



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731 836 131

REGULAMENT DE URBANISM

„ZONA REZIDENTIALA ”
SC ALINVEST SRL
PUZ proiect nr. :05/2025

CAPITOLUL II

REGULAMENT DE URBANISM

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



BORDEROU

Regulament de urbanism

I. Dispoziții generale

- 01. Rolul Regulamentului local de urbanism
- 02. Baza legală a elaborării
- 03. Domeniu de aplicare.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

- 04. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- 05. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- 06. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- 07. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 08. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- 09. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. Zonificarea funcțională

- 11. Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. Unități teritoriale de referință

Regulament local de urbanism – U.T.R. propus



REGULAMENT DE URBANISM

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

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicată.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor si unele măsuri pentru realizarea locuințelor

H.G. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. " ZONA REZIDENTIALA "

I. DISPOZITII GENERALE

Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum si a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Aria definita de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafata de **46 400mp**, identificata in prezent conform C.F.nr. 304572 Arad, situat în teritoriul intravilan Jud. Arad, com. Zadareni.

Se doreste realizarea unei ZONE REZIDENTIALE PENTRU LOCURE SI SERVICII-COMERT

Art.2 – Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pe baza urmatoarelor legi:

-HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;

-Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuințelor(republicata)

-Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;

-Legea fondului funciar(18/1991, republicata)

-Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicata)



-Codul Civil

- Legea 10/1995

- Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea II – Apa;

- Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea III – Zone Protejate;

- Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea IV

– Reteaua de Localitati, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – Zone de risc natural;

Prezentul Regulament Local de Urbanism se adauga la prevederile Regulamentului

Local de Urbanism aferent PUG Zadareni, com. Zadareni cu prevederile specifice zonei studiate, care face parte din intravilanul com. Zadareni.

Art.03 – Domeniu de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul com. Zadareni

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

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, accese, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă rezidențială pentru locuire, servicii, comert.

Zona studiată are suprafața de 837 700 mp.

Zona reglementată are suprafața de 47 327 mp (incinta 46 400 mp+ drum DE de 927 mp)

Intervențiile din afara incintei se referă la:

- racord carosabil la DJ 682 ;

- branșamente / racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale existente la cca. 620 m Vest fata de amplasament, de-a lungul drumului public;

Zona propusă spre reglementare este compusă dintr-o parcela cu folosința teren arabile în intravilan (terenul cu CF 304572) în suprafață de **46 400 mp**.

Construcțiile vor avea o structură de rezistență din stalpi de beton (cu zidarie de caramida sau BCA) planșeu tip terasa sau sarpanta.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru incinta studiată, din terenuri arabile în funcțiuni propuse de: **LOCUIRE, SERVICII-COMERT** ;

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **ZONA REZIDENTIALA** pentru realizarea construcțiilor de **LOCUIT si functiuni secundare SERVICII si COMERT**;

Funcțiunile complementare sunt: drum de incintă, alei carosabile și parcaje, alei pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Destinația și folosința terenului se schimbă din terenuri arabile în **ZONA REZIDENTIALA** ;

Se vor analiza și respecta cerințele din Certificatul de urbanism nr. 03 din 26/02/ 2025 și ale avizului de oportunitate NR. 8295/ 10.12.2025 ;



II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Art. 04 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

Art.05 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea 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 intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 03 din 26.02. 2025**, eliberat de Primaria com. Zadareni;

Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul Studiului de Oportunitate cu nr.8295 din 10.12. 2025;

05.1 - Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

05.2 - Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

05.3- Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice. Asigurarea echiparii tehnico edilitare

- **Utilizări permise cu condiții :**

Autorizarea executarii constructiilor in zona se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezentul regulament.

