

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ****DESFIINTARE PARTIALA CONSTRUCTII IN VEDEREA EDIFICARII UNEI
ZONE CU FUNCTIUNI MIXTE: LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII
COMERCIALE LA PARTER, SERVICII SI BIROURI****DENUMIREA PROIECTULUI****PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU****DESFIINTARE PARTIALA CONSTRUCTII IN VEDEREA
EDIFICARII UNEI ZONE CU FUNCTIUNI MIXTE: LOCUINTE
COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, SERVICII SI
BIROURI****AMPLASAMENT**Jud. Arad, Mun. Arad, str. Patria nr. 14, str. Mucius
Scaevola nr. 56-58 identificat prin extrase CF nr. 351097 ;
302680 ; 302703 ; 302705 ; 333050 ; 302670 ; 302702 ;
302671 ; 302669 ; 302490 ; 341128 ; 333051 ; 302696 ;
361996 ; 302552 ; 302698 ; 302700 ; 302681 ; 341129**INITIATOR ȘI PROPRIETAR****S.C. GREENEST CITIES DEVELOPMENT SA
S.C. GREENEST CITIES CORPORATION S.A.****PROIECTANT GENERAL****S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**
Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad
e-mail: office@proarhitecturarad.ro**SUBPROIECTANT****S.C. SIMPLU CADD S.R.L.**
Arad, str. Crasna, nr.34, jud. Arad
e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com**SPECIALIST RUR****Arh. Gheorghe Seculici****FAZA****P.U.Z. si R.L.U. - ETAPA II****NR. PROIECT****PROIECTANT GENERAL****550/2022****NR. PROIECT SUBPROIECTANT****05/2023****DATA ELABORARII****Aprilie 2025**



CUPRINS RLU

CAPITOLUL I. DISPOZITII GENERALE 4

- 1.1. *ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU) 4*
- 1.2. *BAZA LEGALA A ELABORARII 5*
- 1.3. *DOMENIUL DE APLICARE 6*
- 1.4. *Documente de fundamentare 7*

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 7

- 2.1 **REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT 7**

- Art. 1. Terenuri agricole din extravilan 7**
- Art. 2. Terenuri agricole din intravilan 7**
- Art. 3. Suprafete impadurite 7**
- Art. 4. Resursele subsolului 8**
- Art. 5. Resurse de apa si platforme meteorologice 8**
- Art. 6. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate 8**
- Art. 7. Protejarea patrimoniului natural construit 8**
- Art. 8. Zone construite protejate 8**

- 2.2 **REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC 8**

- Art. 9. Siguranta in constructii 8**
- Art. 10. Expunerea la riscuri naturale 9**
- Art. 11. Expunerea la riscuri tehnologice 9**
- Art. 12. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice 9**
- Art. 13. Asigurarea echiparii edilitare: 9**
- Art. 14. Asigurarea compatibilitatii functiunilor 9**
- Art. 15. Procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare al terenului 10**
- Art. 16. Lucrari de utilitate publica 10**

- 2.3 **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 10**

- Art. 17. Orientarea fata de punctele cardinale 11**





- Art. 18. Amplasarea fata de drumuri publice 11**
- Art. 19. Amplasarea fata de cai navigabil existente si cursuri de apa potential navigabile 12**
- Art. 20. Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. 12**
- Art. 21. Amplasarea fata de aeroporturi 12**
- Art. 22. Amplasarea fata de aliniament 12**
- Art. 23. Amplasarea in interiorul parcelei 13**
- 2.4 **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII 14**
- Art. 24. Accesuri carosabile 14**
- Art. 25. Accesuri pietonale: 14**
- 2.5 **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA 15**
- Art. 26. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente 15**
- Art. 27. Realizarea de retele tehnico - edilitare 15**
- Art. 28. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare 15**
- 2.6 **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII 15**
- Art. 29. Parcelarea 15**
- Art. 30. Inaltimea constructiilor 16**
- Art. 31. Regulii privind volumele construite in interiorul parcelei 16**
- Art. 32. Aspectul exterior al constructiilor 16**
- 2.7 **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI 17**
- Art. 33. Parcaje 17**
- Art. 34. Spatii verzi si plantate 20**
- Art. 35. Imprejmuiri 20**

CAPITOLUL III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA 21

- 3.1 **UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE 21**
- 3.2 **BILANT TERITORIAL 22**

Bilant teritorial Incinta reglementata –ZM2 (CF nr. 361996): 22

Art. 36. Obiective si modalitati de operare 23

CAPITOLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATIILOR SI SUBUNITATIILOR FUNCTIONALE 24**CAPITOLUL V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA 34****CAPITOLUL VI. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE. 34**



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

DESFIINTARE PARTIALA CONSTRUCTII IN VEDEREA EDIFICARII UNEI ZONE CU FUNCTIUNI MIXTE: LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, SERVICII SI BIROURI

CAPITOLUL I. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU)

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este parte integranta a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) si detaliaza reglementarile acestuia in forma scrisa. Acesta este obligatoriu si se aplica exclusiv terenurilor identificate prin extrasele CF nr. 302680 ; 302703 ; 302705 ; 333050 ; 302670 ; 302702 ; 302671 ; 302669 ; 302490 ; 341128 ; 333051 ; 302696 ; 361996 ; 302552 ; 302698 ; 302700 ; 302681 ; 341129, situate in Jud. Arad, Municipiul Arad, str. Patria nr. 14, str. Mucius Scaevola nr. 56-58.

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de larga generalitate, prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si a amenajarilor, in acord cu prevederile legale.

Acestea au fost stabilite prin plansa 03U Reglementari urbanistice – zonificare.

Regulamentul local de urbanism se sprijina pe o baza legala formata din:

- Legi si acte normative privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor;
- Norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare a acestora;
- Regulii proprii domeniului urbanismului si a amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile de dezvoltare durabila;
- Configuratia parcelei, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor, etc.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism. Prezentul regulament are ca scop explicarea si detalierea sub forma de prescriptii (permisiuni si restrictii) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integranta din PUZ si se aproba odata cu acesta.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de urbanism se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Eventualele derogari se vor propune de catre Consiliul Local, dupa care se vor putea opera modificarile respective la conditiile de amplasare, conformare si echipare a constructiilor precum si la indicii de ocupare a terenului.



**1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu:

- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/16.08.2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 legea fondului funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 legea cadastrului si publicitatii imobiliare, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr.43/1997, privind regimul drumurilor, aprobata cu modificari prin Legea nr. 82/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea si completarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 107/1996, Legea apelor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publica, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 224/2016 pentru modificarea si completarea Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publica;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;
- Ordinul (MS) nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul (MS) nr. 994/2018 pentru modificarea si completarea Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014;





- Ordinul (MDRL) nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- P.U.G. și R.L.U. al Municipiului Arad în vigoare;
- P.U.G. și R.L.U. al Municipiului Arad în lucru;
- PUZ CP aprobat prin HCLM nr. 201/2014 în vigoare;
- PUZ CP aprobat prin HCLM nr. 201/2014 în lucru;
- H.C.L.M. Arad nr. 588 din 14 noiembrie 2023 privind prorogarea termenului cuprins în Hotărârea nr. 502/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind prelungirea termenului de valabilitate al Planului Urbanistic General al Municipiului Arad
- Hotărârea nr. 572 /2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad;
- HCLM Arad 187/2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, fără afectarea domeniului public;
- Legea nr. 196 din 20 iulie 2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- Alte acte de autoritate publică națională sau locală, precum și alte acte normative specifice sau complementare domeniului.

În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare.

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

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

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul aflat în Jud. Arad, Mun. Arad, str. Patria nr. 14, str. Mucius Scaevola nr. 56-58 identificat prin extrase CF nr. 351097 ; 302680 ; 302703 ; 302705 ; 333050 ; 302670 ; 302702 ; 302671 ; 302669 ; 302490 ; 341128 ; 333051 ; 302696 ; 361996 ; 302552 ; 302698 ; 302700 ; 302681 ; 341129, care face obiectul Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.). Regulamentul local de urbanism se aplică pentru toate intervențiile de pe acest teren, stabilind reglementări specifice pentru autorizarea și executarea construcțiilor.

