trebuie să fie amplasate la aliniament de 5,00 m retragere față de drum.

Articolul 40 | Cu privire la amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei, aceasta se va face respectând condițiile:

- Se vor respecta limitele zonelor de protecție pentru HCn- 2,50m și LEA (cu mențiunile de la articolul 37)
- În cazul alăturării de o parcelă care face obiectul PUZ-ului construcțiile se pot amplasa pe limitele laterale ale parcelei, cu acordul notarial al vecinului.



- În cazul alăturării de o parcelă vecină, care nu face obiectul PUZ-ului se impune o retragere de 3,00m față de limita de proprietate.

Articolul 41 | Cu privire la amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelelor, se vor respecta prevederile articolelor 10-12.

Articolul 42 | Cu privire la amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă, se vor respecta prevederile articolelor 10-12.

Articolul 43 | Cu privire la racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente: autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării instalațiilor necesare alimentării cu apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică. Asigurarea acestora se va face conform planului de acțiune de către investitor (elaborator P.U.Z.).

Articolul 44 | Cu privire la realizarea de rețele tehnico-edilitare, se vor respecta prevederile articolelor 15-21.

Articolul 45 | Cu privire la alimentarea cu căldură, se vor respecta prevederile articolelor 15-21.

Articolul 46 | Cu privire la rețeaua de gaze naturale, se vor respecta prevederile articolelor 15-21.

Articolul 47 | Cu privire la alimentarea cu energie electrică, se vor respecta prevederile articolelor 15-21.

Articolul 48 | Cu privire la telefonie, în funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, operatorii locali de telecomunicații vor extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Articolul 49 | Cu privire la rețeaua de TVC, se vor respecta prevederile articolelor 15-21.

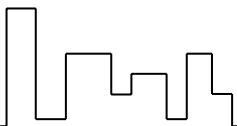
Articolul 50 | Cu privire la înălțimea construcțiilor, se vor avea în vedere: Regimul maxim de înălțime admis pentru clădirile aferente parcului este P, cu înălțimea maximă la cornișă conforma necesităților tehnologice.

Articolul 51 | Cu privire la aspectul exterior, se vor respecta prevederile articolului 25.

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

Articolul 52 | Cu privire la parcaje, în această zonă se admit doar parcaje la sol, NU garaje.

Articolul 53 | Cu privire la spațiile verzi: autorizația de construire va conține obligația amenajării de spații verzi, în funcție de destinația și tematică, conform normativelor în vigoare.



Articolul 54 | Cu privire la împrejurimi: Imprejurirea se va face pe limitele parcelelor nou create prin PUZ cu respectarea restricțiilor impuse de retrageri și zone de protecție.

Indicatori urbanistici:

Articolul 55 | Subzona de parc va avea P.O.T. maxim = 2,00% pentru loturile 80-82.

Articolul 56 | Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 0,20.

ZONĂ CIRCULAȚII RUTIERE

Generalități:

Articolul 57 | Zona funcțională cuprinde suprafețe carosabile și pietonale, piste pentru biciclete, spații verzi de aliniament și accese.

Articolul 58 | Funcțiunea unică este cea de comunicație rutieră, pietonală și velo.

Articolul 59 | Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Spații verzi de aliniament;
- Rețele tehnico – edilitare.

Articolul 60 | Utilizările admise în zonă sunt:

- Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

Articolul 61 | Utilizări admise cu condiții:

- Amenajarea de accese spre parcelele riverane

Articolul 62 | Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

Articolul 63 | Interdicții definitive (permanente)

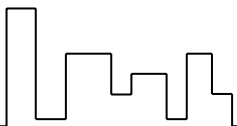
- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Articolul 64 | Parcelele sunt de la aproximativ 2500,00 mp la 6700,00 mp adică loturile nr 83-87.

Articolul 65 | Cu privire la rețele tehnico-edilitare se vor respecta generalitățile articolelor 15-21.

