

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. ȘI R.L.U. - CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INDIVIDUALE
AMPLASAMENT	MUN. ARAD, Str. Teodor Mariș, nr. 6, CF NR. 330134-ARAD, JUD. ARAD
BENEFICIAR	PELLE ROBERT și soția PELLE EDITH-MARIA MÂRZA GHEORGHE-SORIN KIRALY ZSOLT
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	310/2025
FAZA	RLU

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a proiectului, având un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare, amplasare, realizare și conformare a terenurilor și construcțiilor pe întreaga zonă reglementată.

Prin regulamentul local de urbanism se stabilește amplasarea și conformarea cladirilor și amenajărilor.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Conform prevederilor din Ghid - metodologia, elaborarea și conținutul-cadru al P.U.Z., GM010-2000, prezenta documentație răspunde necesităților și presiunilor investiționale, prin enunțarea de soluții urbanistice și arhitecturale privind:

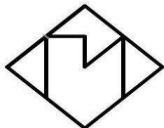
- zonificarea funcțională;
- stabilirea amplasamentelor cu condiții de A.C.;
- stabilirea priorităților;
- reducerea/desființarea disfuncționalităților;
- încadrarea în prevederile H.G. 1076/2004.

I.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2019 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările



- ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.
- **HCLMA Arad nr. 572/26.10.2022** - privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.
- Ridicarea topografică executată de SC NB TOPOCAD OFFICE SRL.

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul corespunzător incintei studiate.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea în curs de dezvoltare a zonei și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice – zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul incintei.

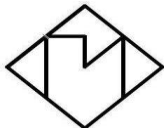
Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul municipiului Arad, conform C.F. nr 330134 – Arad.

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

- stabilirea destinației terenului ce face obiectul investiției propuse.
- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată.
- realizarea accesului la teren și stabilirea relațiilor cu vecinătățile.
- asigurarea cu utilități a obiectivelor noi propuse.

Zona studiată are suprafața de **24 337.98 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la: amenajarea accesului în incintă, extinderea rețelelelor edilitare din zonă pentru racordarea/branșarea la acestea, edificarea incintei.

Incinta reglementată are suprafața de **2.140 mp**, conform C.F. nr. 330134 – Arad, și este situată în



UTR 32, LMu32a, în cartierul Mureșel.

Intervențiile urbanistice propuse în incintă se referă la: edificarea terenului prin construirea a trei locuințe individuale, cu posibilitatea desfășurării de activități de prestări servicii și comerț de cartier; parcelarea terenului; amenajarea unui drum de incintă; amenajarea de zone verzi; stabilirea procentului de ocupare a terenului (POT) și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT); stabilirea aliniilor și a retragerilor obligatorii; reglementarea parcărilor și a spațiilor verzi aferente funcțiunilor propuse, precum și stabilirea soluțiilor pentru asigurarea utilităților necesare și a acceselor auto și pietonale.”

Funcțiunile identificate în această zonă sunt:

- - institutie publica – protectie si asistenta sociala
- - proprietate privată, terenuri curți construcții, cu locuințe individuale cu regim redus de inaltime.
- - proprietatea municipiului Arad, căi de comunicație – străzi.
- -rețele edilitare – rețele de distribuție energie electrică, gaze naturale, alimentare cu apă și canal, de-a lungul strazilor învecinate: str. Teodor Maris, Nicolae Horga si Arh. Milan Tabacovici.

Vecinătățile terenului sunt:

- **Nord:** terenuri proprietate privată: locuințe individuale: Str. Arh. Milan Tabacovici nr. 61, 63, 65.
- **Est:** terenuri proprietate privată: locuințe individuale: Str. Nicolae Horga nr. 2, 4, 6, 8, 10.
- **Sud:** terenuri proprietate privată: locuințe individuale: Str. Teodor Mariș nr. 2, 4, și teren domeniu public – drum - CF 365998, ce face lagătura cu Str. Teodor Mariș.
- **Vest:** terenuri proprietate privată: locuință individuală Str. Teodor Mariș nr. 8, și Instituție publica – Asistență Socială – Centru de integrare prin terapie ocupațională - Str. Arh. Milan Tabacovici nr. 67.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Se vor respecta prevederile legislației de mediu în vigoare:

Amplasarea construcțiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. În timpul edificării construcțiilor se vor lua măsurile necesare pentru evitarea poluării mediului.

