

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afereat P.U.Z.:

**"ANSAMBLU REZIDENŢIAL CU FUNCŢIUNI MIXTE – LOCUINŢE COLECTIVE 2S+P+11E,
SERVICII/COMERŢ ŞI AMENAJĂRI EXTERIOARE"**
Jud. Arad, mun. Arad, Splaiul Mureşului, nr. 26

UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ PROPUSE — UTR RİM 1, UTR RİM 2, UTR VA şi UTR S_IE

I DISPOZIŢII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism afereat P.U.Z. - "ANSAMBLU REZIDENŢIAL CU FUNCŢIUNI MIXTE – LOCUINŢE COLECTIVE 2S+P+11E, SERVICII/COMERŢ ŞI AMENAJĂRI EXTERIOARE"- Jud. Arad, mun. Arad, Splaiul Mureşului, nr. 26

Prezenta documentaŢie a fost întocmită la cererea dezvoltatorului pentru aprobarea documentaŢiei **"ANSAMBLU REZIDENŢIAL CU FUNCŢIUNI MIXTE – LOCUINŢE COLECTIVE 2S+P+11E, SERVICII/COMERŢ ŞI AMENAJĂRI EXTERIOARE"-Jud. Arad, mun. Arad, Splaiul Mureşului, nr. 26** , de către Consiliul Local Arad, în vederea reglementării condiŢiilor de construire, dezvoltare a structurii tehnico-edilitare şi a amenajărilor afereate terenului studiat, împărŢit în 4 unităŢi teritoriale de referinŢă: **UTR RİM 1, UTR RİM 2, UTR VA şi UTR S_IE**

Prezentul Regulament Local de Urbanism însoŢeşte, explicitează şi reglementează modul de aplicare al prevederilor **"ANSAMBLU REZIDENŢIAL CU FUNCŢIUNI MIXTE – LOCUINŢE COLECTIVE 2S+P+11E, SERVICII/COMERŢ ŞI AMENAJĂRI EXTERIOARE"**, Jud. Arad, mun. Arad, Splaiul Mureşului, nr. 26 . După aprobarea de către autorităŢile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate si va completa prevederile PUG Arad.

R.L.U. conŢine toate informaŢiile necesare autorizării construcŢiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de dezvoltatorul construcŢiei.

I.2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

PUZ-ul şi Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare si conŢinutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal", indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii PUZ si RLU:

- Legea 50/1991- republicata- privind autorizarea executării construcŢiilor
- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Arad
- Studiu si aviz de oportunitate A.O. nr. 14 din 17.03.2026
- HCLM nr. 572/2022 – privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeŢei minime de spaŢii verzi;
- HCLM nr. 187/2024 - privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcŢii şi amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

I.3.Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita studiata de P.U.Z. Restul terenurilor aflate pe Teritoriul Administrativ al municipiului, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul R.L.U.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, și deversarea în canalizarea municipală, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

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

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

Autorizarea lucrărilor de construcții pe perimetrul studiat se va face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente de către dezvoltator.

Se interzice amplasarea clădirilor având altă destinație decât cea prevăzută în P.U.Z. pe perimetrul studiat.

În Capitolul III - Unități Teritoriale de Referință, vor fi detaliate aspecte legate de amplasarea clădirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitară, forma și dimensiunile terenurilor, spații verzi și împrejmuiri.

III ZONIFICARE FUNCționalĂ – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se propune împărțirea zonei de studiu, în suprafață cumulată conform C.F.-uri de **49 882 mp**, și o suprafață măsurată de **49 899.40 mp**, în 4 unități teritoriale de referință: **UTR RiM 1 – subzone de restructurare a zonelor cu caracter industrial – locuire colectivă** – în nord-estul parcelei, **UTR RiM 2 - subzone de restructurare a zonelor cu caracter industrial – locuire colectivă și spații complementare la parter (servicii, comerț)** – în sudul parcelei, adiacent str. Splaiul Mureșului, **UTR VA – subzonă spații verzi și de agrement** – în nordul și sud-vestul parcelei și **UTR S_IE - Subzonă instituții de învățământ** – în nordul parcelei.