Zonificarea funcțională propusă stabilește condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, asigurându-se că dezvoltarea urbanistică respectă normele stabilite pentru zona respectivă. Detaliile zonificării sunt prezentate în planșa 03 U - Reglementări urbanistice – zonificare, care oferă un ghid clar pentru utilizarea terenului în concordanță cu cerințele urbanistice specifice.





ZONA STUDIATA are suprafata de 152.820,00 mp, interventiile urbanistice in zona se refera la amenajarea accesurilor pietonale si auto din strazile Mucius Scaevola si Patriei care vor asigura accesul la cele doua incinte propuse pentru reglementare, cat si legatura vizuala cu raul Mures.

INCINTA PROPUA PENTRU REGLEMENTARE este compusa din doua zone mixte, astfel:

ZM1 - Incinta propusa pentru reglementare are suprafata de 37.713,00mp, cuprinzand terenurile identificate cu extrasele de CF nr. 302680 ; 302703 ; 302705 ; 333050 ; 302670 ; 302702 ; 302671 ; 302669 ; 302490 ; 341128 ; 333051 ; 302696 ; 302552 ; 302698 ; 302700 ; 302681 ; 341129 Arad.

ZM2 - Incinta propusa pentru reglementare are suprafata de 2.497,00mp, cuprinzand terenul identificat cu extrasul de CF nr. 361996 Arad.

Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la realizarea unui ansamblu cu locuinte colective cu spatii comerciale la parter, servicii si birouri si la amenajarile aferente investitiilor, astfel: drumuri de incinta, platforme pentru parcare, amenajarea de spatii verzi si spatii public accesibile, necesare constructiilor propuse.

1.4. Documente de fundamentare

(1) Prezentul Regulament Local de Urbanism are la bază documentațiile de urbanism și studiile de specialitate care fundamentează reglementările propuse.

(2) Prezentul Regulament Local de Urbanism integrează ca document de fundamentare **Studiul Istoric Zonal (SIZ) nr. 54/2024**, realizat de **Dr. arh. Maja Bâldea și Dr. arh. Gabriela Domokos Pascu**. Pe baza acestuia, se stabilesc regulile privind modul de construire permis în perimetrul studiat, pentru toate imobilele, în funcție de obiectivele de punere în valoare a elementelor protejate și de obiectivele de dezvoltare urbană ale teritoriului. Studiul face parte integrantă din documentația de urbanism aferentă prezentului RLU și fundamentează reglementările incluse, inclusiv cele referitoare la volumetrie, relația cu țesutul istoric și organizarea compozițională a incintei.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Art. 1. Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

Art. 2. Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul.

Art. 3. Suprafete impadurite

Nu este cazul.



**Art. 4. Resursele subsolului**

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Naturale, pentru fiecare județ.

Art. 5. Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

Art. 6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

Art. 7. Protejarea patrimoniului natural construit

Nu este cazul.

Art. 8. Zone construite protejate

Imobilul este inclus în ansamblul urban al Municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modificat. Prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Art. 24 alin (1) din legea nr. 422 privind protejarea monumentelor istorice: Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Obligatorietatea elaborării de studii istorice prealabile construirii/desființării pentru anumite imobile:

În condițiile în care se vor elabora proiecte la faza DALI/DTAC pe obiective punctuale, se vor elabora studii istorice de detaliu arhitectural asupra construcțiilor, incluzând tratarea evoluției istorice a fiecăreia dintre clădirile valoroase și nominalizarea elementelor specifice valoroase.

Echipa de elaborare a proiectelor de intervenție asupra obiectivelor istorice va include obligatoriu în echipă un arhitect atestat ca șef de proiect complex sau ca șef de proiect de specialitate pe restaurare de arhitectură. Pentru obiectivele care solicită un grad înalt de specializare în structuri portante se va colabora cu un inginer atestat ca șef de proiect pe specialitatea structuri istorice.

Pe obiectivele stabilite ca având valoare în cadrul studiului, lucrările de construcție se vor executa cu o firmă care are în componență specialiști atestați pentru executare de lucrări asupra obiectivelor de patrimoniu.

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**Art. 9. Siguranța în construcții**

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 toate condițiile impuse de avizele solicitate prin **Certificatul de urbanism nr. 123/ 03.02.2025** eliberat de Primăria Municipiului Arad.





Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va face cu respectarea prezentului RLU si a legislatiei nationale in vigoare, cu obtinerea tuturor avizelor necesare, pe baza proiectelor ce respecta prevederile Legii nr. 10/1995- privind calitatea in constructii: rezistenta si stabilitate (Normativul P 100-1/2006 aprobat prin Ordinul MTCT nr.1711/2006 si P 100-3/2008 aprobat prin Ordinul MDRL nr. 704/2009), siguranta in exploatare; siguranta la foc, igiena, sanatatea oamenilor, refacerea si protectia mediului; izolatie termica, hidrofuga si economie de energie; protectie impotriva zgomotului.

Art. 10. Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

Art. 11. Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

Art. 12. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

Art. 13. Asigurarea echiparii edilitare:

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

- Sunt permise orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

- Constructiile vor fi executate dupa stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente (in parte sau total), de catre investitorii interesati.

- Sunt interzise orice constructii care, prin dimensiuni, destinatie sau amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata (acoperire sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati.

- Autorizarea construirii se va face numai in urma stabilirii conditiilor contractuale de realizare a lucrarilor edilitare de catre investitorii interesati, din corelarea cu celelalte reguli de baza si din care rezulta ca terenul este construibil si exista conditii de asigurare a echiparii edilitare.

Art. 14. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

(2) Conditii de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul zonei de fata sunt prevazute in cap. 2. al prezentului Regulament.



**Art. 15. Procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare al terenului**

Procentul maxim de ocupare al terenului se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia, astfel:

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA REGLEMENTATA ZM1 - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI SI INSTITUTII PUBLICE = 37 713,00 mp		EXISTENT	PROPOS
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	59,79 %	60,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	1,24	3,00
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA REGLEMENTATA ZM2 - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI SI INSTITUTII PUBLICE = 2 497,00		EXISTENT	PROPOS
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	40,73 %	55,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,68	3,00

Amprenta la sol a constructiilor se va incadra in limita de construibilitate si zona edificabila marcate pe planşa 03 U Reglementari urbanistice zonificare, limite care nu vor fi depasite la autorizarea constructiilor atat in plan cat si ca regim de inaltime, cu respectarea P.O.T. si C.U.T. prevazut in prezentul Regulament.

Specificatiile cu privire la POT si CUT sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind zonele functionale cuprinse in prezentul regulament, conform plansei 03U – Reglementari urbanistice-zonificare.

Art. 16. Lucrari de utilitate publica

(1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

(2) Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobata conform legii.

(3) Prin PUZ s-a prevazut amplasarea unor obiective de utilitate publica, care se vor realiza in urma obtinerii autorizatiilor de construire si a solutiilor adoptate impreuna cu detinatorii de utilitati: retea de alimentare energie electrica, retea de alimentare cu apa potabila, retea de canalizare pluviala si menajera, retea alimentare gaze naturale, si retea de telecomunicatie.

Specificatiile cu privire la acest subiect sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind zonele functionale cuprinse in prezentul regulament si planşa U05 – Proprietate asupra terenurilor.

2.3 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil si a reglementarilor urbanistice in vigoare.



**Art. 17. Orientarea fata de punctele cardinale**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (insorire, iluminat natural, confort psihologic) cuprinse in Regulamentul local de urbanism aprobat cu HG 525/1996 si Ordinului Ministerului Sanatatii privind normele de igiena nr 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

Pentru locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor. Este recomandata orientarea spre nord a bucatariilor, spatiilor de depozitare si bailor/grupurile sanitare.

Se va realiza astfel incat sa asigure iluminatul natural si confortul adecvat, cu respectarea normelor de insorire conform Normelor de igiena cuprinse in OMS nr. 536 din 1997.

Se recomanda ca toate cladirile in care se desfasoara o activitate zilnica (administrativa, comerciala) sa aiba asigurata iluminarea naturala a spatiilor.