INDICI URBANISTICI :

SUBZONA LOCUIRE :

P.O.T. maxim : 30% / lot
C.U.T. maxim: 0.9
H max.: 9.00 m
Regim de inaltime: D/S+P+1E
Spatiu verde min.: min. 35% / lot

SUBZONA SERVICII COMERT :

P.O.T. maxim: 50% / LOT
C.U.T. maxim: 1.5
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: 15% / lot



- **Utilizări interzise:**

Construcțiile în zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă canalizată și a căilor de comunicație.

Construcții în zonele verzi prevăzute prin acest P.U.Z.

Unități industriale și depozite.

05.4 - Asigurarea echipării edilitare

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

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesați.

- **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare

Masuri PSI

Conform prevederilor „Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II a - Instalații de stingere”, indicativ P118/2 - 2013, cu modificările și completările ulterioare capitol 4.1, pentru stingerea

incendiului pentru clădirea cu funcțiunea de servicii, depozitare, comerț, platforma parcare - necesarul de apă va fi de la rețeaua de alimentare publică și se va asigura debitul necesar pentru stingerea incendiilor.

La faza DTAC de aprobare a documentației se vor lua toate măsurile necesare pentru protecția și securitatea împotriva incendiilor. Se vor asigura distanțele minime de securitate și în cazul în care nu se pot respecta se vor lua măsuri compensatorii, pe baza scenariului PSI, conform legislației în vigoare.

05.5- Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Destinația stabilită prin PUG - va fi o zonă de locuit situată în estul localității Zadareni, destinată construirii de locuințe individuale UTR 12 ;

Folosința actuală a terenului : arabil, proprietăți private, intravilan ;

05.6 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament de urbanism.



INDICI URBANISTICI :

SUBZONA LOCUIRE :

P.O.T. maxim : 30% / lot
C.U.T. maxim: 0.9
H max.: 9.00 m
Regim de inaltime: D/S+P+1E
Spatiu verde min.: min. 35% / lot

SUBZONA SERVICII COMERT :

P.O.T. maxim: 50% / LOT
C.U.T. maxim: 1.5
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: 15% / lot

Pentru funcțiuni complementare se vor respecta prevederile din HGR 525

05.7 - Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

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

Principala cale de circulație din zona studiată este Calea Aradului - DJ 682, în partea de Sud a terenului;
Această stradă asigură accesul la incinta reglementată.

Se propune accesul în incinta din DJ 682 de 7.00m cu prospectul stradal de 17.00 m drum de categoria a II-a ;

Prospectul stradal TS1 și TS2 includ și drumurile de exploatare din zona (de cca 4.00 m) cu nr. cad. 304129, drumul de exploatare este inclus în zona reglementată.

Art. 06. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

06.1 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform regulamentului general de urbanism HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr. 3, pct. 3.10.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- Construcțiile de locuit

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;

06.2 - Amplasarea față de drumuri publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.



În 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, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră a obiectelor proiectate urmează a se asigura din DJ682, prin intermediul drumului de incintă propus.

Amenajarea accesurilor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

Se propune accesul în incintă din DJ 682 de 7.00m cu prospectul stradal de 17.00 m drum de categoria a II-a ;

Prospectul stradal TS1 și TS2 includ și drumurile de exploatare din zona (de cca 4.00 m) cu nr. cad. 304129, drumul de exploatare este inclus în zona reglementată.

Accesul la fiecare lot va fi de 4.00 m cu posibilitatea de translatare după caz;

Prin PUG – ul ce se va reactualiza se propune un sens giratoriu pe Drumul Județean, din care se va realiza accesul spre amplasamentul studiat. Sensul giratoriu va fi realizat de primăria locală.

- Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

- Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul județean, este prevăzută prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul județean;

- în interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare autoturisme și autovehicule aprovizionare.

• **Utilizări permise**

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 admise 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.

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

• **Utilizări interzise**



Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

06.3 - Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

06.4 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane"

Nu este cazul.

06.5 - Amplasarea fata de aeroporturi

Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

Nu este cazul.

