

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Aferent PUZ – ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNE MIXTA – LOCUINTE COLECTIVE,
SERVICII/COMERT SI AMENAJARI PUBLICE – PARCARI, TEREN DE SPORT, SPATII EXPUNERE
LUCRARI DE ARTA, PARC
Nelu Aristide Dragomir nr. 7

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA PROPUA — UTR RiM-1

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ – ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNE MIXTA – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII/COMERT SI AMENAJARI PUBLICE – PARCARI, TEREN DE SPORT, SPATII EXPUNERE LUCRARI DE ARTA, PARC - str. Nelu Aristide Dragomir, nr.7

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului pentru aprobarea documentatiei **PUZ – ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNE MIXTA – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII/COMERT SI AMENAJARI PUBLICE – PARCARI, TEREN DE SPORT, SPATII EXPUNERE LUCRARI DE ARTA, PARC - str. Nelu Aristide Dragomir, nr. 7**, de catre Consiliul Local Arad, in vederea reglementarii conditiilor de construire, dezvoltare a structurii tehnico-edilitare si a amenajarilor aferente terenului studiat incadrat in **UTR RiM-1**.

Prezentul Regulament Local de Urbanism insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare al prevederilor **PUZ – ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNE MIXTA – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII/COMERT SI AMENAJARI PUBLICE – PARCARI, TEREN DE SPORT, SPATII EXPUNERE LUCRARI DE ARTA, PARC - str. Nelu Aristide Dragomir, nr. 7**. Dupa aprobarea de catre autoritatile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Arad.

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

I.2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate in conformitate cu prevederile “Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza intocmirii PUZ si RLU:

- Legea 50/1991- republicata- privind autorizarea executarii constructiilor
- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Arad
- Studiu si aviz de oportunitate

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor de orice fel pe terenurile cuprinse in limita studiata de PUZ. Restul terenurilor aflate pe Teritoriul Administrativ al municipiului, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

II.1.Reguli cu privire la pastrarea interigatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta functiuni care pot ameninta mediul inconjurator prin producerea sau folosirea de substante poluante. Nu sunt permise deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile necesare pentru captarea apelor meteorice, si deversarea in canalizarea municipala, epurarea apelor menajere si deversarea acestora, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor.

Deseurile se vor colecta si evacua in mod organizat atat in timpul executiei constructiilor, cat si pe timpul de functionare al acestora.

II.2.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Zona nu prezinta factori de risc naturali si astfel nu sunt necesare masuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, indiguiri, etc.

Autorizarea lucrarilor de constructii pe perimetrul studiat se va face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare aferente de catre administratia publica locala, investitori private sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea cladirilor avand alta destinatie decat cea prezavuta in PUZ pe perimetrul studiat.

In Capitolul III - Unitati Teritoriale de Referinta, vor fi detaliate aspecte legate de amplasarea cladirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitara, forma si dimensiunile terenurilor, spatii verzi si imprejmui.

Se propune incadrarea perimetrului studiat in **UTR RiM-1**

UTR RiM-1 – Restructurarea zonelor cu caracter industrial

III.1.SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

- Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Parterele spre principalele spatii publice vor avea functiuni de interes pentru public.
- Comert en detail in cladiri independente sau la parterul cladirilor .

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Garaje publice sau private sub si supraterane in cladiri dedicate, cu conditia sa fie integrate in amenajarile exterioare propuse intr-o maniera cat mai putin invaziva in ceea ce priveste raportarea acestora la circulatiile pietonale si spatiile verzi configurate.
- Amenajari exterioare destinate activitatilor in aer liber - sport, recreere, expunere lucrari de arta in exterior.
-

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- Activitati / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile
- Comert en detail in cladiri tip big box (hypermarket, mall, etc.).
- Comert en gros.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public.
- Ansambluri monofunctionale rezidentiale.
- Locuire de tip individual.
- Instalatii / utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatiul public a imobilelor.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

III.2.SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se vor respecta conditionarile impuse prin plansele de reglementari si circulatia parcelelor in ceea ce priveste forma si parcelarea terenurilor.

- Pentru orice parcelari sau comasari ulterioare neprevazute in prezentul PUZ se vor intocmi studii de specialitate
- Se vor respecta restrictiile impuse de circulatii si accese.
- In cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000 mp**.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Cladirile se vor amplasa pe noul aliniament propus al strazii Nelu Aristide Dragomir, dupa alocarea unei fasii de teren adiacenta strazii (suprafata 1000 mp) - servitute de utilitate publica – in scopul regularizarii profilului stradal, in vederea imbunatatirii circulatiei auto, velo si pietonale.
- Cladirile se vor amplasa pe noul aliniament propus al strazii Miron Costin, cu conditia asigurarii unei rezerve suficiente de spatiu pentru realizarea circulatiilor pietonale si velo.
- Ca principiu, cladirile se vor dispune in regim de construire inchis. La strada Nelu Aristide Dragomir, se impun deschideri in frontul strazii a ansamblului propus si o intrerupere a frontului continuu. De asemenea, se vor respecta conditiile de retrageri fata de cladirile invecinate si conditiile specifice de insorire a cladirilor invecinate existente.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Fata de limita laterala sud-estica se va asigura o retragere de minim 14.00m fata de limita de proprietate, dar nu mai putin de $\frac{1}{2}$ din inaltimea masurata la cornisa a cladirilor propuse.
- Fata de limita sud-vestica a sitului, cladirile vor fi amplasate respectand o retragere minima de 45.00m, pentru a asigura rezerva necesara de spatiu pentru realizarea amenajarilor exterioare.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Distanta dintre fatadele a doua cladiri invecinate va fi de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi de locuit (dormitoare sau camere de zi).
- Este posibila alipirea a doua corpuri de cladire daca ambele au calcan pe zona de conexiune.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

- Se vor asigura 4 accese auto pe parcela, doua accese la parcaj subterane si doua accese secundare la parcare amenajate suprateran, care se vor debusa in strazile Nelu Aristide Dragomir, Miron Costin si Bulevardul Revolutiei. Acestele auto care corespund parcarii subterane sunt prevazute cu rampa auto - cu dublu sens si latimea de 7 m, iar cele care corespund parcarilor amenajate la sol vor fi de asemenea realizate in dublu sens si cu o latime de 7 m.
- Se va asigura accesul autovehiculelor de interventie.
- Din circulatia auto interioara se va asigura accesul la parkingul subteran.