Deșeurile vor fi colectate în pubele, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor.

Apele uzate menajere se vor încadra în prevederile NTPA 002 și vor fi evacuate în rețeaua de canalizare menajera a localității.

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre spațiile verzi din incinta sau înmagazinate în bazine de retenție urmând a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi sau dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială a localității.

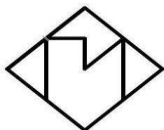
Apele pluviale colectate de pe circulațiile carosabile și zonele de parcare, vor fi dirijate spre canalizarea pluvială de pe Str. Teodor Mariș.

În timpul construirii clădirilor, instalațiilor și amenajărilor în zonă se vor lua măsurile necesare pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu

Se vor respecta prevederile legislației de mediu în vigoare:

Amplasarea construcțiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. În timpul edificării construcțiilor se vor lua măsurile necesare pentru evitarea poluării mediului.



Deșeurile vor fi colectate în pubele, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere.

Apele uzate menajere vor fi dirijate către rețeaua de canalizare existentă, propusă spre extindere. În cadrul prezentului PUZ se propune extinderea rețelei de canalizare după cum urmează: din strada Teodor Mariș se propune extinderea rețelei pe terenul identificat prin CF nr. 365998 – Arad, până la limita proprietății incintei reglementate, de unde vor fi realizate bransamente individuale pentru fiecare obiectiv în parte.

Apele uzate menajere, evacuate în rețeaua publică de canalizare, se vor încadra în prevederile NTPA 002.

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre spațiile verzi din incintă, înmagazinate în bazine de retenție în vederea utilizării irigației spațiilor verzi sau evacuate în rețeaua de canalizare pluvială a localității existentă în vecinătatea amplasamentului.

Apele pluviale colectate de pe circulațiile carosabile și zonele de parcare, vor fi dirijate spre canalizarea pluvială de pe Str. Teodor Maris, la o distanță de aprox. 37 m de incintă.

În timpul construirii clădirilor, instalațiilor și amenajărilor în zonă se vor lua măsurile necesare pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

Relevanța planului pentru păstrarea patrimoniului construit

Sistematizarea terenului se va realiza astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

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

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare, privind noile construcții amplasate pe teren, stabilite prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare, se vor respecta distanțele de siguranță față de acestea.

Se vor respecta prevederile avizelor emise de autoritățile și instituțiile abilitate în vederea conformării la dezvoltarea urbană a zonei, a rețelelor edilitare și amenajării teritoriului.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatul de Urbanism nr. 1785/03.11.2025**, eliberat de Primăria Mun. Arad și **Avizul de Oportunitate nr 01/12.01.2026**, eliberat de primăria mun. Arad.

Expunerea la riscuri naturale:

Nu este cazul, terenul este plat și nu prezintă riscuri de alunecări de teren, eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale în zonă.

Expunere la riscuri tehnologice:

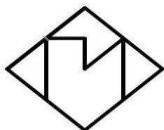
Este interzisă autorizarea executării lucrărilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de protecție a rețelilor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare a căilor de comunicații și altor astfel de lucrări de infrastructură.

Asigurarea echipării edilitare:

Asigurarea echipării edilitare, în sensul prezentului regulament, o constituie bransarea/racordarea parcelelor propuse la rețelele edilitare necesare bunei funcționări, și asigurarea acceselor auto și pietonale.

Extinderile de rețele edilitare se vor realiza în baza unor proiecte tehnice întocmite și avizate conform legislației în vigoare. Lucrările de extindere de rețele se vor realiza de firme atestate conform legislației în vigoare.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor



Incinta reglementată aparține de UTR 32, Lmu32a – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

Se propune funcțiune dominantă locuire – locuințe individuale, funcțiuni secundare – prestări servicii și comerț de cartier, cu funcțiuni complementare căi de comunicații, spațiu verde amenajat.

Folosința actuală: curți construcții, cu o suprafață totală de 2140mp., proprietate privată, intravilan.

Incinta reglementată respectă destinația stabilită în baza documentațiilor anterioare, funcțiune principala propusă: locuire individuală .

Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului

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

Pentru toată incinta s-a stabilit același procent de ocupare și coeficient de utilizare:

Procentul de ocupare a terenului: **P.O.T. max = (Sc/St)% = 40,00%**

Coeficientul de utilizare a terenului: **C.U.T. max = (Scd /St) = 0.95**

Regimul și înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim este de

S/D+P+1E

Înălțimea maximă a construcțiilor

11,00 m.

