

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. ȘI R.L.U. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
AMPLASAMENT	mun. ARAD, intravilan, str. Prof. Dr. Ilarion Felea, nr. 88, CF NR. 335319 -ARAD, jud. Arad
BENEFICIAR	BĂTRÂN DAN MILENTE ȘI BĂTRÂN DORINA VIORICA
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	319/2026
FAZA	P.U.Z. ȘI R.L.U.

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. Rolul R.L.U.

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

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

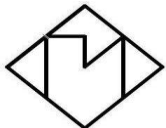
- zonificarea funcțională;
- stabilirea amplasamentelor cu condiții de A.C.;
- stabilirea priorităților;
- reducerea/desființarea disfuncționalităților;
- încadrarea în prevederile H.G. 1076/2004.

I.2. Baza legală a elaborării

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

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

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2019 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările



ulterioare;

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

I.3. Domeniul de aplicare

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

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

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

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul municipiului Arad, conform C.F. nr 335319- Arad.

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

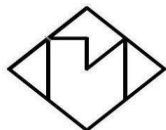
- stabilirea destinației terenului ce face obiectul investiției propuse.
- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată.
- realizarea acceselor la teren și stabilirea relațiilor cu vecinătățile

Zona studiată are suprafața de **21944.46 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la: amenajarea acceselor carosabile și pietonale în incintă, extinderea rețelelelor edilitare din zonă pentru racordarea/branșarea la acestea, edificarea incintei.

Incinta reglementată are suprafața de **567 mp** conform C.F. nr 335319- Arad, este situată în UTR 16, între cartierele Cadaș și Bujac, iar intervențiile urbanistice în incintă se referă la: realizarea unei zone de locuințe, edificarea terenului prin construirea unei locuințe individuale cu servicii de cartier, stabilire zone verzi, procent de ocupare al terenului, coeficient de utilizare, aliniamente și retrageri impuse, stabilirea de reglementări privind parcarile, cât și stabilirea soluțiilor privind asigurarea utilităților necesare, accese auto și pietonale.

Funcțiunile identificate în această zonă sunt:

- - proprietate privată, terenuri cu categoria de folosință arabil în intravilan.



- proprietate privată, terenuri curți construcții, cu locuințe individuale.
- proprietatea municipiului Arad, căi de comunicație, străzi, drumuri de exploatare.
- Terenuri reglementate prin documentații anterioare de urbanism: HCLMA 22/2024 – PUZ și RLU-„Zonă locuințe individuale”; și HCLMA 332/2017 – PUZ și RLU Zonă locuințe individuale, HCLMA 109/2015 – PUZ și RLU Microunitate de 5 case unifamiliale, HCLMA 279/ 2015- PUD- Construire casa familială și garaj, HCLMA 301/2007- PUD- Construire locuință unifamilială P+M, HCLMA 601/ 2023- PUZ- Construire locuințe izolate, cuplate și/ sau înșiruite în regim de înălțime max. P+2E și funcțiuni complementare, HCLMA 91/ 2011- PUZ- Construire case familiale P+M.
- Rețele edilitare – rețele de distribuție energie electrică, gaze naturale, alimentare cu apă și canal, de-a lungul strazilor învecinate: str. Prof. dr. Ilarion Felea, Str. C-tin Brâncoveanu.

Vecinătățile terenului sunt:

- **Nord:** str. C-tin Brâncoveanu, identificată prin C.F. nr. 334746 Arad.
- **Vest:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 335318 Arad.
- **Est:** terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 334821, 357190, 357191, 334756 Arad.
- **Sud:** str. Prof. Dr. Ilarion Felea, identificată prin C.F. nr. 334896 Arad.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu

Se vor respecta prevederile legislației de mediu în vigoare:

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

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

Apele uzate menajere vor fi dirijate către rețeaua de canalizare existentă propusă spre extindere. În cadrul prezentului PUZ a fost propusă soluția de extindere a rețelei astfel:

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

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre spațiile verzi din incintă.

Apele pluviale colectate de pe circulațiile carosabile și zonele de parcare, vor fi dirijate spre spațiile verzi de pe parcelă.

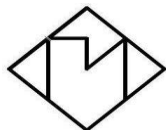
În timpul construirii clădirilor, instalațiilor și amenajărilor în zonă se vor lua măsurile necesare pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

Relevanța planului pentru păstrarea patrimoniului construit

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

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

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



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

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

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

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatul de Urbanism nr. 2000/05.12.2025**, eliberat de Primăria Mun. Arad și **Avizul de Oportunitate nr 21/14.04.2026**, eliberate de primăria mun. Arad.

