REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENȚIAL CU SPAȚII COMERCIALE-PARCĂRI LA PARTER ȘI CLĂDIRE DE BIROURI”

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal și are ca scop detalierea sub formă de prescripții (permisivități și restricții) a prevederilor urbanistice din Planul Urbanistic Zonal.

Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare și cuprinde prevederi în ceea ce privește modul de utilizare a terenului și amplasarea clădirilor în perimetrul aflat sub incidența R.L.U. în relație cu vecinătățile imediate.

Acestea au fost stabilite prin planșa *„**U02 Reglementări urbanistice-Zonificare**”* ținând cont de faptul că dispunerea exactă a clădirilor, respectiv forma amprentei acestora, se va definitiva în faza D.T.A.C. în conformitate cu prevederile prezentului regulament de urbanism.

Prezentul Regulament Local de Urbanism se elaborează în baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin **H.G. 525/1996**, republicat, și al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.municipiul Arad aprobat prin **H.C.L.M 588/2023.**

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o baza legală formată din:

a) Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
b) Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;

c) Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
d) Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

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

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

Modificarea Regulamentului Local de urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

Prescripțiile cuprinse în acest R.L.U. devin obligatorii în toate fazele de autorizare a viitorului ansamblu.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;

- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietăţii şi justiţiei, precum şi unele măsuri adiacente, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind privind bunurile proprietate publică, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 224/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 24/2007, republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Legea nr. 448/2006, republicată, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- Legea nr. 101/2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005, respectiv Legea nr. 372/2005, privind performanța energetică a clădirilor;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- PUG municipiul Arad aprobat prin H.C.L. nr. 588 din 2023;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcţii şi amenajări care se supun avizării şi/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;

- Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
- Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- HCL a Municipiului Arad nr. 572/2022, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.
- Anexa la Hotărârea nr. 187/28.03.2024 a Consiliului Local al Municipiului Arad, REGULAMENT PRIVIND ASIGURAREA NUMĂRULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE, PENTRU LUCRĂRILE DE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI AUTORIZATE PE RAZA MUNICIPIULUI ARAD;
- Legea nr. 18/1991 legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997, privind regimul drumurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Planul Urbanistic Zonal MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014;
- Alte acte de autoritate publică națională sau locală, precum și alte acte normative specifice sau complementare domeniului;

În aplicarea prezentului RLU se va ţine cont de cele mai noi acte legislative şi 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.

Regulamentul de urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor şi acordurilor prevăzute de lege şi devine ACT DE AUTORITATE al administraţiei publice locale.

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (predominant insititutii servicii și comert, administrativ) și este prezentată în planșa de *"U02 Reglementări urbanistice- Zonificare"*.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale. În aplicarea prezentului RLU se va ţine cont de cele mai noi acte legislative şi normative în vigoare.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. a fost sugerată în planșa ***"U02 Reglementări urbanistice- Zonificare".*** Pe baza acestei zonificări au fost sugerate posibilitățile de amplasare și conformare a construcțiilor ce vor respecta caracteristicile zonei funcționale și sunt prezentate în planșa ***"U02 Reglementări urbanistice- Sugestie de Mobilare".*** Dispunerea clădirilor pe planul de mobilare este de principiu, aceasta poate suferi modificări, respectând zonele de implantare ale construcțiilor și retragerile minime admise. Mobilarea finală a zonei funcționale se va face la faza D.T.A.C. fără elaborarea altor documentații de urbanism, P.U.D. sau P.U.Z., respectând prevederile prezentului regulament de urbanism.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii, reglementări, reguli de construire, prescripții (permisiuni și restricții) obligatorii și pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta cu propuneri, în conformitate cu P.U.G. Municipiului Arad.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, realizarea acceselor și relațiile cu vecinătățile. Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă.