06.6 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

06.7 - Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul stradal pentru construcțiile propuse :

Distanța de la lot 1 până la limita de proprietate dinspre DJ este de 32.46 m (sud) ;

Retragerea fata de prospectul stradal din incinta este 0.00 sau retras maxim 6.00 m pentru zona rezidentiala ;

Retragerea fata de prospectul stradal din incinta este 6.00 m pentru zona servicii-comert lot 1 si 2 ;

Retragerea fata de prospectul stradal din incinta este 0.00 latura sud si 2.50-5.20 m latura Vest pentru zona servicii-comert lot 3 ;

06.8- Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

Zona edificabila a constructiilor din loturile propuse vor avea urmatoarele retrageri fata de limita de proprietate a lotului propus :

Pentru loturile 1-2 (servicii/comert)

- N si S – front stradal retragere 6.00 m ;
- partea posterioara minim 0.6 m sau pe limita de proprietate cu acord notarial;
- lateral Vest -strada – pe limita de proprietate ;
- lateral Est – retras minim 2.00 m

Pentru lotul 3 (servicii/comert)

- V – front stradal retragere 2.50-5.20 m ;
- S – front stradal retragere 0.00 m
- E- partea posterioara retragere 2.00 m ;
- N- partea laterala retragere 2.00 m ;

Pentru loturile 4-54 (locuinte individuale izolate sau cuplate si functiuni complementare)

- Front stradal – retragere 0.00 m sau maxim 6.00 m retras ;
- Partea posterioara retragere minim 8.00 m ;



- Parti laterale retragere minim 0.60 cm respectiv minim 3.00m pe una din laturi ;

Fata de limitele de proprietate in afara zonei edificabile se permit urmatoarele :

Amplasarea constructiilor tip anexe gospodaresti, garaj/carport este admisa in afara zonei de constructibilitate, la minim 0.00 m fata de limitele de proprietate, cu respectarea Codului Civil si cu conditia ca acesta sa nu depaseasca inaltimea la cornisa/atic de +3.00 m si inaltimea la coama de +5.50 m fata de cota terenului sistematizat iar regimul de inaltime sa fie maxim Parter.

Zone de protecție impuse

- zonă de protecție de DJ 682 din axul drumului 20 m ;
- asigurarea unui spatiu verde, agrement sport in partea posterioara a parcelei – subzona L12, la limita Parcului Natural Lunca Muresului ;

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată, precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de avizatori.

06.9- Amplasarea fata de monumentele istorice

Nu este cazul.

Art.07 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

07.1 - Accesuri carosabile

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

Rezolvarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri 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.

Vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje in interiorul loturilor propuse ;
- pentru construcțiile de locuințe cu acces și lot propriu se vor asigura:
- accesuri carosabile pentru locatari
- **Utilizări permise**



Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

- Utilizări admise 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.

Se propune accesul în incintă din DJ 682 de 7.00m cu prospectul stradal de 17.00 m drum de categoria a II-a ;

Prospectul stradal TS1 și TS2 includ și drumurile de exploatare din zona (de cca 4.00 m) cu nr. cad. 304129, drumul de exploatare este inclus în zona reglementată.

Accesul la fiecare lot va fi de 4.00 m cu posibilitatea de translație după caz;

In interiorul incintei se propun strazi cu 5 trame stradale:

TS 1 cu prospect stradal de 17.00 m include și drumul de exploatare din zona (de cca 4.00 m) cu nr. cad. 304129

Trama stradală compusă din : parte carosabilă 7.00 m, spațiu verde de aliniament / parcare 8.20m , trotuar pe o latură de 1.50m și pe latură vest acostament 0.30m;

TS 2 cu prospect stradal de 15.00 m include și drumul de exploatare din zona (de cca 4.00 m) cu nr. cad. 304129

Trama stradală compusă din : parte carosabilă 7.00 m, spațiu verde de aliniament/ parcare vizitatori pe ambele laturi de 2.00m respectiv 3.00 m , trotuar de 1.50m și pista de biciclete 1.50 m pe latură sud;

Strada care asigură continuitate în circulația propusă spre dezvoltare spațială Zadareni în PUG.