Expunerea la riscuri naturale:

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

Expunere la riscuri tehnologice:

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

Asigurarea echipării edilitare:

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

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

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Incinta reglementată aparține de UTR 16 se află într-o zonă cu potențial de dezvoltare rezidențială, în care funcțiunea dominantă este de locuire.

Se propune funcțiune dominantă locuire – locuință individuală, funcțiuni secundare – servicii și comerț, cu funcțiuni complementare căi de comunicații, spațiu verde amenajat.

Folosința actuală: arabil, respectiv construcții anexa, cu o suprafață totală de 567,00mp., proprietate privată, intravilan.

Incinta reglementată respectă destinația stabilită în baza documentațiilor anterioare, funcțiune propusă: locuire individuală cu servicii de cartier.

Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului

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

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

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

Coeficientul de utilizare a terenului: **C.U.T. max = (Scd /St) = 1,20**

Regimul și înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim este de

S/D+P+1E+M

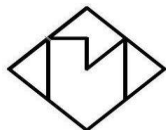
Înălțimea maximă a construcțiilor

11,50 m.

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

Construcțiile propuse vor fi amplasate în perimetrul zonei edificabile materializată pe planșa



Reglementări urbanistice – zonificare.

Vecinătățile incintei NU impun retrageri ale construcțiilor.

Avem următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limita de proprietate

-*către frontul stradal (dinspre str. Prof. Dr. Ilarion Felea)* – se impune o retragere de la frontul stradal cu dimensiune variabila de la 3,95 m la 4,00 m.

Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțimea maximă la streșină de 3.5 m, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

-*către limita posterioară (dinspre str. C-tin Brâncoveanu)* – se impune retragere de la frontul stradal cu dimensiune variabila de la 4,40 m la 5,30 m.

- *către limitele laterale* – autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Retragerile nu se aplica împrejurimilor, aleilor carosabile sau pietonale și rețelelor edilitare.

Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

Amplasarea față de drumurile publice

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de Str. Prof. Dr. Ilarion Felea situată la sud și nord de incintă Str. C-tin Brâncoveanu, iar la vest se află o parcelă identificată prin CF nr. 335318 Arad care are categoria de folosință “ drum “.

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

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

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

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

Râul Mureș se află la 3,03 km sud de amplasament, în afara zonei studiate și nu impune condiții de amplasare pentru incintă.

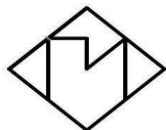
Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

Cea mai apropiată linie de cale ferată dezafectată se află la 645m vest de incintă, iar linia de cale ferată funcțională se află la 1,23 km. Prin urmare, zona de siguranță de 20,00m din ax și cea de protecție de 100m din ax impusă de aceasta nu se suprapune cu incinta reglementată.

Amplasarea față de aeroporturi

Incinta studiată este amplasată la 1,73km față de limita cadastrală aeroportul din Arad.

Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat



Nu este cazul.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

Circulații, accese

În cadrul prezentului PUZ se propune reglementarea unei parcele pentru construirea unei locuințe, realizarea unui acces din str. Prof. Dr. Ilarion Felea și str. C-tin Brâncoveanu.

Pentru respectarea profilului stradal existent pe strada Prof. Dr. Ilarion Felea și strada C-tin Brâncoveanu, porțiunile de teren - LOT 1 și LOT 2, care se intersectează cu profilul străzilor, vor fi cedate domeniului public.

Accesul în incinta reglementată

Acces existent

În prezent nu există accese amenajate în incintă din străzile existente în partea de sud și nord.

Acces propus

Accesul auto în incinta reglementată prin PUZ se va realiza din strada Prof. Dr. Ilarion Felea.

Accesul pietonal în incinta reglementată se va realiza din strada C-tin Brâncoveanu.

Staționări

Staționarea de scurtă durată a autovehiculelor se va realiza exclusiv în interiorul parcelei.