Zonele pentru public si birourile trebuie orientate astfel incat sa beneficieze de insorire, iar depozitele, atelierele, bucatariile si spatiile de preparare sa fie orientate spre nord, pentru a evita supraincalzirea si a mentine conditii optime de lucru.

Art. 18. Amplasarea fata de drumuri publice

(1) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

b) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

(2) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

(3) In scopul asigurarii calitatii spatiului public, a protectiei mediului si sigurantei si sanatatii locuitorilor, precum si pentru cresterea gradului de securitate a retelelor edilitare, in zona drumurilor publice situate in intravilanul localitatilor, lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea retelelor edilitare prevazute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de catre acestea a drumurilor publice, se executa in varianta de amplasare subterana, cu respectarea reglementarilor tehnice specifice in vigoare.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor.

Constructiile pot fi autorizate in zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar in conditiile in care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

Utilizari permise

- Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

Utilizari permise cu conditii

- Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie a drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.



**Utilizari interzise**

- Orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare afecteaza buna desfasurare, organizare si dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor. In acest sens se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara.

- Pentru **ZM1**, Accesurile auto si pietonale in incinta se propun a se realiza din strada Mucius Scaevola (la vest de incinta), drum (la nord de incinta) strada Splaiul Muresului (la sud de incinta), strada Patria (la sud – est de incinta), si Piata Olimp (la est - nord de incinta).

- Pentru **ZM2**, Accesurile auto si pietonale in incinta se propun a se realiza din strada Mucius Scaevola (la est de incinta).

- Circulatia interioara va fi reglementata prin semnalizare verticala si orizontala, astfel incat deplasare autovehiculelor in interiorul incintei sa se desfasoare reglementat in siguranta.

- Costul tuturor lucrarilor aferente amenajarii acceselor rutiere, precum si al semnalizarii rutiere (indicatoare si marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutier la obiectiv va fi suportat de catre beneficiar, iar executia lucrarilor se va face de catre o unitate specializata in lucrari de drumuri. Realizarea lucrarilor se va face numai de catre un constructor autorizat pentru acest gen de lucrari.

Amplasarea constructiilor propuse fata de drumurile publice se vor realiza in conformitate cu planşa nr. 03 U "Reglementari urbanistice zonificare". Se vor respecta conditiile din avizul Comisiei de sistematizare a circulatiei Municipiului Arad.

Art. 19. Amplasarea fata de cai navigabil existente si cursuri de apa potential navigabile

Zona, datorită poziției sale, nu prezintă surse de risc natural: terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul alunecărilor de teren), este situată în apropierea râului Mureș, dar nu face parte din zona inundabilă.

Art. 20. Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.

Nu este cazul.

Art. 21. Amplasarea fata de aeroporturi

Vor fi respectate conditiile din avizul emis de Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

Art. 22. Amplasarea fata de aliniament

Regimul de aliniere este limita conventionala stabilita prin regulamentul local de urbanism, ce reglementeaza modul de amplasare al constructiilor, prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent (aliniamentul stradal, axul strazii, limita trotuarului, alinierea fatadelor existente, imprejmuiiri, etc).

In prezentul regulament de urbanism, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Constructiile se vor amplasa fata de aliniament, limitele laterale si posterioare conform plansei 03_U-Reglementari urbanistice zonificare.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor privind zonele si subzonele functionale cuprinse in prezentul Regulament.

RETRAGERI PENTRU ZM1**Retrageri minime fata de aliniament:**



- Aliniere la front, determinata de aliniamente ale incintei industriale: pe strazile Mucius Scaevola, Splaiul Muresului
- Aliniere cu retragere in zona de nord - retragere de minim 3 m (spatiu verde si trotuar minim) si pe fragmentul de est - determinat de constructia din inflexiunea strazii Patria- retragere de minim 5 m (spatiu verde si trotuar minim)

Retrageri minime fata de limitele laterale si posterioare:

- Distantele minime fata de limita de proprietate estica vor fi min. $h/2$ dar nu mai putin de 10,00m.
- In cazul in care retragerile mentionate anterior sunt mai mici decat $h/2$ din inaltimea constructiilor, se va respecta o retragere corespunzatoare la $h/2$ din inaltimea constructiilor.
- Este admisa edificarea pe retragerea de 10,00m fata de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioara, cat timp constructia ia forma si destinatia unei copertina, parcuri la nivelul parterului, pavilioane, constructie edilitara, imprejmuire, circulati auto, pietonale si zone verzi.

RETRAGERI PENTRU ZM2**Retrageri minime fata de aliniament:**

- Alinierea la frontul stradal este determinata de aliniamentul incintei industriale de pe strada Mucius Scaevola.

Retrageri minime fata de limitele laterale si posterioare:

- Distantele minime fata de limitele de proprietate nordica, vistica si sudica vor fi min. $h/2$ dar nu mai putin de 5,00m.
- In cazul in care retragerile mentionate anterior sunt mai mici decat $h/2$ din inaltimea constructiilor, se va respecta o retragere corespunzatoare la $h/2$ din inaltimea constructiilor.
- Este admisa edificarea pe retragerea de 5,00m fata de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioara, cat timp constructia ia forma si destinatia unei copertina, parcuri la nivelul parterului, pavilioane, constructie edilitara, imprejmuire, circulati auto, pietonale si zone verzi.

Art. 23. Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;
- distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela se admite sa fie egala cu jumatatea inaltimii constructiei cele mai inalte, distanta se poate reduce la un sfert din inaltime numai in cazul in care fatadele nu prezinta ferestre. Distanta se masoara perpendicular intre cele mai apropiate puncte ale constructiilor inclusiv cornisa, balcon, loggie, in ambele cazuri in care constructiile sunt paralele si neparalele intre ele;
- distanta dintre fatadele corpurilor de cladire situate pe terenul reglementat poate fi mai mica decât inaltimea cladirii celei mai inalte, caz in care se realizeaza un studiu de insorire care sa certifice iluminarea spatiilor de locuit pe durata a minim 1 ora si jumatate la solstitiul de iarna (conform OMS nr.119/2014, art.3).
- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o suprafata vitrata (doua pentru cladiri aglomerate) precum si accesul autocisternelor la intrarile existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni inalti, parcaje auto);



- in cazul in care accesul mijloacelor de interventie la a doua fatada nu este posibil, se asigura trecerea fortelor (personalului de interventie prin treceri pietonale cu latime minima de 1,50 m si inaltime de 1,90 m);
- constructiile se vor putea realiza in regim insiruit, cuplat sau independent cu conditia ca distanta minima intre constructiile de pe aceiasi parcela se admite sa fie egala cu jumatatea inaltimii constructiei cele mai inalte. Distanța se masoara perpendicular intre cele mai apropiate puncte ale constructiilor inclusiv cornisa, balcon, loggie, in ambele cazuri in care constructiile sunt paralele si neparalele intre ele.
- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare alei parcelei, conform Codului Civil.
- Distantanta minima obligatorie fata de drumurile interioare min. 1,00m.
- Se vor respecta conditiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de retele edilitare.

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Art. 24. Accesuri carosabile

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin.1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

(3) Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin (1) se determina conform anexei nr.4 la Regulamentul general de urbanism.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Pozitionarea si rezolvarea accesurilor carosabile pe parcela se va face in corelare cu amenajarea incintei, astfel ca manevrele de acces ale autovehiculelor sa nu fie stanjenite.

- Accesurile si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta;

- Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare.

- Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor;

- Accesele de intrare si iesire din drumul public se vor putea translata in functie de necesitate fara afectarea procentului de spatiu verde.

- Autorizarea executiei constructiilor se face doar in cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drumul public sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 25. Accesuri pietonale:

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public sau de incinta, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, alei pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitute/drept de trecere, potrivit legii sau obiceiului.



Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri.

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Art. 26. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica ,sau realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, conform conditiilor impuse de avizatori.

Art. 27. Realizarea de retele tehnico - edilitare

(1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile local, si se vor realiza obligatoriu subteran.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Extinderea sau marirea capacitatilor retelelor edilitare publice apartin domeniului public si se administreaza potrivit legii.