Articolul 66 | Cu privire la forma și dimensiunile terenului: prin parcelare se propune amenajarea unor circulații rutiere care să asigure accesibilitatea pentru funcțiunea dominantă a zonei propuse.



Articolul 67 | Cu privire la înălțimea construcțiilor: nu este cazul.

Articolul 68 | Cu privire la aspectul exterior: nu este cazul

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

Articolul 69 | În interiorul căilor de circulație oprirea / staționarea / parcare a autovehiculelor este permisă numai în platformele carosabile destinate strict, de-a lungul străzilor.

Articolul 70 | Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație specifică zonei avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

Articolul 71 | Cu privire la împrejurimi: In cazul parcelelor LOT 05, 06 care vor trece in domeniul public sunt interzise împrejuririle de orice fel.

Indicatori urbanistici:

Articolul 72 | Pentru utilizările admise, P.O.T. maxim = 0%.

Articolul 73 | Pentru utilizările admise, C.U.T. maxim = 0,00.

ZONĂ SPAȚII DE SERVICII

Compusă din lotul 78.

Generalități:

Articolul 74 | Zona funcțională cuprinde dotări dedicate serviciilor amplasate liber pe parcelă.

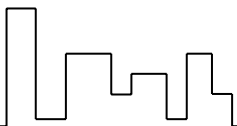
Articolul 75 | Funcțiunea dominantă a zonei este cea de servicii cu regim de înălțime minim impus de P+1E/P+M (2 nivele) sau maxim P+2E+M (4 nivele).

Articolul 76 | Funcțiunile adiacente admise ale zonei sunt:

- Accese pietonale și carosabile
- Rețele tehnico-edilitare, dotări
- Funcțiuni industriale nepoluante, servicii
- Funcțiuni administrative, sportive
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Articolul 77 | Utilizările admise sunt:

- Teren amenajat pentru instalații
- Platforme betonate pentru amplasare deșeuri
- Construcție stație de transformare



- Cai de comunicații, garaje și carporturi
- Servicii comerciale legate de activitatea productivă și de amplasarea pe căi de circulație rutieră importante
- Hoteluri sau alte unități de cazare și agenții de turism
- Zone sportive
- Servicii publice: comerț, administrație (birouri), cultură, turism, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- Activități administrative de administrarea afacerilor, financiar-bancare, culturale
- Sedii firme, servicii diversificate, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- Stații distribuții carburant
- Spălătorii

Articolul 78 | Utilizările admise cu condiții sunt:

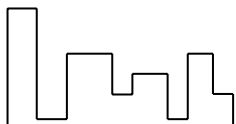
- Sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător
- Săli de evenimente (ex. nunți botezuri, etc.), comerț en detail cu suprafața construită desfășurată mai mare de 2000 mp, activități de mică producție, cu/fără flux tehnologic (de exemplu: prelucrare textile, încălțăminte, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, tâmplărie, etc.), depozitare materiale de construcții

Articolul 79 | Interdicții permanente:

- Construcții rezidențiale
- Activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante
- Depozitare en gros
- Depozitare de materiale re folosibile/deșeuri
- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- Este interzisă intervenția cu tăieri în coroana arborilor, dispuși în aliniamente, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor învecinate precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene. Nu se admit tăieri în coroană, care să altereze forma de creștere sau să determine îmbolnăviri ale arborilor

Articolul 80 | Utilizări permise cu condiții pentru spațiile verzi din cadrul zonei de servicii:

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- Accesul cu motoare, scutere, motociclete și ATV-uri este permis strict în condițiile în care vehiculele nu poluează aerul și nu produc zgomot (vehicule electrice silențioase)
- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare acceselor pietonale.



Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Articolul 81 | Este o singură parcel dedicată serviciilor, lotul 78.

Articolul 82 | Cu privire la amplasarea față de drumurile publice: autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de dotări servicii este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și retrageri de minim 5,00 m.