TS 3 cu prospect stradal de 12.50 m – carosabil 6.00 m, spațiu verde de aliniament și parcare vizitatori 2.05m , trotuare de 1.20m pe ambele laturi;

În partea posterioară a amplasamentului este prevăzut un drum care asigură legătura dintre cele două trame stradale TS3.

TS 4 cu prospect stradal de 17.00 m – carosabil 7.00 m, spațiu verde de aliniament/ parcare vizitatori 3.50 m și trotuare de 1.50 m pe ambele laturi;

Strada care asigură continuitate în circulația propusă spre dezvoltare spațială Zadareni în PUG.

TS 5 cu prospect stradal de 17.00 m – carosabil 7.00 m, spațiu verde de aliniament și parcare vizitatori 2.50m și 4.50m , trotuare de 1.50m pe ambele laturi;

În partea posterioară a amplasamentului este prevăzut un drum care asigură legătura dintre cele două trame stradale TS3.

Strazile din TS3 propuse în incintă sunt în regim privat, cu posibilitatea de cedare spre domeniul public după o justă și prealabilă despăgubire.

Strazile TS1, TS2, TS4, TS5 vor fi trecute în domeniul public, după o justă și prealabilă despăgubire.

Parcarea autovehiculelor se va face doar în interiorul incintei fără afectarea domeniului public.

Pe domeniul public , în dreptul fiecărui lot este prevăzut câte un loc de parcare pentru vizitatori.



Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile, potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării. Astfel, noul Regulament de Urbanism stabilește ce număr de locuri de parcare trebuie să asigure dezvoltatorii în funcție de destinația construcțiilor.

Construcții de locuințe

Pentru construcții de locuințe individuale cu acces la lot propriu: *** se va asigura minim 1(un) loc de parcare** la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este **de maxim 100 mp**; *** se vor asigura minim 2(două)locuri** de parcare la o locuință a cărei **suprafață construită desfășurată este mai mare de 100 mp**;

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

Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori, după cum urmează: * un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; * un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 mp; * un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 – 2.000 mp; * un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. Restaurante Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor.

07.2 - Accesuri pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

Se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

Art.8 Reguli cu privire la echiparea edilitară

08.1 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua de canalizare centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.



08.2 - Realizarea de rețele edilitare

Lucrările de realizare a rețelilor edilitare, de racordare și de branșare al rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public local**.

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.

Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelilor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

Alimentarea cu apă potabilă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, respectiv a fiecărei parcele de locuințe, se propune extinderea rețelei de apă din rețeaua de apă existentă pe Calea Artadului la DJ și realizarea a câte unui branșament de apă din rețeaua extinsă și montarea câte unui cămin de apometru complet echipat, la limita de proprietate pe zona verde a fiecărei parcele propuse.

Rețeaua de apă propusă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar) și se va monta îngropat la o adâncime de 1m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Pe extinderea de rețea de apă propusă se vor monta hidranți exterior Dn80 sau Dn100 la care se va asigura un debit de minim 5 l/s.

Hidranților exteriori

Instalații de stingere incendiu cu hidranți exteriori Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), rețelele de distribuție a apei din centre populate trebuie să fie echipate cu hidranți exteriori, care să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor.

Astfel, pentru parcela studiată, se propun hidranți la 150 m asigurând debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118/2, pentru centre populate până în 5.000 locuitori).

Hidrantul va fi alimentat din rețeaua de distribuție apă potabilă, și din bazinul de retenție ape pluviale. În caz de incendiu, stingerea se va realiza prin intermediul autospecialelor de pompieri.

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în caminul existent de canalizare de pe rețeaua publică de canalizare menajeră existentă la DJ.

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

Apele uzate menajere evacuate în rețeaua publică de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor deversa la nivelul solului, pe spațiile verzi aferente fiecărui lot. Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005.