1. UTR RiM 1 – subzone de restructurare a zonelor cu caracter industrial – locuire colectivă

III.1.SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective în regim de înălțime 2S+P+4E;
- Amenajări exterioare aferente și potrivite locuirii, cu spații verzi amenajate și alei pietonale.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Garaje private la subsolul și demisolul clădirilor, cu condiția să fie integrate în amenajările exterioare propuse într-o manieră cât mai puțin invazivă în ceea ce privește raportarea acestora la circulațiile pietonale și spațiile verzi configurate;
- Amenajări exterioare destinate activităților în aer liber - sport, recreere;
- Echipări ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură (post trafo, punct gospodăresc, etc.).

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte funcțiuni în afară de cele menționate la art. 1 și 2;
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor ;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natura care să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

III.2.SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Pe lângă respectarea parcelor impuse prin „PLANȘA 4 – Proprietatea asupra terenurilor”, parcelele vor fi construibile doar dacă vor întruni cumulativ următoarele condiții :

- Suprafața minimă de 1.000 mp;
- Să dețină un front la stradă și drum cu acces public;
- Front la stradă minim sau egal cu 12.00 m;
- Respectarea condițiilor în ceea ce privește forma și parcelarea terenurilor, impuse prin planșele: "Planșa 2 – Reglementări urbanistice – zonificare" și "Planșa 4 – Proprietate asupra terenurilor";

- Pentru orice parcelări sau comasări ulterioare neprevăzute în prezentul PUZ se vor întocmi studii de specialitate;
- Se vor respecta restricțiile impuse de circulații și accese.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor amplasa față de strada propusă A, cu o retragere față de aliniament de minim 3.00 m;
- Clădirile se vor amplasa față de strada propusă B, cu o retragere față de aliniament de minim 5.00 m.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Față de limita de proprietate, clădirile se vor retrage cu min. 5.00 m.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța dintre Fațadele a două clădiri învecinate va fi de minim jumătate din înălțimea celei mai înalte ;
- Distanța dintre clădiri poate fi de 6.00 m numai în cazul în care Fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit (dormitoare sau camere de zi).
- Este posibilă alipirea a două corpuri de clădire dacă ambele au calcan pe zona de conexiune.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul auto și pietonal pe parcelă se va face de pe strada propusă B;
- Accesul auto se va face strict pentru staționarea autovehiculelor în parcajul de subsolul și demisolul clădirilor sau suprateran, pe zonele special dedicate;
- Se va asigura accesul autovehiculelor de intervenție;
- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcțiunii de locuire, se admite, conform normelor, numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, dispuse în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol;
- Se va asigura un min. de 1.5 locuri de parcare pentru fiecare apartament; Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Clădirile propuse nu vor depăși 2S+P+4E;
- Înălțimea maximă admisă este de 17.5 m;
- Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura clădirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale.
- Fațadele spre spațiile publice vor fi plane si se vor situa în aliniament.
- Acoperirea clădirilor va fi plană, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%)
- Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea funcțiunii si va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de «**coerenta** » si «**eleganta** »

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public;
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va asigura spațiu verde minim în procent de 25% din suprafața totală a UTR-ului, din care minim 15% vor fi spații verzi amenajate pe sol natural;
- Spațiile verzi vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației ;

- Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m . Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

III.3.SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

UTR RiM 1 – POT maxim = 30 %

**Se va raporta la suprafața totală a U.T.R.-ului*

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

UTR RiM 1 – CUT maxim = 1.4 mc/mp teren

**Se va raporta la suprafața totală a U.T.R.-ului*

2. UTR RiM 2 - subzone de restructurare a zonelor cu caracter industrial – locuire colectivă și spații complementare la parter (servicii, comerț)

III.1.SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective în regim de înălțime 2S+P+11E cu spații complementare la parter - funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de sănătate, sportive, de turism ;
- Amenajări exterioare aferente și potrivite locuirii, cu spații verzi amenajate și alei pietonale .

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Garaje publice sau private sub si supraterrane in clădiri dedicate, cu condiția sa fie integrate in amenajările exterioare propuse într-o maniera cat mai puțin invaziva in ceea ce privește raportarea acestora la circulațiile pietonale si spatiile verzi configurate ;
- Amenajări exterioare destinate activităților în aer liber - sport, recreere;
- Echipări ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură (post trafo, punct gospodăresc, etc.)