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

Construcțiile propuse vor fi amplasate în perimetrul zonei edificabile materializată pe planșa Reglementări urbanistice – zonificare.

Vecinătățile incintei NU impun retrageri ale construcțiilor.

Se propun următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limitele de proprietate:

- *către vest* – nu se impun retrageri a construcțiilor față de limitele vestice de proprietate, iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
- *către est* – se impune retragere de minim 5 m de la limita de proprietate. Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțime maxima la streșină de 3.5 m, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
- *către nord și sud (limitele laterale)* – nu se impun retrageri, iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Se recomandă amplasarea locuințelor adiacent limitei nordice de proprietate.

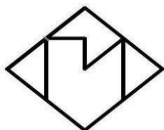
Retragerile nu se aplica împrejuririlor, aleilor carosabile sau pietonale, rețelelor edilitare, respectiv anexelor gospodărești – cu respectarea condițiilor amplasării acestora.

La amplasarea construcțiilor se va avea în vedere respectarea normelor de securitate la incendiu și normelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor – conform Ordin 119/2014, cu completările și actualizările ulterioare.

Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va realiza în așa fel încât să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele



învecinate.

Se va întocmi studiu de însorire în situația în care distanța dintre două sau mai multe construcții este mai mică sau egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

Amplasarea față de drumurile publice

Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat în zonă de protecție și de siguranță a unor artere majore de circulație.

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de Str. Arh. Milan Tabacovici, Str. Nicolae Horga și Str. Teodor Mariș situată la sud de incintă.

Str. Teodor Mariș, din care se realizează accesul, este o stradă înfundată cu o lungime totală de 146 ml, un profil stradal variabil, între 9,3 – 8,53 m (8,84 m în dreptul accesului propus), carosabil cu îmbrăcăminte asfaltică, dublu sens, lățime carosabil 4,45 – 3,69 m (4,14 în dreptul accesului), cu spații verzi și tortuare pe ambele părți.

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

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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

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

Râul Mureș se află la 420m nord de amplasament, în afara zonei studiate și nu impune condiții de amplasare pentru incintă.

Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la 1,93 km est de incintă. Prin urmare, zona de siguranță de 20,00m din ax și cea de protecție de 100m din ax impusă de aceasta nu se suprapune cu incinta reglementată.

Amplasarea față de aeroporturi

Se vor respecta prevederile din avizul eliberat de Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

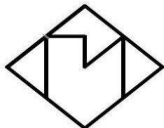
Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere incendii.

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

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Circulații, accese

În prezent, incinta este accesibilă de pe strada Teodor Mariș, prin intermediul terenului aflat în domeniul public, identificat prin CF nr. 365998 – Arad, având categoria de folosință „drum”.



Drum în incintă

Se propune realizarea unui drum de incintă cu lățime a carosabilului de 7 m, prevăzut cu zonă de întoarcere de 12 m și cu două locuri de parcare destinate vizitatorilor.

Drumul de incintă va respecta prevederile Normativului P118/99, privind asigurarea accesului mașinilor de intervenții.

Parcela destinată drumului de incintă, va fi proprietate privată și va fi deținută în coproprietate, cu atribuirea unei cote-părți indivize de 1/3 fiecărui proprietar al loturilor de locuințe, și va asigura accesul către cele 3 locuințe individuale propuse.

Drumul nou propus în incinta reglementată va fi realizat pe cheltuiala beneficiarului și va respecta normativele tehnice în vigoare.

Accesul în incinta reglementată

Acces existent

În momentul de față, accesul la incinta reglementată nu este amenajat.

Acces propus

Se propune realizarea unui acces carosabil pe parcela identificată prin CF nr. 365998 – Arad, cu lățimea de 3,50 m, care să deservească incinta reglementată și care se va continua cu un drum de incintă privat.

Accesul la parcele

Accesul carosabil pe fiecare parcelă se va realiza din drumul privat propus și va avea o lățime maximă de 3,50 m, putând fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă se va realiza cu o lățime maximă de 1,5 m., și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul la toate obiectivele se va realiza din strada privată propusă a fi amenajată în cadrul Lotului 4 din incintă

Staționări

Staționarea de scurtă durată a autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor sau în locurile de parcare amenajate în cadrul incintei aferente străzii private propuse.