Apele pluviale provenite de la drumurile și parcarile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip, fiind deversate într-un bazin de retenție propus pe amplasament. Înainte de deversarea în bazinul de retenție ape pluviale, acestea vor fi



trecute printr-un separator de hidrocarburi si produse petroliere cu filtru coalescent, cu trapa de namol, apele evacuate de la acesta fiind în limitele stabilite conform NTPA 001/2005.

Alimentarea cu energie electrica

Parcela care face obiectul PUZ va fi racordata la rețeaua electrica a orasului.

Alimentarea cu energie electrica se realizeaza printr-un racord subteran propus de la stalp LEA aflat la cca 620 m pana la terenul care face obiectul PUZ.

Pe teren nu exista linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul .

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală. Clădirile vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

Alimentarea cu energie termica

Parcela care face obiectul PUZ va fi racordata la rețeaua de gaz a orasului prin extinderea rețelei existente a orasului.

Pentru noile obiective, consumatorii de gaz sunt constituiți în principal din: centrale termice pentru incalzire respectiv masini de gatit.

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

Gospodarie comunală

În județul Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat, de către o firmă specializată, cu utilaje adecvate.

Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampa ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU catre o firma specializata.

08.3 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele edilitare fac parte , alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în **serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține , de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**. **Instalațiile și rețelele publice sunt , după caz , în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze , telecomunicații , fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, indiferent de modul de finantare.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă , canalizare, gaze , termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Art.09 - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

09.1 – Parcelarea

Este permisă parcelarea ulterioară a terenului conform PUZ.

- Se va parcela zona rezidentiala :

Subzona locuire si functiuni complementare ;

Subzona servicii-comert ;

Subzona carosabil/ profil stradal

Subzona spatii verzi compacte

Subzona tehnico-edilitara



Se respecta Hotărâre 525/1996 art.30 parcelarea .

Raportul adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei și suprafața parcelei de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

09.2 - Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime propus : **D/S+P+1E H max. 9.00m locuire și H. Max. 10.00 servicii;**

În cote absolute cota terenului natural se desfășoară între 110.00 NMN și 108.25 NMN.

Înălțimea maximă 120.00 NMN.

Reglementari RLU aferent PUG nr.150/2005

Art.17 Înălțimea construcțiilor

1.Înălțimea maximă admisă în subzona L12 (în partea Nordică la limita cu Parcul Natural Lunca Muresului) este de P+M, fără anexe gospodărești.

2.Înălțimea maximă admisă în **UTR 12** (excepție L12) este de **P+1**, chiar și **P+2** în partea estică a UTR.

09.3 - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu distonează cu aspectul general al zonei.

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

Art.10 - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

10.1 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinație și de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile, potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării. Astfel, noul Regulament de Urbanism stabilește ce număr de locuri de parcare trebuie să asigure dezvoltatorii în funcție de destinația construcțiilor.

Construcții de locuințe

Pentru construcții de locuințe individuale cu acces la lot propriu: * **se va asigura minim 1(un) loc de parcare** la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este **de maxim 100 mp**; * **se vor asigura**



minim 2(două)locuri de parcare la o locuință a cărei **suprafață construită desfășurată este mai mare de 100 mp;**

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

Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori, după cum urmează: * un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; * un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 mp; * un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 – 2.000 mp; * un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. Restaurante Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

Pentru asigurarea circulației pietonale conform OUG 195/2002 (Regulamentul codului rutier articolul 158,159):

Lucrările proiectate respectă prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație. Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, care vor fi executate pe domeniul privat, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

10.2 - Spatii verzi si plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi publice cu spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie într-un procent de minim pentru :

15% servicii și comerț

35% locuințe unifamiliale

conform Hotărârii 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

10.3 - Împrejmuiri

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,00 m, de preferință din gard transparent sau gard viu la frontul stradal, iar pe celelalte limite de proprietate acestea pot fi opace.