(4) Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Art. 28. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

(1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate la serviciul public sunt proprietatea publica a municipiului Arad, daca legea nu dispune altfel.

(2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

(3) Lucrarile prevazute la alin.1) si 2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica.

Beneficiarii constructiilor pot fi obligati, pe baza de contract, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa prelungeasca retelele existente (daca acestea au capacitatea necesara), sa mareasca daca e necesar, capacitatea retelelor publice existente sau sa construiasca noi retele.

(4) Indiferent de modul de finantare lucrarile prevazute mai sus intra in proprietatea publica.

(5) Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de investitor sau beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Art. 29. Parcelarea

Sunt permise operatiuni cadastrale si notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare in vederea delimitarii functiunilor pe parcela conform planselor anexa la PUZ, ori a realizarii lucrarilor de bransamente utilitati, circulatii, parcuri si orice alte operatiuni cadastrale si notariale vor fi considerate necesare, suplimentar fata de cele cuprinse in anexa, in vederea asigurarii functiunilor.



Art. 30. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv al înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale din cadrul prezentului regulament. În situațiile în care se prevede atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se vor avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent.
- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei sau ansamblului urban.
- Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

Specificatiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale în prezentul regulament precum și pe planșa aferentă 03 U – Reglementări urbanistice-zonificare.

REGIMUL MAXIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ PENTRU CONSTRUCȚII VA FI DE:**ZM 1- Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții este de 2S/D+P+8E+2Er**

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții este de 2S/D+P+6E pentru ZM1-a

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții este de 2S/D+P+8E+2Er pentru ZM1-b

H maxim = 38,00m m (înălțime în punctul cel mai înalt)

Se admite un accent cu o înălțime maximă de 38,00m (regimul maxim de înălțime se va stabili astfel încât coeficientul maxim de utilizare nu va depăși 3,00).

ZM2 – Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții este de maxim Sp+P+5E, maxim 18,5 m.

Art. 31. Reguli privind volumele construite în interiorul parcelei

(1) Volumetria construcțiilor noi trebuie să se realizeze în raport direct cu construcțiile existente, ținând cont de:

- orientarea față de punctele cardinale și cerințele de însorire;
- silueta, înălțimea și masa construită a clădirilor existente;
- ritmul, scara și proporțiile caracteristice țesutului urban din incintă.

(2) Noile volume vor respecta organizarea ortogonală a tramei urbane existente în incintă, păstrând aliniamentele, axele de compoziție și structura spațială definită de clădirile istorice valoroase.

(3) Se vor respecta axele istorice de compoziție (longitudinal și transversal), iar prin implantarea noilor construcții se vor întări aceste direcții sau se vor crea noi perspective vizuale către puncte de interes urban sau arhitectural (ex. corpul C25 – centrala termică).

(4) În zonele cu valoare istorică, noile construcții vor fi realizate în interiorul amprentelor clădirilor existente sau în conformitate cu reglementările stabilite în cadrul Studiului Istoric Zonal (SIZ) nr. 54/2024, realizat de Dr. arh. Maja Bâldea și Dr. arh. Gabriela Domokos Pascu.

(5) În restul incintei, noile volume construite vor respecta regulile generale de dezvoltare stabilite prin Planșa PO 01 – Recomandări de operare, parte integrantă a documentației urbanistice aferente prezentului RLU.

Art. 32. Aspectul exterior al construcțiilor

(1) 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 estetica arhitecturala: compozitie, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de constructie, finisaje, culori etc.

(2) Orice cladire va fi tratata sau conceputa ca un element care trebuie sa participe la compozitia de ansamblu in care se integreaza. Ea trebuie sa contribuie la punerea in valoare a acelei zone, recomandandu-se ca arhitectura si plastica sa se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

(3) Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor se vor tratat in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

(4) Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate in volumul constructiilor si /sau al imprejmuirilor. Instalatiile de alimentare cu energie electrica, gaze naturale si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau al zonei inconjuratoare.

(5) Se recomanda structuri de protectie si ecranare la nivelul fatadelor cladirilor unde isi desfasoara activitatea pesonalului administrativ, ce pot fi preluate si in zonele tehnologice, pentru a creste nivelul de confort al personalului.

(6) Fatadele clădirilor dinspre Splaiul Mures trebuie să aibă o arhitectură reprezentativă pe această latură, punând în valoare relația cu râul Mureș. Fațadele trebuie să fie deschise vizual și să creeze o conexiune naturală și armonioasă cu peisajul riveran, ceea ce poate presupune utilizarea unor terase, vitraje mari, spații publice deschise sau promenade.

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art. 33. Parcaje

Pentru toate categoriile de constructii vor fi prevazute spatii de parcare si garare, in garaje sau platforme, in interiorul parcelei, in functie de capacitatea constructiei si de numarul de utilizatori, conform **HCLM Arad 187/2024** privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad, fara afectarea domeniului public, dupa cum urmeaza:

Constructii de locuinte colective

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata utilă sub 100 mp;
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata utilă care depășește 100 mp;
- Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri/subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.

Constructii administrative

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare, după cum urmează:

- un spor de 10,00 % pentru funcțiuni fără acces public;
- un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.

Constructii financiar-bancare

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații).

Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare, după cum urmează:

- un spor de 10,00 % pentru funcțiuni fără acces public;
- un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.

Construcții comerciale

a) Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

b) Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

c) Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare);

- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

Construcții culturale

a) Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre de cultură:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 10,00 %.

b) Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc.: - 1 loc de parcare la 10 locuri în sală, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

Construcții de sănătate

a) Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:

- 2 locuri de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 10,00 %.

b) Policlinici:

- 4 locuri de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 10,00 %.

c) Asistență socială:

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare, cu un spor de 10,00 %.

d) Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.



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 prezentul regulament.

În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite. - minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite, la care se adaugă câte 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obișnuite peste 200 de locuri de parcare obișnuite.
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m.

Pentru toate funcțiunile menționate anterior, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numărul de locuri pentru persoane cu deficiență locomotorie, și NP 24-2022, Normativ pentru proiectarea parcajelor din 01.02.2023

Stationarea autovehiculelor se poate organiza în: - parcuri colective subterane; - parcuri colective subterane și/sau supraterane, fie organizate în construcții independente, fie amplasate la subsol și etaje supraterane ale ansamblurilor de clădiri sau la nivelul parterului în dale urbane, exceptând zonele adiacente căilor de circulație pietonală principale, unde se vor afla și spații comerciale, servicii etc.; - la sol, în interiorul parcelei.

Riveranii, autospecialele ISU, mașinile de colectare ale deșeurilor sau de aprovizionare a spațiilor comerciale vor beneficia de acces auto în zonele de cai de comunicație pietonală, acolo unde sunt prevăzute platforme cu acest scop (aprovizionare, acces parcuri locatari etc.).

▪ Parcajele se vor realiza etapizat, în funcție de etapele de dezvoltare ale investiției. Se accepta realizarea de parcaje provizorii, în vederea recepționării fiecărui imobil și funcționării fiecăruia în parte, anterior finalizării întregului ansamblu. Este permisă calcularea parcajelor pentru ambele zone la un loc, se permite alocarea parcarilor aferente zonei ZM1 și pe parcelele zonei ZM2.

PROPUNERE PARCAJE

Pentru ambele incinte propuse pentru reglementare ZM1 și ZM2 se vor asigura aproximativ 356 locuri de parcare pentru comerț, servicii și birouri și aproximativ 932 locuri de parcare pentru locuințele colective (aproximativ 606 de apartamente cu 1 cameră, 2 camere, 3 camere și 4 camere).

Numărul total de locuri de parcare va fi aproximativ 1288, din care:

50 Locuri de parcare se vor asigura la sol, iar 443 locuri de parcare se vor asigura la parter/demisol, 674 locuri de parcare la subsol I și 121 locuri de parcare la subsol II.

Pentru Construcții de locuințe colective

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă sub 100 mp;
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă care depășește 100 mp;



- Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterrane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri/subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.