Circulația pietonală, trotuare, piste bicicliști

Având în vedere numărul redus de utilizatori, circulația în interiorul incintei va fi mixtă, combinând circulația carosabilă cu cea pietonală.. Nu se propun piste de biciclete.

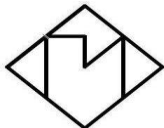
II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

Soluțiile de echipare în sistem individual precum și lucrările de racordare și branșare se vor realiza de către investitor sau beneficiar, iar cheltuielile pentru aceste lucrări vor fi suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Conform ridicării topografice, de-a lungul străzii Teodor Mariș există rețele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații. Aceste rețele vor fi prelungite pe terenul înscris în CF nr. 365998 – Arad (domeniu public, categorie de folosință drum), în vederea realizării branșamentelor aferente fiecărui lot în parte.



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

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale să se realizeze subteran.

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Condiții de ocupare a terenurilor

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în zona edificabilă marcată pe planșa de Reglementări urbanistice – zonificare funcțională, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în prezentul P.U.Z.

Parcelarea

Prin prezentul PUZ se propune o parcelare a terenurilor studiate conform planșei Reglementari Urbanistice Zonificare si anume :

- Realizarea a 3 loturi destinate locuintelor individuale : LOT 1 cu suprafata 588.80mp, LOT 2 cu suprafata de 587.93 mp si LOT 3 cu suprafata de 589.75 mp. Parcelele au lățimi cuprinse între 14,99 m și 20,23 m și adâncimi cuprinse între 27,85 m și 38,63 m cu regim maxim de înălțime S/D+P+1E
- Realizarea unei parcele destinate drumului privat din incinta, LOT 4 cu o suprafață totală de 373,52 mp, alcătuit din circulații mixte (carosabil și pietonal), parcări, accese și spațiu verde amenajat în suprafață de 24,19 mp.

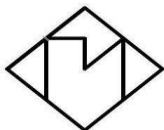
Fiecare lot va avea atât acces auto cât și pietonal asigurat din drumul de incinta propus.

Condiții de parcelare

Parcelele cu destinație rezidențială se pot realiza cu respectarea cumulată a următoarelor condiții:

- Suprafața minimă a parcelelor de locuințe individuale va fi de 200 mp;
- Latime la frontul stradal minim admis va fi de 12 m.;
- Asigurarea accesului carosabil și pietonal din strada privată sau prin servitute;
- Respectarea tuturor reglementărilor stabilite prin prezenta documentație (retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime etc.);
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Suprafețele propuse pentru parcele pot fi **redimensionate în cadrul operațiunilor cadastrale**, fiind permise lucrări ulterioare de **dezlipire sau unificare**, cu condiția respectării suprafețelor minime menționate anterior, a indicatorilor urbanistici propuși și a retragerilor stabilite prin prezenta documentație,



precum și menținerii numărului de 3 parcele destinate locuirii.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ ca și fațadă principală. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli decorative din diverse materiale, placaje, ornamente aparente din diverse materiale, închideri din panouri metalice sau alte materiale, și tâmplării din lemn, PVC sau metal.

Se pot realiza acoperișuri terasă finisate cu membrană sau strat vegetal, învelitori cu șarpante din diverse materiale, acoperite cu panouri metalice, țigle ceramice sau din beton și tablă fălțuită.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea amenajării parcarilor necesare în incinta parcelei proprii.

Reglementarea numărului de locuri de parcare va respecta prevederile **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Art. 16 Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:
Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;

numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri/subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.

Pentru funcțiuni diferite sau pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în HGR 525/1996 și HCLM Arad nr 187/28.03.2024.

Parcările pentru autoturisme vor avea dimensiuni minime de 2.5 x 5 m.

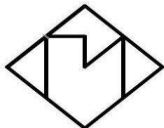
Spații verzi

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

Conform HCLM 572/2022, pentru construcțiile de **locuințe** unifamiliale, **spațiul verde amenajat** va fi de minim **35%** din suprafața terenului

Conform HG 525, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevazute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de **2 m²/locuitor**.

Conform conceptului propus vom avea:



3 loturi - locuințe individuale x 4 pers/lot = 12 pers. => Sp. verde min = 12 x 2 = 24 mp

Spatiu verde compact propus = 24,19 mp

Împrejmuiri

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele acestea vor fi împrejmuite. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,50 m. de la cota terenului amenajat.