III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Prezenta documentatie s-a realizat la solicitarea beneficiarilor, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea realizarii unei zone rezidentiale:

Se propune zona rezidentiala pentru locuire 51 loturi si pentru servicii-comert cu 3 loturi, trame stradale, cu accesul din DJ 682 si conectarea tramelor stradale propuse la extinderea drumurilor prevazute in strategia de dezvoltare PUG ;

Li - subzona LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE cu functiuni complementare, avand 51 loturi ;

Suprafata loturilor este intre **737 mp si 435 mp** ;

IS-C – subzona PENTRU SERVICII SI COMERT la care s-au alocat 3 loturi ;

Suprafata loturilor este intre **495-668 mp** ;

Zone funcționale –L – locuire – zona rezidentiala

L - Functiune dominanta - locuire

Li - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

Functiune secundara – IS-C – servicii si comert

Functiuni complementare

Cc - ZONA CAI DE COMUNICATIE - TRAME STRADALE TS1, TS2, TS3, TS4, TS5

P - ZONA PARCARE VIZITATORI

SV - SPATII VERZI AMENAJATE

SVc - SPATIU VERDE COMPACT

TE - CULOAR / SPATIU TEHNICO- EDILITAR

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică P.U.Z. a fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Functiuni propuse : Zona rezidentiala - locuire

2.2. Funcțiuni secundare – IS-C – servicii si comert

Utilizari permise : locuinte individuale de tip izolat sau cuplat, cu regim redus de inaltime (D/S+P+1E) si

functiuni complementare acestora : imprejmui, garaj/carport, anexe gospodaresti (bucatarii de vara, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte gradina, garaje , carporturi, sere, piscine), spatii verzi in proportie de min. 35% din suprafata fiecarui lot, accesuri carosabile si pietonale pe parcela, parcaje, dotari tehnico – edilitare ;

Functiuni complementare zonei rezidentiale : servicii compatibile locuirii (farmacii, cabinete, saloane, mici spatii comerciale) cu conditia asigurarii locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U.

Utilizari admise : Constructii locuinte individuale si functiuni complementare, in regim de inaltime D/S+P+1E si amenajari aferente.



Utilizari permise cu conditii : Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole ;

Utilizari interzise : constructii pentru activitati industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor genereaza trafic intens, noxe, fum, miros de adecat, functiuni generatoare de poluare si riscuri tehnologice ; orice fel de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functiunea

acesteia ;

CAROSABIL / PROFIL STRADAL - TS1 17.00 m, TS 2 15.00 m, TS3 12.50 m, TS4 17.00m;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. sunt propuse subzonificări.

Destinație stabilită prin PUG – arabil in intravilan

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Zona pentru locuinte – teren arabil	428 000	51.1%	381 600	45.5%
Zona rezidentiala	-	-	29 393	3.5%
Zona TE	-	-	358	0.1%
Zona unitati industriale/depozitare	236 500	28.2%	236 500	28.3%
Teren arabil in extravilan	12 600	1.5%	12 600	1.5%
Teren neproductiv	10 000	1.2%	10 000	1.2%
Spatii plante, agrement, sport	45 900	5.5%	48 758	5.8%
Ape / Lunca Muresului	50 500	6.0%	50 500	6.0%
Cimitir	12 100	1.5%	12 100	1.5%
Cai de comunicatie rutiera	42 100	5.0%	55 891	6.6%
TOTAL	837 700	100%	837 700	100%



BILANT - ZONA REGLEMENTATA				
	EXISTENT		PROPOS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Subzona locuire (din care suprafata construita)	-	-	28 506 (8 552)	60.2% (30.0%)
Subzona servicii si comert	-	-	1 814	3.8%
Zona tehnico-edilitara / spatiu verde	-	-	358	0.8%
Cai de comunicatie-trama stradala (in care DE inclus in zona reg.)	-	-	13 791 (927)	29.2% (1.9%)
Spatii verzi compacte	-	-	2 858	6.0%
TOTAL	47 327	100%	47 327	100%