Circulația pietonală, trotuare, piste bicicliști

În incinta reglementată nu se vor realiza drumuri, se vor amenaja alei pietonale și zona de parcare pentru autoturisme.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

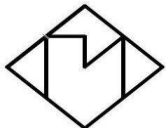
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de energie electrică, apă și canalizare, sau prin realizarea de soluții locale individuale de echipare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor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

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

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Conform ridicării topo, de-a lungul străzilor Prof. dr. Ilarion Felea, str. C-tin Brâncoveanu, există rețele de alimentare cu apă, canalizare unitară, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații. Aceste rețele vor fi prelungite până la incinta studiată, pentru a realiza branșamentele aferente.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenul proprietate privată al persoanelor fizice, sunt suportate de dezvoltator.



Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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

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

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenul proprietate privată al persoanelor fizice sunt suportate în integralitate de dezvoltator.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

Condiții de ocupare a terenurilor

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

Parcelarea

Prin prezentul PUZnu se propune o parcelare a terenului studiat conform planșei Reglementări Urbanistice Zonificare.

Ca mod de organizare în incintă, vom avea:

- **locuință individuală și funcțiune secundară servicii de cartier** (farmacie, dispensar, croitorie, coafor, birouri individuale, magazine ABC, etc.) , va fi reprezentat printr-un lot, cu suprafața de 485,98 mp, cu lățime parcelă între 9,20 m, și adâncime mai mare sau egală cu 52,20 ml respectiv 53,2 ml, cu regim maxim de înălțime S/D+P+1E+M, lotul va avea acces auto din str. Pr. Dr. Ilarion Felea și acces pietonal din str. C-tin Brânconveanu. În partea posterioară parcelei a fost prevăzută o zonă pentru construirea anexelor gospodărești.

- **Teren cedat domeniului public** – LOT 1 și LOT 2, necesare pentru lărgirea profilului stradal.

Lotul va avea atât acces auto cât și pietonal.

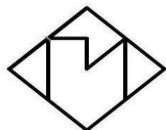
Parcela are destinație rezidențială se pot realiza cu respectarea cumulată a următoarelor condiții:

- Pentru a fi construibilă parcela pentru locuință individuală să aibe lungimea mai mare decât lățimea, iar lățimea parcelei să nu fie mai mică de 9,00m.
- Frontul stradal minim admis va fi de 9,00 m, dar nu mai lat decât adâncimea parcelei.
- Acces carosabil și pietonal direct din drumurile publice.
- Respectarea tuturor reglementărilor stabilite prin prezenta documentație – retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală:



compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

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

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

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

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

Parcaje

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

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

Parcajul pentru locuință se va asigura în interiorul parcelei, minim un loc parcare/parcelă.

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

Art. 16 Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Art. 19 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.

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

Spații verzi

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

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

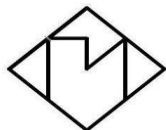
Împrejurimi

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele acestea vor fi împrejmuite. Înălțimea maximă a împrejuririi va fi de 2,00 m. de la cota terenului amenajat.

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Obiectivul principal are destinația de locuință individuală cu servicii de cartier.



ZONA LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ȘI SERVICII de cartier,

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

Ls - Locuințe și unități prestări servicii de cartier

Spa – spațiu verde amenajat.

Funcțiunea principală

Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă rezidențială - locuință individuală.

Funcțiuni secundare

Funcțiunile secundare sunt: prestări servicii de cartier.

Funcțiuni complementare

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Incinta studiată cuprinde o singură unitate funcțională, împărțită în subunități corespunzătoare funcțiunilor propuse: locuință individuală, și servicii de cartier, spații verzi amenajate, parcuri.

Utilizări permise

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

Utilizări admise cu condiții

Unități cu prestări servicii de cartier (cum ar fi: magazin alimentar, clădiri de birouri, spații prezentare și comercializare diverse produse ce nu necesită spații mari de depozitare), sănătate (dispensar, cabinete medicale, stomatologice etc.), *cu condiția* ca suprafața utilă maximă a spațiilor să fie 50% din SCD construcției propuse (indiferent că va fi locuință).

Interdicții temporare

Nu este cazul.

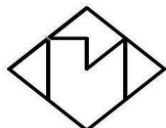
Interdicții permanente

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

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform PUG aprobat cu HCLMA 588/2023, zona studiată se încadrează în UTR 16, toate terenurile studiate fiind în intravilan.

În cadrul PUZ-ului, nu au fost stabilite UTR-uri.



STUDIO M ȘOIMA

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

PR. NR. 319/2026

FAZA: R.L.U.

VI. CONCLUZII

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

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

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

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

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