Articolul 83 | Cu privire la amplasarea față de căi navigabile existente, căile ferate din administrarea S.N.C.F.R., fâșia de protecție a frontierei de stat, aeroporturi: Nu este cazul.

Articolul 84 | Cu privire la amplasarea față de aliniament:

- Construcțiile trebuie să fie amplasate la aliniament conform planșei de Reglementări Urbanistice.
- În cazul în care nu sunt reprezentate în planșa de Reglementări urbanistice, atunci construcțiile trebuie să fie amplasate la aliniament de 5,00 m retragere față de drum.

Articolul 85 | Cu privire la amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei, aceasta se va face respectând condițiile menționate la articolele 10-12.

Articolul 86 | Cu privire la amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelelor, aceasta se va face respectând condițiile menționate la articolele 10-12.

Articolul 87 | Cu privire la amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă, aceasta se va face respectând condițiile menționate la articolele 10-12.

Articolul 88 | Cu privire la racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente aceasta se va face respectând condițiile menționate la articolele 15-21.

Articolul 89 | Cu privire la înălțimea construcțiilor, se vor avea în vedere prevederile articolului 24.

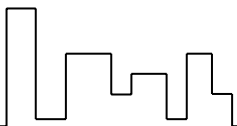
Articolul 90 | Cu privire la aspectul exterior, se vor avea în vedere prevederile articolului 25.

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

Articolul 91 | Cu privire la parcaje, în această zonă se admit parcaje la sol.

Articolul 92 | Cu privire la spațiile verzi: autorizația de construire va conține obligația amenajării de spații verzi, în funcție de destinația și tematică, conform normativelor în vigoare.

Articolul 93 | Cu privire la împrejurimi: Împrejmuirea se va face pe limitele parcelelor nou create prin PUZ cu respectarea restricțiilor impuse de retrageri și zone de protecție, conform prevederilor articolului 28.



Indicatori urbanistici:

Articolul 94 | Pentru lotul 78 POT max este 40% și CUT max 1,60.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, Unitățile Teritoriale de Referință reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție. Stabilirea UTR pe zone funcționale a fost realizată în cadrul Planului Urbanistic General. În cazul PUZ, UTR se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Articolul 95 | Planul Urbanistic Zonal DEZVOLTARĂ ZONĂ REZIDENȚIALĂ, în Arad reglementează parcelele nr. cad. CF nr 348541 și CF 348542, fiind instituit un singur UTR, aferent funcțiunilor de DOTĂRI, SERVICII ȘI SPAȚII VERZI ȘI CIRCULATII RUTIERE.

VI. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

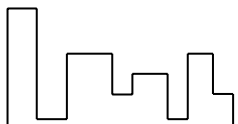
Articolul 96 | Prevederi finale:

- Soluția urbanistică adoptată se înscrie în tendințele de dezvoltare a Municipiului Arad;
- Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topografice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.
- Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.
- Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Specialist urbanist, atestat RUR - Urb. Emanuel CREȚU.

Șef proiect - Arh. Darius MIRON

Întocmit - Arh. Natalia IVANOVICI



VII. ANEXE

ANEXA 1 – Culori pentru tencuială și tablă

Tonuri de culori calde de bază

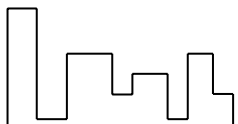


Tonuri de culori calde de accente



Tonuri de nonculoare





ANEXA 2 – Alte materiale de fațadă

LEMN

Fag



Frasin



Mesteacan



Pin

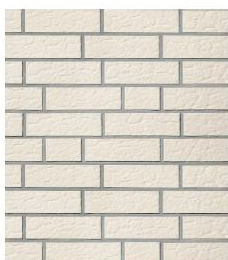


Stejar



CĂRĂMIDĂ

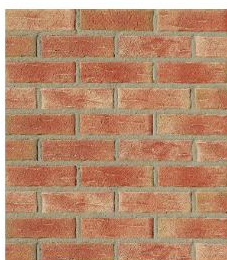
Alb



Gri



Rosu



Culori mixte