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI IN LOTURI		
Subzona locuire		
POT	Existent	0.0 %
	propus	30% / lot
CUT	existent	0.0
	propus	0.9

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI IN LOTURI		
Subzona servicii- comert		
POT	Existent	0.0 %
	propus	50% / lot
CUT	existent	0.0
	propus	1.5

INDICI URBANISTICI :

SUBZONA LOCUIRE :

P.O.T. maxim : 30% / lot
C.U.T. maxim: 0.9
H max.: 9.00 m
Regim de inaltime: D/S+P+1E
Spatiu verde min.: min. 35% / lot

SUBZONA SERVICII COMERT :

P.O.T. maxim: 50% / LOT
C.U.T. maxim: 1.5
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: 15% / lot



REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII:

Funcțiuni permise:

- **funcțiune dominantă:** Zona rezidentiala – locuire
- **funcțiune secundară:** servicii si comert

funcțiuni complementare acestora : imprejmui, garaj/carport, anexe gospodaresti (bucatarii de vara, filigorii, terase acoperite, magazine depozitare unelte gradina, garaje , carporturi, sere, piscine), spatii verzi in proportie de min. 35% din suprafata fiecarui lot, accesuri carosabile si pietonale pe parcela, parcaje, dotari tehnico – edilitare ;

Funcțiuni complementare zonei rezidentiale : servicii compatibile locuirii (farmacii, cabinete, saloane, mici spatii comerciale) cu conditia asigurarii locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U.

Utilizari admise : Constructii locuinte individuale si functiuni complementare, in regim de inaltime D/S+P+1E si amenajari aferente

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă

Regim de înălțime:

Regimul de înălțime propus : **D/S+P+1E H max. 9.00m locuire si H. Max. 10.00 servicii;**

In cote absolute cota terenului natural se desfasoara intre 110.00 NMN si 108.25 NMN.

Inaltimea maxima 120.00 NMN.

Reglementari RLU aferent PUG nr.150/2005

Art.17 Inaltimea constructiilor

1.Inaltimea maxima admisa in subzona L12 (in partea Nordica la limita cu Parcul Natural Lunca Muresului) este de P+M, fara anexe gospodaresti.

*2.Inaltimea maxima admisa in UTR 12 (exceptie L12) este de **P+1**, chiar si **P+2** in partea estica a UTR.*

Regim de aliniere:

Constructiile propuse vor fi amplasate astfel :

Distanța de la lot 1 pana la limita de proprietate dinspre DJ este de 32.46 m (sud) ;

Retragerea fata de prospectul stradal din incinta este 0.00 sau retras maxim 6.00 m pentru zona rezidentiala ;

Retragerea fata de prospectul stradal din incinta este 6.00 m pentru zona servicii-comert lot 1 si 2 ;

Retragerea fata de prospectul stradal din incinta este 0.00 latura sud si 2.50-5.20 m latura Vest pentru zona servicii-comert lot 3 ;

Parcarea autovehiculelor

Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei fara afectarea domeniului public.

Pe domeniul public , in dreptul fiecarui lot este prevazut cate un loc de parcare pentru vizitatori.



Plantații

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi publice cu spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie într-un procent de minim pentru :

15% servicii si comert

35% locuinte unifamiliale

conform Hotararii 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

INDICI URBANISTICI :

SUBZONA LOCUIRE :

P.O.T. maxim : 30% / lot

C.U.T. maxim: 0.9

H max.: 9.00 m

Regim de inaltime: D/S+P+1E

Spatiu verde min.: min. 35% / lot

SUBZONA SERVICII COMERT :

P.O.T. maxim: 50% / LOT

C.U.T. maxim: 1.5

H max.: 10.00 m

Spatiu verde: 15% / lot

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criterii de omogenitate morfologică si funcțională, ținând cont de limite cadastrale si pricipalele căi de comunicare.

VI. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta

Sef de proiect,
arh. Dorin CRAINIC