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte funcțiuni în-afară de cele menționate la art. 1 și 2;
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natura care să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

III.2.SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Pe lângă respectarea parcelelor impuse prin „PLANȘA 4 – Proprietatea asupra terenurilor”, parcelele vor fi construibile doar dacă vor întruni cumulativ următoarele condiții :

- Suprafața minimă de 1.000 mp ;
- Să dețină un front la strada și drum cu acces public ;
- Front la strada minim sau egal cu 12.00 m ;
- Respectarea condițiilor în ceea ce privește forma și parcelarea terenurilor, impuse prin planșele: ”Planșa 2 – Reglementări urbanistice – zonificare” și ”Planșa 4 – Proprietate asupra terenurilor”;
- Pentru orice parcelări sau comasări ulterioare neprevăzute în prezentul PUZ se vor întocmi studii de specialitate;
- Se vor respecta restricțiile impuse de circulații și accese.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor amplasa în aliniament cu străzile propuse B și C;
- Clădirile se vor amplasa față de strada propusă A, cu o retragere față de aliniament de minim 4.00 m;
- Clădirile se vor amplasa în aliniament cu str. Splaiul Mureșului și str. Putnei.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Față de limita de proprietate, clădirile se vor retrage cu min. 5.00 m;
- Excepție se face doar în cazul clădirilor de pe loturile 5 și 6, acestea amplasându-se în aliniament față de str. Putnei și străzile propuse A și C ;
- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale a parcelelor propuse cu o distanță de min. 2.00 m, acolo unde limitele nu sunt adiacente unor străzi existente sau propuse sau nu coincid cu limita de proprietate a terenului.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Distanța dintre fațadele a doua clădiri învecinate va fi de min. jumătate din înălțimea celei mai înalte ; distanța dintre clădiri poate fi de 6.00 m numai în cazul în care Fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit (dormitoare sau camere de zi).
- Este posibilă alipirea a două corpuri de clădire dacă ambele au calcan pe zona de conexiune.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul auto pe parcelă se va face de pe str. Splaiul Mureșului și de pe strada propusă A;
- Accesul pietonal se va face de pe toate străzile propuse A,B și C și de pe str. Splaiul Mureșului;
- Accesul auto se va face strict pentru staționarea autovehiculelor în parcajul de la subsolul și demisolul clădirilor sau suprateran, pe zonele special dedicate;
- Se va asigura accesul autovehiculelor de intervenție;
- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcțiunii de locuire, se admite, conform normelor, numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, dispuse în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol ;
- Se va asigura un min. de 1.5 locuri de parcare pentru fiecare apartament; Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;
- Staționarea autovehiculelor necesare funcțiilor complementare (servicii/comerț), amplasate la parterul construcțiilor, se vor realiza în cadrul circulației publice de pe str. Splaiul Mureșului și de pe străzile propuse A,B și C din interiorul parcelei, sub forma parcajelor realizate la sol ;
- Pentru funcțiunile comerciale se va asigura un loc de parcare la 100 mp spațiu de vânzare; se consideră spațiu de vânzare 2/3 din suprafața desfășurată a spațiilor comerciale.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Clădirile propuse nu vor depăși 2S+P+11E;
- Înălțimea maximă admisă este de 38 m;
- Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura clădirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului ;
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice ;
- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcţiei urbane cu cvartale ;
- Faşadele spre spațiile publice vor fi plane si se vor situa in aliniament ;
- Acoperirea clădirilor va fi plana, (acoperişuri 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 construcţiei ;
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea funcţiunii si va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de «**coerenta** » si «**eleganta** » .

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public;
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Se va asigura spațiu verde minim în procent de 20% din suprafața totala a UTR-ului, din care minim 5% vor fi spații verzi amenajate pe sol natural;
- Spațiile verzi vor cuprinde exclusive vegetație (joasa, medie si înaltă);
- Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

III.3.SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

UTR RiM 2 – POT maxim = 40 %

**Se va raporta la suprafața totală a U.T.R.-ului*

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

UTR RiM 2 – CUT maxim = 3.6 mc/mp teren

**Se va raporta la suprafața totală a U.T.R.-ului*

3. UTR S_IE - Subzonă instituții de învățământ

III.1.SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni de învățământ.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Parcaje pentru personal și vizitatori amplasate suprateran cu următoarea condiție: accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;
- Echipări ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură (post trafo, punct gospodăresc, etc.).