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

- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURLOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile ;
- Se vor respecta condițiile de construire descrise în planșa „U02 Reglementări urbanistice- Zonificare”.
- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind construcția existentă și noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice;
- În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

1) Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.
2) Se vor respecta intrările şi ieşirile carosabile, precum şi sensurile de circulaţie impuse.
3) Se vor lua măsuri de siguranţă pentru construcţiile edilitare.
4) Se vor obține toate avizele de amplasament, avizele de principiu și acordurile de principiu solicitate prin **Certificatului de Urbanism nr. 1251**

/07.08.2025, eliberat de Primăria municipiului Arad, valabil 24 de luni de la data emiterii.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Se vor respecta următoarele principii privind:

6.1 AMPLASAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (asigurarea însoririi, inclusiv aport termic, asigurarea iluminatului natural, asigurarea confortului psihologic, specific asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise):

- Amplasarea clădirilor destinate locuinţelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1, 1/2ore zilnic, la solstiţiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit ;
- Distanţa dintre clădiri pe acesiași parcelă trebuie să fie mai mare sau cel puţin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte pentru a evita umbrirea îndelungată ;
- Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord), cu respectarea Codului Civil.

6.2 AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

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

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

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare ;

Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau ale instalații ori construcții de acest gen.

Drumurile publice sunt drumurile destinate transpotului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice.

În scopul asigurării calităţii spaţiului public, a protecţiei mediului şi siguranţei şi sănătăţii locuitorilor, precum şi pentru creşterea gradului de securitate a reţelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităţilor, lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Utilizări premise:

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Utilizări permise cu condiții:

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Utilizări interzise:

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiarii din zonă care beneficiază de aceste amenajări, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

6.3 AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI NAVIGABILE EXISTENTE ȘI CURSURI DE APĂ NAVIGABILE

Nu este cazul.

6.4 AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE DIN ADMINISTRAȚIA S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

6.5 AMPLASAREA FAȚĂ DE AEROPORTURI

Se vor respecta condițiile impuse de Avizul Autorității Aeronautice.

6.6 AMPLASAREA FAȚĂ DE FÂȘIA DE PROTECȚIE A FRONTIEREI DE STAT

Nu este cazul.

6.7 AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniament stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuiri etc.)

Retragerile față de aliniament se vor face conform planșei anexă – ***U02 Reglementări urbanistice- Zonificare.***

6.8 AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite conform normativ P118 și avizului inspectoratului pentru situații de urgență;
- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil și a retragerilor stabilite prin prezenta documentație;
- Distanța minimă între construcțiile de sine stătătoare de pe aceeași parcelă se stabilesc de asemenea în funcție de funcțiune și gradul de rezistență la foc, conform P118.
- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate), precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul

mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 2,00m ;

- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, preluate din avizele ce se vor obține de la autorittățile competente de avizare.
- Se propune reglementarea terenului ca:
    - Z1 – locuire colectivă cu parter comercial
    - Z2 – Zonă mixtă cu funcțiuni complementare: servicii și comerț, administrative, turism și parcare supraetajată.

Clădirile vor putea fi amplasate în așa fel încât activitățile destinate în incinta propusă spre reglementare să nu influențeze în mod negativ mediul construit și neconstruit înconjurător, sau să nu aibă impact necorespunzător asupra acestora.

Retragerile obligatorii ale clădirilor supraterane față de aliniamentul stabilit pentru o anumită zonă, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non edificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor, copertinelor, invelitorilor, constructilor care deservesc caile de evacuare, teraselor, mijloacelor publicitare, construcții cu caracter provizoriu (ex. cabina poarta, chioscuri etc.) construție tehnico edilitară, rețele tehnico edilitare, și pentru construcțiile amplasate la subsol.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

7.1 ACCESURI CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Poziționarea și rezolvarea acceselor carosabile pe parcelă se va face în corelare cu amenajarea incintei, astfel ca manevrele de acces ale autovehiculelor să nu fie stânjenite.

Configurația și lățimile circulațiilor carosabile propuse în cadrul incintei reglementate vor respecta prevederile Avizului de oportunitate nr. 53/28.11.2025 și reglementările stabilite prin planșa U02 – Reglementări urbanistice – Zonificare.

Accesurile carosabile vor fi realizate cu respectarea condițiilor impuse de administratorul drumului public, a normelor de siguranță a circulației și a cerințelor privind accesul autospecialelor de intervenție.

Mobilarea finală a incintei cu propuneri se va realiza, în faze ulterioare de proiectare, fază DTAC, conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă și se va concretiza la faza de Autorizație de construire și Proiect tehnic.