- In ceea ce priveste circulatia publica pietonala si cea velo, se prevede regularizarea profilului strazii Nelu Aristide Dragomir (prin alocarea portiunii de teren de 1000 mp), precum si optimizarea profilelor stradale existente (str. Miron Costin). Se preia initiativa de introducere si continuare a traseelor pentru biciclisti in reconfigurarea profilelor stradale. Principalele accese pietonale se vor realiza de pe str. Nelu Aristide Dragomir (N-E) si str. Miron Costin (N-V).
- Totodata, se propune un traseu pietonal deschis circulatiei publice in interiorul parcelei, care va putea fi accesat de pe toate laturile care delimiteaza situl, inclusiv din zona de S-E a sitului, prin artera de circulatie auto propusa si de pe strada existenta configurata la S-V, care delimiteaza terenul studiat de parcul si lacul Padurice.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati comerciale si a functiunilor complementare locuirii, amplasate la parterul constructiilor, se vor realiza in cadrul circulatiei publice de pe str. Nelu Aristide Dragomir si in interiorul parcelei, sub forma parcajelor realizate la sol.
- Stationarea autovehiculelor necesare functiunii de locuire, se admite, conform normelor, numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, dispuse in constructii supra / subterane sau in parcaje amenajate la sol.
- Se va asigura un minim de 1.5 loc de parcare pentru fiecare apartament.
- Pentru functiunile comerciale se va asigura un loc de parcare la 100 mp spatiu de vanzare; se considera spatiu de vanzare 2/3 din suprafata desfasurata a spatiilor comerciale.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- La intersectia str. Nelu Aristide Dragomir cu str. Miron Costin (N-V), precum si la intersectia str. Nelu Aristide Dragomir cu circulatia auto propusa pe sit (N-E), datorita pozitiei privilegiate data de pozitia de colt pe care o preia ansamblul, inaltimea maxim admisa este de 33 m in punctul cel mai inalt si inaltimea admisa la cornisa de 27 m, cu un regim de inaltime maxim admis de S+P+7+Er (care va fi configurat cu supanta).
Pentru celelalte situatii :
- La strada Nelu Aristide Dragomir, regimul de inaltime maxim admis este de 2S+P+6+Er, inaltimea la cornisa nu va depasi 24 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 28 m.
- Inaltimea totala maxima a corpurilor de cladire situate in interiorul parcelei, exceptand situatiile deja mentionate, va fi de maximum 24 m, cu un regim de inaltime 2S+P+5+Er.
- In toate situatiile se admit nivele partiale (supante, mezanine) cu conditia incadrarii in inaltimea la cornisa / totala reglementata.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladiri noi :

- Orice noua cladire propusa va tine seama de caracterul zonei, si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj.
- Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice constructiei urbane cu cvartale. Fatadele spre spatiile publice vor fi plane si se vor situa in aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, incepand de la inaltimea de 4.00 m de la cota trotuarului, cu conditia sa ocupe, cumulat, maxim o treime din lungimea frontului cladirii.
- Acoperirea cladirilor va fi plana, (acoperisuri terasa sau cu pante mai mici de 10%)
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele constructiei.
- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de «**coerenta** » si «**eleganta** »

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate constructiile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.
- Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.
- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice, si a dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Pe amplasamentul unei parcele, spatiile verzi amenajate vor ocupa minim 35% din suprafata totala si vor cuprinde exclusive vegetatie (joasa, medie si inalta). Spatiile verzi pot fi amenajate atat pe sol natural, cat si peste constructii subterane sau supraterane, cu conditia respectarii unor solutii tehnice care sa permita o buna intretinere a acestora, in scopul crearii unei imagini armonioase a intregului ansamblu.
- Se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau numai locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circualtiile publice in cazul ocuparii parterului cu alte functiuni.
- Spatiile verzi de odihna si de joaca vor fi destinate in exclusivitate folosintei in comun.
- Se vor respecta conditiile impuse prin Protocolul privind aprobarea unor masuri privind valorificarea potentialului urbanistic al imobilelor inscrise in CF nr. 300697 si CF nr. 300626 Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- Se interzice orice fel de imprejmuire, pentru pastrarea caracterului public a functiunilor amplasate la parterul cladirilor
- Sunt permise imprejmuiri cu caracter provizoriu, atat pe perioada executarii lucrarilor de constructii cat si pentru diverse activitati specifice ulterioare.
- Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,2 m. Imprejurimile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile provizorii pot fi utilizate ca support pentru materiale promotionale sau comerciale, de tipul afiselor sau a panourilor de reclame.

III.3.SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

UTR RiM-1 – POT maxim = 35%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR RiM-1 – CUT maxim = 2,5 mc/mp teren

Data:
decembrie 2023

Intocmit,
arh. Stag. Denisa Tăunean



Sef proiect,
arh. Cristian Banut