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte funcțiuni în afară de cele menționate la art. 1 și 2 ;
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;
- Depozitare en gros ;
- Depozitare de materiale re folosibile ;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public ;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor ;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură care să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

III.2.SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Pe lângă respectarea parcelelor impuse prin „PLANȘA 4 – Proprietatea asupra terenurilor”, parcelele vor fi construibile doar dacă vor întruni cumulativ următoarele condiții :

- Suprafața minimă de 1.000 mp ;
- Să dețină un front la strada și drum cu acces public ;
- Front la strada minim sau egal cu 12.00 m ;
- Respectarea condiționărilor în ceea ce privește forma și parcelarea terenurilor, impuse prin planșele: ”Planșa 2 – Reglementări urbanistice – zonificare” și ”Planșa 4 – Proprietate asupra terenurilor”;
- Pentru orice parcelări sau comasări ulterioare neprevăzute în prezentul PUZ se vor întocmi studii de specialitate;
- Se vor respecta restricțiile impuse de circulații și accese.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor amplasa față de strada propusă A, cu o retragere față de aliniament de minim 3.00 m.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Față de limita de proprietate, clădirile se vor retrage cu min. 5.00 m ;
- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale a parcelelor propuse cu o distanță de min. 2.00 m, acolo unde limitele nu sunt adiacente unor străzi existente sau propuse sau nu coincid cu limita de proprietate a terenului.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m ;

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul auto și pietonal pe parcelă se va face de pe strada propusă A ;
- Accesul auto se va face strict pentru staționarea autovehiculelor în parcajul de subsol și demisolul clădirilor sau suprateran, pe zonele special dedicate;
- Se va asigura accesul autovehiculelor de intervenție ;
- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se va asigura un min. de 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției; Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;
- Staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Clădirile propuse nu vor depăși S+P+1E;
- Înălțimea maximă admisă este de 8 m;
- Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura clădirilor va fi de factura moderna și va exprima caracterul programului ;
- Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice ;
- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale ;
- Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament ;
- Acoperirea clădirilor va fi plană, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) ;
- Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției ;
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de «**coerenta** » și «**eleganta** » .

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public;
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va asigura spațiu verde minim în procent de 30% din suprafața totală a UTR-ului, din care minim 15% vor fi spații verzi amenajate pe sol natural;

- Spațiile verzi vor cuprinde exclusive vegetație (joasă, medie și înaltă);
- Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

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

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

UTR S_IE – POT maxim = 35%

**Se va raporta la suprafața totală a U.T.R.-ului*

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

UTR S_IE – CUT maxim = 1.0 mc/mp teren

**Se va raporta la suprafața totală a U.T.R.-ului*

4. UTR VA – subzonă spații verzi și de agrement

III.1.SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Plantații înalte, medii și joase ;
- sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo ;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile ;
- edicule, componente ale amenajării peisajere, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere ;
- unități de alimentație publică cu suprafață desfășurată maximă de 150 mp, ca și construcții temporare pe structuri ușoare ;
- sunt admise construcții pentru expoziții și activități culturale.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Acces auto pentru intervenții, întreținere pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat ;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respective, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

III.2.SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- Planul cadastral existent se va conserva ca atare; sunt interzise dezmembrări sau diminuarea acestuia ca suprafață și formă.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acestuia prin P.U.D.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acestuia prin P.U.D.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acestuia prin P.U.D.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul auto pentru întreținere sau intervenții, accesul pietonal și cel velo pe parcelă se va face de pe strada A și de pe str. Splaiul Mureșului;
- Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate;
- Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil ,etc.)

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Acestea se vor amplasa în proximitatea zonelor de acces, pe suprafețele dedicate special parcărilor aferente străzii A;
- Se va asigura un minim de 5 locuri de parcare la 10 000 mp suprafață amenajată.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context;
- Clădirile vor avea o înălțime maximă de 5 m și respectiv un regim de înălțime max. P.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Nu se admite realizarea de platforme betonate pentru amplasarea construcțiilor provizorii.
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- În zonă există echipare edilitară completă.
- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 70% din suprafața parcelei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere;

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile se vor realiza ca garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completări ale unor împrejmuiri existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului spațiului verde în cauză;
- Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip gard viu sau structuri înverzite, de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

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

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

UTR VA – POT maxim = 5%

**Se va raporta la suprafața totală a U.T.R.-ului*

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

UTR VA – CUT maxim = 0.1 mc/mp teren

**Se va raporta la suprafața totală a U.T.R.-ului*

Data:
IULIE 2026

Intocmit,
arh. stag. Larisa Popa

Sef proiect,
arh. Cristian Banut