Propunerile de mobilare a parcelelor studiate vor respecta distanţele legale faţă de drumurile existente stabilite prin avizele eliberate de autoritățile competente, neafectându-se zona de siguranţă a traseelor existente și propuse având în vedere următoarele :

Utilizări permise:

Construcțiile ale căror accesuri carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Realizarea accesurilor carosabile propuse este condiționată de asigurarea dreptului legal de utilizare a terenurilor afectate de acestea, prin clarificarea regimului juridic și, după caz, prin constituirea drepturilor de acces sau de servitute necesare, în condițiile legii.

Autorizarea lucrărilor aferente accesurilor se va realiza numai cu respectarea regimului juridic al terenurilor implicate și a condițiilor stabilite de autoritățile competente.

Utilizări permise cu condiții:

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit *autospecialelor și personalului pentru intervenție în situații de urgență* de

stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului inspectoratul pentru situatii de urgență.

Utilizări interzise:

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului ;
- Platforme de depozitare și accese mașini de utilaje separat de alei carosabile destinate utilizatorilor.

7.2 ACCESURI PIETONALE

a. Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

b. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică , potrivit legii sau obiceiului.

c. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

2) Pentru categoriile de construcţii propuse se poate deroga de la prevederile alin.1) cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă , atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.

3) Prevederile alin. 2) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcţiilor în localităţile sau zonele unde nu există reţele publice de apă şi de canalizare.

4) Branșamentele și racordurile, eventuale devieri sau extinderi ale rețelelor tehnico-edilitare vor fi realizate înaintea realizării accesului propus în incintă, după caz.

8.1 REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE VA ȚINE CONT DE URMĂTOARELE PRINCIPII :

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

Soluțiile de echipare în sistem individual care respectă normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

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

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații să se realizeze subteran.

8.2 PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

Branșamentele și racordurile, eventuale devieri sau extinderi ale rețelelor tehnico-edilitare vor fi realizate înaintea accesului propus în incintă, după caz.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1 REGULI PRIVIND PROPRIETATEA ASUPRA REȚELELOR :

Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte unităţi aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Arad, dacă legea nu dispune altfel.

Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Lucrările de racordare şi branșare la reţelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar şi se execută în urma obţinerii avizului autorităţii administraţie publice specializate.

9.2 PARCELAREA

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

9.3 ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la:

- reglementarea ca zonă cu funcțiuni mixte, prin realizarea de construcții, având regim maxim de înălțime **S+P+7E+Etaj retras**, **h_{max}=37,00m.**

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :

- 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.

9.4 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.

Se va urmări ca noile construcţii să se armonizeze cu clădirile învecinate.

Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea.

Materialele pentru finisajele exterioare vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural;

Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiilor sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică şi CATV, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalaţiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe faţade principale. Ele pot, de altfel, fi montate pe acoperişuri numai pe versantul interior. Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto și pietonal.

Instalațiile de confort- agregatele tehnologice (HVAC, ventilație, etc) vor fi complet mascate, fără a fi vizibile din spațiul public. Se va avea în vedere utilizarea unor soluții arhitecturale și tehnice adecvate (de ex. curți englezești, închideri opace).

9.5 REGULI PRIVIND PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Autorizarea executării construcţiilor se va face cu condiţia ca procentul de ocupare a terenului să nu depăşească limita superioară stabilită în aliniatele de mai jos.

În sensul prezentului regulament, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecţia pe sol a perimetrului etajelor superioare) şi suprafaţa parcelei. Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia

teraselor descoperite ale parterului, care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces.

Procentul maxim de ocupare a terenului este:

- **P.O.T. maxim Locuință colectivă propus=25,00%** ,dezvoltarea etajelor superioare ale construcțiilor se va realiza exclusiv în interiorul zonelor de implantare stabilite prin planșa U02 – Reglementări urbanistice – Zonificare, cu respectarea retragerilor, regimului maxim de înălțime și indicatorilor urbanistici aprobați.
- **P.O.T. maxim Funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, parcare supraetajată propus=40,00%**

9.6 REGULI PRIVIND COEFICIENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

Autorizarea executării construcţiilor se va face cu condiţia nedepăşirii limitei superioare a coeficientului de utilizare a terenului precizată în prevederile specifice amintite în aliniamentele de mai jos.

În sensul prezentului regulament, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei inclusă în unitatea teritorială de referinţă. Nu se iau în calculul suprafeţele construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajate, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie (anexa nr.2 la L350/2001).