La autorizarea executării construcțiilor, se va avea în vedere obligativitatea asigurării unui număr minim de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

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

Suprafețele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (P 132-93)” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, în funcție de destinația zonei și construcțiilor.

Art. 34. Spații verzi și plantate

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

- Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantatii de arbori de înălțime mică / medie pentru umbră, într-un procent de minim 25,00% avându-se în vedere prevederile HCLM Arad nr 572/2022 Regulament spații verzi pentru construcțiile de locuințe colective.

- Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantatii de arbori de înălțime mică / medie pentru umbră, într-un procent de minim 15,00% avându-se în vedere prevederile HCLM Arad nr 572/2022 Regulament spații verzi pentru funcțiunea de comerț, administrative și servicii.

- Spațiile verzi se vor realiza etapizat, iar procentul final de minim 25% (format din minim 10% pe sol natural și 15% pe placă/terasă) se va asigura la finalizarea întregului proiect avut în vedere pe terenul reglementat, indiferent de câte faze/etape de execuție vor fi, prin raportare la suprafața întregii zone reglementate.

- Este permisă amenajarea de parcaje subterane, construcții tehnico-edilitare subterane sau alte construcții subterane cu condiția de a asigura stratul vegetal necesar pentru amenajările peisajere proiectate.

- În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, pe dalele urbane, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc.

- Pe dalele urbane, între construcțiile propuse se vor realiza spații verzi amenajate, parțial neîngradite, cu acces public nelimitat, amenajate pentru a crea un cadru favorabil utilizatorilor. Se va avea în vedere posibilitatea amenajării de alei pietonale și/sau velo, terase și amplasarea de construcții provizorii, locuri de joacă etc.

- Prin traseele pietonale și velo din intermediul spațiilor verzi se va urmări conectarea acestora cu rețeaua verde a orașului, respectiv a cvartalului studiat.

Art. 35. Împrejmuiri

Gardul de incintă actual este lipsit de elemente relevante și constituie o barieră opacă între incintă și spațiul urban învecinat. Astfel se permite demolarea sa cu anumite condiționări, pentru a putea susține stabilirea de relații echilibrate cu contextul proximal în relație cu reconfigurarea incintei. Către sud, zonele de gard se propun a fi păstrate în cadrul fațadelor volumelor noi integrate în relație cu clădirile existente, pentru a putea marca planul fostei incinte, în relație cu faptul că limita de sud a incintei este suprafața cu cel mai mare impact în relație cu percepția la



nivel urban a ansamblului istoric.

Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente, cu o inaltime maxima de 2,60m si soclul, acolo unde este realizat, cu inaltimea de 0,60m.

Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioare a cladirilor pot fi opace, inaltimea maxima va fi de 2,60m.

Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si vopsite in culori distincte

Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor noi se vor supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

CAPITOLUL III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.1 UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Unitati si subunitati functionale conform Reglementari urbanistice zonificare, plansa 03 U.

Prin Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent au fost stabilite urmatoarele zone si subzone functionale:

ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

ZM - ZONA MIXTA -

ZM1 ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI SI INSTITUTII PUBLICE

SUBZONA ZM1a si SUBZONA ZM1b

ZM2 ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, BIROURI , INSTITUTII PUBLICE

ISLCO - UNITATE FUNCTIONALA

ISLCO 1 - constructii cu functiuni mixte: locuinte colective, comert, servicii, birouri si institutii publice;

ISLCO 2 - constructii cu functiuni mixte: locuinte colective, servicii, birouri , institutii publice;

SUBUNITATI FUNCTIONALE:

ISLCO 1 - constructii cu functiuni mixte;

ISLCO 2 – constructii cu functiuni mixte;

Cci – Circulatii carosabile, drumuri de incinta, parcare, platforme

Cp - Circulatie pietonala, loc de joaca

Sp - Spatii verzi amenajate si spatii public accesibile

Te – constructii tehnico edilitare

Zonificarea functionala este detaliata in plansa 03 U – Reglementari urbanistice-zonificare.

Regimul maxim de inaltime propus este:

ZM 1- Regimul de inaltime maxim propus pentru constructii este de 2S/D+P+8E+2Er

Regimul de inaltime maxim propus pentru constructii este de 2S/D+P+6E pentru ZM1-a

Regimul de inaltime maxim propus pentru constructii este de 2S/D+P+8E+2Er pentru ZM1-b

H maxim = 38,00m m (inaltime in punctul cel mai inalt)

Se admite un accent cu o inaltime maxima de 38,00m (regimul maxim de inaltime se va stabili astfel incat coeficientul maxim de utilizare nu va depasi 3,00).





ZM2 – Regimul de inaltime maxim propus pentru constructii este de maxim Sp+P+5E, maxim 18,5 m.

Indicatorii urbanistici sunt:

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA REGLEMENTATA ZM1		EXISTENT	PROPUS
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	59,79 %	60,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	1,24	3,00
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA REGLEMENTATA ZM2		EXISTENT	PROPUS
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	40,73 %	55,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	3,00

3.2 BILANT TERITORIAL

ZM1 - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI SI INSTITUTII PUBLICE

Bilant teritorial in incinta reglementata ZM1 (302680 ; 302703 ; 302705 ; 333050 ; 302670 ; 302702 ; 302671 ; 302669 ; 302490 ; 341128 ; 333051 ; 302696 ; 302552 ; 302698 ; 302700 ; 302681 ; 341129)

Nr. Crt.	DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
01.	CONSTRUCTII INDUSTRIALE	22.550,00	59,79	0,00	0,00
02.	LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT, BIROURI, INSTITUTII PUBLICE SI CONSTRUCTII TEHNICO EDILITARE SI MENAJERE	0,00	0,00	22.627,80	60,00
03.	CIRCULATII AUTO, CIRCULATII PIETONALE, PARCAJE, LOC DE JOACA	9.818,00	26,04	5.656,95	15,00
02.3	SPATIU VERDE AMENAJAT SI SPATII PUBLIC ACCESIBILE	5.345,00	14,17	9.428,25	25,00
TOTAL GENERAL		37.713,00	100	37.713,00	100

ZM2 - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, BIROURI SI INSTITUTII PUBLICE

Bilant teritorial Incinta reglementata –ZM2 (CF nr. 361996):

Nr. Crt.	DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
01.	CONSTRUCTII INDUSTRIALE	1.017,00	40,73	0,00	0,00



**Sub Proiectant
S.C. SIMPLU CADD S.R.L.****FAZA PUZ SI RLU**

02.	LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, BIROURI, INSTITUTII PUBLICE CONSTRUCTII TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	1.373,35	55,00
03.	CIRCULATII AUTO, CIRCULATII PIETONALE, SI PARCAJE	855,75	34,27	499,40	20,00
02.3	SPATIU VERDE AMENAJAT	624,25	25,00	624,25	25,00
TOTAL GENERAL		2.497,00	100	2.497,00	100

Art. 36. Obiective si modalitati de operare

Solutia urbanistica a P.U.Z. a fost elaborata tinand cont de urmatoarele obiective:

- Schimbarea destinatiei terenului din industrie in locuire colectiva, comert, servicii si birouri;
- Reglementarea functionala – zone functionale dominante, functiuni compatibile, functiuni permise cu conditii, functiuni interzise;
- Reglementarea indicatorilor urbanistici de constructibilitate;
- Reglementarea acceselor auto, pietonale, principale si secundare;
- Reglementarea accesului la utilitatile urbane;
- Reglementarea parcarilor – numar minim de locuri, diferentiere in functie de utilizatori;
- Reglementarea spatiilor verzi – procent minim, tipuri de vegetatie, tipuri de gazon;
- Stabilirea de interdictii sau restrictii de construire temporare sau permanente;
- Dotari de interes public;
- Propunerea de realizare a investitiei va asigura utilizarea eficienta a terenului studiat, in contextul respectarii mediului inconjurator si a mediului construit existent, cat si continuitatea dezvoltarii zonei;
- Corelarea documentatiei cu P.U.Z.-urile aprobate sau in curs de elaborare/aprobare, din zona.
- Modificarea zonei functionale existente din industrie in zona cu functiuni mixte – locuire colectiva, servicii, comert si birouri;
- Realizarea unor constructii independente, cu inaltimi variabile;
- Demolarea unor constructii existente, fara valoare, si fara a produce alterari ale siluetei ansamblului istoric
- Reconvertia si refunctionalizarea cladirilor cu valoare
- Reglementarea gradului de constructibilitate a terenului; POT Propus=60,00%
- Construire de corpuri noi - locuinte cu spatii comerciale si parcare la parter, servicii si birouri, in regim de inaltime maxim 2S/D +P+8 E+2Er;
- Integrarea ansamblului construit în peisajul urban și natural prin crearea unei legături vizuale și funcționale cu râul Mureș, facilitând accesul pietonal și punând în valoare relația cu apa;
- Fațadele orientate spre Splaiul Mureșului să fie tratate reprezentativ, astfel încât să aibă o deschidere în mod natural și firesc înspre râul Mureș;
- Realizarea dalei urbane cuprinzând zone semnificative de spatii verzi, spatii pietonale si trasee pietonale acestea fiind deschise accesului publicului;