Din punct de vedere cromatic și a gradului de finisare, gardurile către fronturile stradale vor fi din materiale și cu finisaje similare cu fațadele locuințelor și în corelare cu aspectul lor.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Obiectivele principale au destinația de locuințe individuale, cu funcțiuni admise de prestări servicii și comerț de cartier

În cadrul incintei reglementate s-au stabilit următoarele subunități funcționale:

Lm – Locuințe individuale

Cc – căi de comunicație rutiere și pietonale

Sp - spații verzi amenajate în incinta

SpC- spații verzi compacte

P- parcări.

Funcțiunea principală

Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă rezidențială - locuințe individuale.

Funcțiuni secundare

Funcțiunile secundare sunt: prestări servicii și comerț - activități economice terțiare cu regim de activitate redus, compatibile cu funcțiunea de locuire, respectiv cabinete profesionale, servicii de proximitate, mici unități meșteșugărești nepoluante și alte servicii locale care nu generează trafic semnificativ, disconfort sau poluare.

Funcțiuni complementare

Funcțiuni complementare admise sunt: căi de comunicație carosabile și pietonale, spații verzi amenajate, echipare tehnico- edilitară.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Incinta studiată cuprinde o singură unitate funcțională, împărțită în subunități corespunzătoare funcțiilor propuse: locuințe individuale, căi de comunicație, spații verzi amenajate, parcări.

Utilizări permise

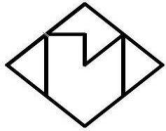
Clădiri destinate funcțiilor de locuire individuală, cu funcțiuni conexe și complementare acestora; garaje, carporturi, anexe gospodărești, terase, pergole, piscine, circulații carosabile, pietonale, parcări; spații verzi amenajate; echipare tehnico-edilitară.

Utilizări admise cu condiții

Unități cu prestări servicii și comerț de cartier (activități economice terțiare cu regim de activitate redus, compatibile cu funcțiunea de locuire, respectiv cabinete profesionale, servicii de proximitate, mici unități meșteșugărești nepoluante și alte servicii locale care nu generează trafic semnificativ, disconfort sau poluare.).

Interdicții temporare

Nu este cazul.



Interdicții permanente

- activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, sau alte activități care prin specificul lor generează noxe, fum, vibrații, zgomot, miros neadecvat.
- alimentație publică, turism, servicii, service și spălătorii auto, tinichigerii, ateliere de mică producție (tâmplărie, etc), activități care produc zgomot sau aduc personal și public numeros, generând trafic și aglomerație.
- activități care se desfășoară în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort.
- orice alte funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice.
- activități care nu se înscriu în caracterul rezidențial al zonei.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform PUG aprobat cu HCLMA 588/2023, zona studiată se încadrează în UTR 32, Lmu32a – subzona predominant rezidențială cu cladiri de tip urban, toate terenurile studiate fiind în intravilan.

Funcțiunea dominantă:

Zonă rezidențială – locuințe individuale.

Funcțiunea secundară:

Prestări servicii și comerț – activități economice terțiare cu regim de activitate redus, compatibile cu funcțiunea de locuire, respectiv cabinete profesionale, servicii de proximitate, mici unități meșteșugărești nepoluante și alte servicii locale care nu generează trafic semnificativ, disconfort sau poluare.

Funcțiuni complementare:

Circulații carosabile și pietonale, parcări, accese, rețele și dotări tehnico-edilitare, zone verzi amenajate.

Indicatori urbanistici

Procentul de ocupare a terenului (POT):

- POT existent = 0,00 %
- POT maxim propus = 40,00 %

Coefficientul de utilizare a terenului (CUT):

- CUT existent = 0,00
- CUT maxim propus = 0,95

Regim maxim de înălțime:

S/D + P + 1E

Înălțime maximă admisă:

Hmax = 11,00 m

Suprafața de spații verzi amenajate va fi de **minimum 35% din suprafața fiecărei parcele.**

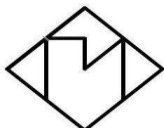
VI. CONCLUZII

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.

Prevederile prezentului regulament pot fi modificate prin proiecte de urbanism aferente sau alte studii de specialitate.



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 310/2025

FAZA: R.L.U.

Proiectant S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.	Coordonator Arh. Mircea ȘOIMA