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este:

- **C.U.T. maxim Locuință colectivă propus=1,5**
- **C.U.T. maxim Funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, parcare supraetajată propus=1,5**

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1 SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi 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 construcția, sub aspectul stabilității.

Se vor asigura spații verzi plantate, parc și spații agrement: respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 24 / 2007, HCLMA nr. 572 / 2022, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției.

Se va respecta hotărârea 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.

Se propun:

- **min. 25% (pentru zonele cu locuințe colective) -** conform prevederilor din **HCL nr. 572 din 26.10.2022**; se vor planta arbori în raport de 1/50 (buc/mp) din suprafața minimă de spațiu verde**.**

10.2 PARCAJE

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Se vor asigura locuri de parcare respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 448 / 2006, prevederile Legii 101 / 2020, Hotararea nr. 187/28.03.2024 Arad, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Hotararii nr. 187/28.03.2024 Arad, astfel :

Pentru construcții comerciale și servicii vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru complexe comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru restaurante (alimentație publică):

- 1 loc de parcare la 5-10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.

Pentru construcții administrative (birouri):

- 1 loc de parcare pentru 10-30 salariaţi plus un spor de 20% pentru invitaţi

Pentru construcții de turism și agrement:

- Pentru toate categoriile de construcţii de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcţie de tipul de clădire şi de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru 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. Instituţii ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferinţe, 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 %.

Pentru toate funcțiunile menționate anterior, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, mopede, 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. Suprafaţa unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, mopede, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafaţa de mişcare, este de 60 x 250 cm.

Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1/HG 525 din 1996 la pct. 1.5.3-1.5.12, un loc la 10-20 locuri în sală.

Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1/HG 525 din 1996 la pct. 1.5.1-1.5.2, un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere.

Pentru construcții ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

În conformitate cu prevederile Legii 448 / 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, în spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, vor fi adaptate, rezervate și semnalizate prin semn internațional cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri, pentru parcarea gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu handicap.

În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, în cazul clădirilor nerezidențiale noi sau supuse unor lucrări de renovare majoră, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute;

În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, în cazul clădirilor cu funcțiuni mixte rezidențiale și nerezidențiale, noi sau care sunt supuse unor lucrări de renovare majoră, acestea sunt încadrate diferențiat, după tipul de funcțiune, potrivit prevederilor alin. antemenționate, iar cerințele privind electromobilitatea, aplicate clădirii în ansamblu, rezultă prin cumularea cerințelor aplicabile fiecărei funcțiuni în parte;

Necesarul minim de locuri de parcare va fi stabilit distinct pentru fiecare funcțiune propusă, în raport cu numărul și suprafața utilă a apartamentelor, suprafețele desfășurate aferente spațiilor comerciale și de servicii, capacitatea acestora și regimul de acces public, cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 187/28.03.2024.

În cazul dezvoltărilor cu funcțiuni mixte, necesarul total de locuri de parcare va fi justificat prin calcul, în cadrul documentațiilor tehnice aferente autorizării lucrărilor de construire.

Numărul locurilor de parcare reprezentate în planșele de sugestie de mobilare are caracter orientativ și nu exonerează investitorul de obligația asigurării necesarului minim stabilit conform reglementărilor aplicabile.

Locurile de parcare pot fi amenajate la nivelul terenului, la parterul construcțiilor, în subsoluri sau în construcții multietajate dedicate, cu respectarea prevederilor urbanistice și tehnice aplicabile.

Distribuția acestora va fi stabilită în funcție de necesarul rezultat pentru funcțiunile efectiv propuse, cu respectarea procentului minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate în demisoluri, subsoluri sau construcții multietajate dedicate, în cazurile prevăzute de reglementările în vigoare.

Soluția **orientativă** de organizare a parcajelor subterane este prezentată în planșa ***U02.2 – Reglementări urbanistice – Sugestie de mobilare subsol***.

10.3 ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 1,80m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1,80m.