- Asigurarea unui spatiu verde amenajat, reprezentând minim 25% din suprafata totala cuprinsa in prezentul studiu(din care 10% pe sol natural, 15% pe placi, terase, parcuri subterane, acoperisuri inierbate etc.) ;
- Realizarea unui parcaj la nivelul parterului si subsolului, de mari dimensiuni.
- Asigurarea accesului la incinta studiata atat pentru zona cu functiunea propusa, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- Rezolvarea circulatiei si a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi;
- Se va asigura circulatie auto interna, pe un drum de incinta care va asigura accesul spre parcarile subterane/terane si aprovizionarea functiunilor comerciale de la parter, drum cu profil si materiale care sa incurajeze circulatia cu viteza mica, având spatii verzi amenajate, zone pietonale generoase, circulatie velo etc.
- Se vor asigura locuri de parcare pentru locatari, vizitatori, si angajati, proportional cu dimensiunile si capacitatea constructiilor ce se vor realiza, distribuite pentru fiecare cladire in parte, la parterul constructiilor, respectiv la sol.
- Propunerea infrastructurii tehnico-edilitare in vederea realizarii zonei cu functiunea propusa.

CAPITOLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATIILOR SI SUBUNITATIILOR FUNCTIONALE

Unitatile teritoriale de referinta sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, taluz limite parcele.

Unitatilor teritoriale de referinta si se aplica atat prescriptiile prevazute la cap. 1 " Dispozitii generale ", cat si prescriptiile prevazute in " Regulamentul local de urbanism la nivelul unitatilor teritoriale de referinta ".

ZM - ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI SI INSTITUTII PUBLICE

ZM1- LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI SI INSTITUTII PUBLICE

SUBZONA **ZM 1a** - $h=2S/D+P+6E$

SUBZONA **ZM 1b** - $h=2S/D+P+8E+2Er$

GENERALITATI

Functiunea dominanta a unitatii este ISLCO1- Zona de functiuni mixte: locuinte colective, comert, servicii, birouri si institutii publice cu regim de inaltime maxim $2S/D+P+8E+2Er$.

Functiunile complementare admise ale unitatii sunt:

- 1).Cai de comunicatii
- 2). Spatii verzi amenajate, de aliniament si compacte
- 3). Platforme, circulatii auto si pietonale in incinta, parcuri
- 4). Constructii si instalatii tehnico edilitare, si platforme gospodaresti necesare incintei studiate

ISLCO1 - CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI MIXTE LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI SI INSTITUTII PUBLICE

Subunitatiile functionale sunt:

ISLCO1 - Constructii cu functiuni mixte

Cci – Circulatii carosabile, drumuri de incinta, platforme propuse, parcuri, in incintele propuse



Cp - Circulatii pietonale, locuri de joaca in incintele propuse

Sp - Spatiu verde amenajat si spatii public accesibile

Te – constructii tehnico edilitare

SUBUNITATIILE FUNCTIONALE SUNT:

ISLCO1 – CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI MIXTE:

locuinte colective, comert, servicii, birouri si institutii publice

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni:

- **Zona cu functiuni mixte:** constructii comerciale, de cultura, administrative, financiar-bancare, invatamânt prescolar, crese si alte unitati de sanatate, constructii turism, constructii sportive (sali de antrenamente, competitii sportive), servicii si locuinte colective
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- alte functiuni compatibile.

Comert:

- Alimentatie publica:
 - Restaurante, fast-food, pizzerii, cofetarii
 - Baruri, vinoteci
- Constructii temporare pentru comert si alimentatie publica

Prestari servicii:

- Servicii publice administrative si private
- Servicii profesionale si manufacturiere
- Servicii auto:
 - Incarcare electrica autoturisme
- Servicii de agrement si recreere:
 - Zone verzi amenajate, terenuri de sport, locuri de joaca
 - Mobilier urban si amenajari peisagistice
- Servicii educationale si de formare profesionala (afterschool, gradinite)
- Activitati culturale:
 - Expozitii
 - Sali de reuniuni si evenimente publice/private
- Servicii postale si de curierat

Birouri si administratie:

- Cladiri administrative si sedii de companii
- Spatii pentru cercetare, proiectare si dezvoltare
- Locuinte de serviciu

Hotel si cazare:

- Unitati de cazare (hoteluri, moteluri)
- Agentii de turism

Constructii si instalatii tehnico-edilitare, precum si echipamente legate de functionarea acestora :

- Constructii pentru echiparea tehnico-edilitara aferente incintei, subterane sau supraterane cum ar fi: foraje, bazine de retentie, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele de apa, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, Sisteme de energie regenerabila:

panouri fotovoltaice, solare gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora, platforme gospodaresti.

Dotari ale incintelor propuse:

- spatii de protectie si aliniament in incinte, platforme circulatii auto si pietonale in incinte, retea de drumuri interioare, parcaje la sol si multietajate, parking-uri, imprejurimi, agrement, joc si sport, spatii verzi, amenajari sportive).

Constructii de agrement:

- 1) Zone verzi in incinta, amenajari destinate personalului
- 2) Mobilier urban specific, amenajari peisagistice de orice fel, terenuri de sport si spatii de joaca pentru copii;
- 3) Constructii provizorii: chioscuri, pergole, gradene;
- 4) Constructii temporare de alimentatie publica si comert.
- 5) Elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent.

Utilizari permise cu conditii

- rezolvarii in interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena, protectie sanitara, protectie a mediului si ISU, conform normelor specifice in vigoare
- Fatadele clădirilor dinspre Splaiul Mures trebuie să aibă o arhitectură reprezentativă pe această latură, punând în valoare relația cu râul Mureș. Fațadele trebuie să fie deschise vizual și să creeze o conexiune naturală și armonioasă cu peisajul riveran, ceea ce poate presupune utilizarea unor **terase, vitraje mari, spații publice deschise sau promenade.**

Interdictii temporare

- Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica impune ca dezmembrarile si parcelarile sa nu se faca fara rezervarea suprafetelor de teren necesare.

Interdictii definitive

Sunt interzise urmatoarele activitati:

- depozite de deseuri
- anexe pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- statii intretinere auto
- statii de betoane
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiilor invecinate
- activitati de depozitare, comert en-gros, antrepozite
- activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat

Este interzisa amplasarea de platforme de pre colectare a deseurilor urbane.

Cci – CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME PROPUSE, PARCARI, IN INCINTELE PROPUSE.

Se permite amplasarea urmatoarelor constructii (functiuni):

- cai de comunicatie (construire, modernizare, largire), trotuare, spatii verzi de aliniament plantate, echipare edilitara, lucrari pentru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapeti de protectie, plantatii de protectie);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu conditia ca acestea sa nu perturbe desfasurarea traficului sau accesul la vreo parcela din drumul public;

- Amplasarea parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avandu-se in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare. Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluida si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza. Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane.

Cp - CIRCULATII PIETONALE, LOCURI DE JOACA IN INCINTELE PROPUSE

Se permite amplasarea urmatoarelor constructii (functiuni):

- cai de comunicatie (construire, modernizare, largire), trotuare, spatii verzi de aliniament plantate, echipare edilitara, lucrari pentru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapeti de protectie, plantatii de protectie);

- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu conditia ca acestea sa nu perturbe desfasurarea traficului sau accesul la vreo parcela din drumul public;

- locuri de joaca, spatii verzi;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane.

Sp – SPATIU VERDE AMENAJAT SI SPATII PUBLIC ACCESIBILE

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni:

- spatii verzi amenajate si plantate cu rol decorativ si de protectie,
- plantatii de protectie;
- cai de comunicatie si parcare;
- acces carosabil si pietonal;
- mobilier urban specific, amenajari peisajere de orice fel;
- terenuri de sport si spatii de joc pentru copii;
- constructii provizorii chioscuri, pergole, gradene;
- constructii temporare de alimentatie publica si comert; - constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora.

Se va asigura un grad mare de permeabilitate si accesibilitate in spatiile verzi amenajate, pe aleile pietonale si pe dalele urbane, astfel incat zona reglementata sa poata fi accesata de catre pietoni de pe toate laturile

Se va asigura in conditii de siguranta accesibilitatea pentru toate categoriile de varsta si de persoane cu dizabilitati si se vor minimiza riscurile de accidentare pentru acestea (iluminat public diferentiat, borduri joase/ inexistente, rampe pietonale in pante de max. 5% etc.).

Te – CONSTRUCTII TEHNICO EDILITARE

Se permite amplasarea urmatoarelor :

- Constructii si retele tehnico edilitare, platforme gospodaresti, spatiu verde, parcare, platforme, drumuri de incinta, circulatii pietonale si auto.

INDICATORI URBANISTICI

POT max.= 60,00 %



CUT max. =3,00

REGIMUL DE INALTIME

ZM 1- Regimul de inaltime maxim propus pentru constructii este de 2S/D+P+8E+2Er

Regimul de inaltime maxim propus pentru constructii este de **2S/D+P+6E** pentru ZM1-a

Regimul de inaltime maxim propus pentru constructii este de **2S/D+P+8E+2Er** pentru ZM1-b

H maxim = 38,00m m (inaltime in punctul cel mai inalt)

Se admite un accent cu o inaltime maxima de 38,00m (regimul maxim de inaltime se va stabili astfel incat coeficientul maxim de utilizare nu va depasi 3,00).

CONDITII DE AMPLASARE

RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT:

- Aliniere la front, determinata de aliniamente ale incintei industriale: pe strazile Mucius Scaevola, Splaiul Muresului
- Aliniere cu retragere in zona de nord - retragere de minim 3 m (spatiu verde si trotuar minim) si pe fragmentul de est - determinat de constructia din inflexiunea strazii Patria- retragere de minim 5 m (spatiu verde si trotuar minim)

RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE:

- Distanțele minime fata de limita de proprietate estica vor fi min. h/2 dar nu mai puțin de 10,00m.
- In cazul in care retragerile mentionate anterior sunt mai mici decat h/2 din inaltimea constructiilor, se va respecta o retragere corespunzatoare la h/2 din inaltimea constructiilor.
- Este admisa edificarea pe retragerea de 10,00m fata de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioara, cat timp constructia ia forma si destinatia unei copertina, parcare la nivelul parterului, pavilioane, constructie edilitara, imprejmuire, circulati auto, pietonale si zone verzi.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;
- distanta minima intre constructiile de pe aceeași parca se admite sa fie egala cu jumatatea inaltimei constructiei cele mai inalte, distanta se poate reduce la un sfert din inaltime numai in cazul in care fatadele nu prezinta ferestre. Distanta se masoara perpendicular intre cele mai apropiate puncte ale constructiilor inclusiv cornisa, balcon, loggie, in ambele cazuri in care constructiile sunt paralele si neparalele intre ele;
- Distanta dintre fatadele corpurilor de cladire situate pe terenul reglementat poate fi mai mica decât inaltimea cladirii celei mai inalte, caz in care se realizeaza un studiu de insorire care sa certifice iluminarea spatiilor de locuit pe durata a minim 1 ora si jumatate la solstitiul de iarna (conform OMS nr.119/2014, art.3).
- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel puțin o suprafata vitrata (doua pentru cladiri aglomerate) precum si accesul autocisternelor la intrarile existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni inalti, parcaje auto);
- in cazul in care accesul mijloacelor de interventie la a doua fatada nu este posibil, se asigura trecerea fortelor (personalului de interventie prin treceri pietonale cu latime minima de 1,50 m si inaltime de 1,90 m);
- constructiile se vor putea realiza in regim insiruit, cuplat sau independent cu conditia ca distanta minima intre constructiile de pe aceiași parca se admite sa fie egala cu jumatatea





înălțimii construcției cele mai înalte. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.

- distanța minimă obligatorie față de drumurile interioare min. 1,00m.
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

Este admisă edificarea pe retragerea de 5,00m față de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioară, cât timp construcția ia forma și destinația unei copertine, parcare la nivelul parterului, pavilioane, construcție edilitară, imprejmuire, circulați auto, pietonale și zone verzi.

PARCAJE

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996 cât și HCLM 187/2024 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

SPATII VERZI SI PLANTATE

Specificatiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale în prezentul regulament precum și pe planșa aferentă 03 U – Reglementări urbanistice-zonale.

IMPREJMUIRI

Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 2,60m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.

Imprejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace, înălțimea maximă va fi de 2,60m.

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

Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comercială, în condițiile legii.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor noi se vor supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

ZM2 - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, BIROURI SI INSTITUTII PUBLICE

GENERALITATI

Funcțiunea dominantă a unității este ISLCO2-Zona de funcțiuni mixte: locuințe colective, servicii, birouri și instituții publice cu regim de înălțime maxim Sp+P+5E.

Funcțiunile complementare admise ale unității sunt:

- 1).Cai de comunicații
- 2). Spații verzi amenajate, de aliniament și compacte
- 3). Platforme, circulații auto și pietonale în incintă, parcare
- 4). Construcții și instalații tehnico edilitare, și platforme gospodărești necesare incintei studiate

ISLCO2- construcții cu funcțiuni mixte locuințe colective, servicii, birouri și instituții publice



**Subunitatile functionale sunt:**

ISLCO2 – constructii cu functiuni mixte

Cci – Circulatii carosabile, drumuri de incinta, platforme propuse, parcare, in incintele propuse

Cp - Circulatii pietonale in incintele propuse, loc de joaca

Sp - Spatiu verde amenajat

Te – constructii tehnico edilitare

SUBUNITATIILE FUNCTIONALE SUNT:**ISLCO2 – CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI MIXTE:**

locuinte colective, servicii, birouri si institutii publice

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni:

- **Zona cu functiuni mixte:** constructii comerciale, de cultura, administrative, financiar-bancare, invatamânt prescolar, crese si alte unitati de sanatate, constructii turism, constructii sportive (sali de antrenamente, competitii sportive), servicii si locuinte colective
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- alte functiuni compatibile.

Comert:

- Alimentatie publica:
 - Restaurante, fast-food, pizzerii, cofetarii
 - Baruri, vinoteci
- Constructii temporare pentru comert si alimentatie publica

Prestari servicii:

- Servicii publice administrative si private
- Servicii profesionale si manufacturiere
- Servicii auto:
 - Incarcare electrica autoturisme
- Servicii de agrement si recreere:
 - Zone verzi amenajate, terenuri de sport, locuri de joaca
 - Mobilier urban si amenajari peisagistice
- Servicii educationale si de formare profesionala (afterschool, gradinite)
- Activitati culturale:
 - Expozitii
 - Sali de reuniuni si evenimente publice/private
- Servicii postale si de curierat

Birouri si administratie:

- Cladiri administrative si sedii de companii
- Spatii pentru cercetare, proiectare si dezvoltare
- Locuinte de serviciu

Hotel si cazare:

- Unitati de cazare (hoteluri, moteluri)
- Agentii de turism

Constructii si instalatii tehnico-edilitare, precum si echipamente legate de functionarea acestora :



- Constructii pentru echiparea tehnico-edilitara aferente incintei, subterane sau supraterane cum ar fi: foraje, bazine de retentie, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele de apa, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, Sisteme de energie regenerabila: panouri fotovoltaice, solare gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora, platforme gospodaresti.