Se recomandă ca împrejmuirile 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 împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

10.4 REGULI CU PRIVIRE LA ILUMINATUL PUBLIC

Iluminatul exterior se va putea realiza cu lămpi cu flux luminous orientat, astfel încât să nu deranjeze traficul aerian sau rutier

10.5 FIRME ȘI RECLAMĂ COMERCIALĂ

Se pot amplasa firme și reclame pe clădiri, pe împrejmuire, doar în acord cu arhitectura și volumetria clădirilor/ansamblului propus, și vor fi autorizate cu respectarea prevederilor Legii 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

Mijloacele de publicitate se pot realiza cu respectarea următoarelor condiții:

- să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei;
- elementele în consolă vor fi montate astfel încât să fie asigurată siguranța în exploatare, dar nu mai puțin de 2,50m de la nivelul solului;
- proiecția la sol a mijloacelor publicitare să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care vor fi autorizate.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zona funcţională reprezintă o parte din teritoriul unei localităţi în care, prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se determină funcţiunea dominantă existentă şi viitoare. Zona funcţională poate rezulta din mai multe părţi cu aceeaşi funcţiune dominantă (zona de locuit, zona activităţilor industriale, zona spaţiilor verzi etc.) (anexa la L350/2001).

Zonificarea funcţională este acţiunea împărţirii teritoriului în zone funcţionale (anexa la L350/2001).

Subzona funcţională reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcţionale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referinţă, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica acelaşi set de reguli.

Unități:

Z1 – Zonă de locuire colectivă cu parter comercial, destinată locuințelor colective și spațiilor comerciale la parter;
Z2 – Zonă mixtă cu funcțiuni complementare, destinată serviciilor, comerțului, funcțiunilor administrative, turismului și parcării supraetajate

Subunități:

Lc – Locuire colectivă;
ISCo – Instituții, Servicii, Comerț și Spații administrative;
Ted – Tehnico-edilitare;
Cc – Căi de comunicație carosabile pentru mașini;
Cci – Platforme auto și pietonale de incintă;
Cp – Căi de comunicație pietonale sau piste pentru biciclete;
P – Platforme de parcaje amenajate la sol;
Sp – Spații verzi plantate;
Spa – Spații verzi de aliniament din domeniul public;
Spi – Spații verzi amenajate la sol în incintă.

IV. PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

12. Z1 – Zonă de locuire colectivă cu parter comercial

Funcțiunea principală a unității Z1 este locuirea colectivă. Spațiile comerciale se amplasează la parterul construcțiilor. În cadrul unității se admit amenajările aferente funcțiunilor propuse, inclusiv accesele, circulațiile de incintă, parcajele, spațiile verzi și echiparea tehnico-edilitară.

- **P.O.T. maxim – 25%**
- **C.U.T. maxim – 1,50**

13. Z2 – Zonă mixtă cu funcțiuni complementare

În cadrul unității Z2 se admit servicii, comerț, funcțiuni administrative, turism și parcare supraetajată, precum și amenajările aferente acestora, inclusiv accesele, circulațiile de incintă, parcajele la sol, spațiile verzi și echiparea tehnico-edilitară.

- **P.O.T. maxim – 40%**
- **C.U.T. maxim – 1,50**

14. Prevederi comune unităților Z1 și Z2

Regimul maxim de înălțime este **S+P+7E+etaj retras**, cu **Hmax = 37,00 m**. Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea limitelor de construire și a retragerilor stabilite în planșa **U02 – Reglementări urbanistice – Zonificare**.

Dezvoltarea etajelor superioare se va realiza în limitele zonelor delimitate în acest scop în aceeași planșă.

Accesele, circulațiile, parcajele, spațiile verzi și echiparea tehnico-edilitară se vor asigura în raport cu funcțiunile autorizate și cu prevederile prezentului regulament. În cazul realizării etapizate, punerea în funcțiune a fiecărui obiectiv este condiționată de asigurarea acceselor și utilităților necesare funcționării acestuia.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

1. Unitatea teritorială de referinţă (UTR) reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului intravilan, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcţională şi morfologică din punct de vedere urbanistic şi arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcţie de relief şi peisaj cu caracteristici similare, evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar şi mod de construire omogen, folosinţe de aceeaşi natură a terenurilor şi construcţiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr.2 la L350/2001).
2. Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documetație.
3. Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.
4. 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.

Tehnoredactat,
Andreea IONCE

Întocmit,
Arh. Ela FALCĂ

Urbanism,
Arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. – DE