Dotari ale incintelor propuse:

- spatii de protectie si aliniament in incinte, platforme circulatii auto si pietonale in incinte, retea de drumuri interioare, parcaje la sol si multietajate, parking-uri, imprejurimi, agrement, joc si sport, spatii verzi, amenajari sportive).

Constructii de agrement:

- 1) Zone verzi in incinta, amenajari destinate personalului
- 2) Mobilier urban specific, amenajari peisagistice de orice fel, si spatii de joaca pentru copii;
- 3) Constructii provizorii: chioscuri, pergole, gradene;
- 4) Constructii temporare de alimentatie publica si comert.
- 5) Elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent.

Utilizari permise cu conditii

- rezolvarii in interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena, protectie sanitara, protectie a mediului si ISU, conform normelor specifice in vigoare
- Fatadele clădirilor dinspre Splaiul Mures trebuie să aibă o arhitectură reprezentativă pe această latură, punând în valoare relația cu râul Mureș. Fațadele trebuie să fie deschise vizual și să creeze o conexiune naturală și armonioasă cu peisajul riveran, ceea ce poate presupune utilizarea unor **terase, vitraje mari, spații publice deschise sau promenade.**

Interdictii temporare

- Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica impune ca dezmembrarile si parcelarile sa nu se faca fara rezervarea suprafetelor de teren necesare.

Interdictii definitive

Sunt interzise urmatoarele activitati:

- depozite de deseuri
 - anexe pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
 - ferme agro-zootehnice, abatoare
 - statii intretinere auto
 - statii de betoane
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiilor invecinate
 - activitati de depozitare, comert en-gros, antrepozite
 - activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat
- Este interzisa amplasarea de platforme de precolectare a deseurilor urbane.

Cci – CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME PROPUSE, PARCARI, IN INCINTELE PROPUSE.

Se permite amplasarea urmatoarelor constructii (functiuni):

- cai de comunicare (construire, modernizare, largire), trotuare, spatii verzi de aliniament plantate, echipare edilitara, lucrari pentru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapeti de protectie, plantatii de protectie);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu conditia ca acestea sa nu perturbe desfasurarea traficului sau accesul la vreo parcela din drumul public;
- Amplasarea parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avandu-se in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare. Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluida si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza. Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane.

Cp - CIRCULATII PIETONALE IN INCINTELE PROPUSE, LOCURI DE JOACA

Se permite amplasarea urmatoarelor constructii (functiuni):

- cai de comunicare (construire, modernizare, largire), trotuare, spatii verzi de aliniament plantate, echipare edilitara, lucrari pentru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapeti de protectie, plantatii de protectie);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu conditia ca acestea sa nu perturbe desfasurarea traficului sau accesul la vreo parcela din drumul public;
- locuri de joaca, spatii verzi;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane.

Sp – SPATIU VERDE AMENAJAT

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni:

- spatii verzi amenajate si plantate cu rol decorativ si de protectie,
- plantatii de protectie;
- cai de comunicare si parcare;
- acces carosabil si pietonal;
- mobilier urban specific, amenajari peisajere de orice fel;
- terenuri de sport si spatii de joc pentru copii;
- constructii provizorii chioscuri, pergole, gradene;
- constructii temporare de alimentatie publica si comert; - constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora.

Se va asigura un grad mare de permeabilitate si accesibilitate in spatiile verzi amenajate, pe aleile pietonale si pe dalele urbane, astfel incat zona reglementata sa poata fi accesata de catre pietoni de pe toate laturile

Se va asigura in conditii de siguranta accesibilitatea pentru toate categoriile de varsta si de persoane cu dizabilitati si se vor minimiza riscurile de accidentare pentru acestea (iluminat public diferentiat, borduri joase/ inexistente, rampe pietonale in pante de max. 5% etc.).

Te – CONSTRUCTII TEHNICO EDILITARE

Se permite amplasarea urmatoarelor :

- Constructii si retele tehnico edilitare, platforme gospodaresti, spatiu verde, parcare, platforme, drumuri de incinta, circulatii pietonale si auto.

INDICATORI URBANISTICI**POT max.= 55,00 %****CUT max. =3,00****REGIMUL DE INALTIME**

ZM2 – Regimul de inaltime maxim propus pentru constructii este de maxim Sp+P+5E, maxim 18,5 m.

CONDITII DE AMPLASARE**Retrageri minime fata de aliniament:**

- Alinierea la frontul stradal este determinata de aliniamentul incintei industriale de pe strada Mucius Scaevola.

Retrageri minime fata de limitele laterale si posterioare:

- Distanțele minime fata de limitele de proprietate nordica, vestica si sudica vor fi min. h/2 dar nu mai puțin de 5,00m.
- In cazul in care retragerile mentionate anterior sunt mai mici decat h/2 din inaltimea constructiilor, se va respecta o retragere corespunzatoare la h/2 din inaltimea constructiilor.
- Este admisa edificarea pe retragerea de 5,00m fata de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioara, cat timp constructia ia forma si destinatia unei copertina, parcare la nivelul parterului, pavilioane, constructie edilitara, imprejmuire, circulati auto, pietonale si zone verzi.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;
- distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela se admite sa fie egala cu jumatatea inaltimii constructiei cele mai inalte, distanta se poate reduce la un sfert din inaltime numai in cazul in care fatadele nu prezinta ferestre. Distanța se masoara perpendicular intre cele mai apropiate puncte ale constructiilor inclusiv cornisa, balcon, loggie, in ambele cazuri in care constructiile sunt paralele si neparalele intre ele;
- distanta dintre fatadele corpurilor de cladire situate pe terenul reglementat poate fi mai mica decât inaltimea cladirii celei mai inalte, caz in care se realizeaza un studiu de insorire care sa certifice iluminarea spatiilor de locuit pe durata a minim 1 ora si jumatate la solstitiul de iarna (conform OMS nr.119/2014, art.3).
- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel puțin o suprafata vitrata (doua pentru cladiri aglomerate) precum si accesul autocisternelor la intrarile existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni inalti, parcaje auto);
- in cazul in care accesul mijloacelor de interventie la a doua fatada nu este posibil, se asigura trecerea fortelor (personalului de interventie prin treceri pietonale cu latime minima de 1,50 m si inaltime de 1,90 m);
- constructiile se vor putea realiza in regim insiruit, cuplat sau independent cu conditia ca distanta minima intre constructiile de pe aceiasi parcela se admite sa fie egala cu jumatatea inaltimii constructiei cele mai inalte. Distanța se masoara perpendicular intre cele mai apropiate



puncte ale constructiilor inclusiv cornisa, balcon, loggie, in ambele cazuri in care constructiile sunt paralele si neparalele intre ele.

- distanta minima obligatorie fata de drumurile interioare min. 1,00m.

PARCAJE

Pentru toate categoriile de constructii vor fi prevazute spatii de parcare si garare, in garaje sau platforme, in interiorul parcelei, in functie de capacitatea constructiei si de numarul de utilizatori, conform HG 525/1996 cat si HCLM 187/2024 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

SPATII VERZI SI PLANTATE

Specificatiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind zonele functionale in prezentul regulament precum si pe plansa aferenta 03 U – Reglementari urbanistice-zonale.

IMPREJMUIRI

Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente, cu o inaltime maxima de 2,60m si soclul, acolo unde este realizat, cu inaltimea de 0,60m.

Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioare a cladirilor pot fi opace, inaltimea maxima va fi de 2,60m.

Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si vopsite in culori distincte

Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor noi se vor supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

CAPITOLUL V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Terenul studiat este cuprins intr-o singura Unitate Teritoriala de Referinta UTR 8-ISLCO.

CAPITOLUL VI. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE.

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

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

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma aprobarii Planului Urbanistic Zonal si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit
Arh. Alexandra CORNEA

Specialist RUR
Arh. Gheorghe SECULICI

