

Vol.
2**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Elaborat în conformitate cu reglementarea tehnică "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – Indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și cu Regulamentul General de Urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

1. DISPOZIȚII GENERALE	1
1.1. Rolul R.L.U.	1
1.2. Baza legală a elaborării	1
1.3. Domeniul de aplicare	2
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	2
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	3
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	3
2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	5
2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	5
2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	6
2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	7
2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor	7
2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	8
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	9
3.1. Zone și subzone funcționale	9
4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE	9
IS-SP – zonă servicii, sport și agrement	9
Cc – zonă căi de comunicație rutieră	11
5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	11

1. DISPOZIȚII GENERALE**1.1. Rolul R.L.U.****ART. 1**

(1) Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

(2) Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent planului urbanistic zonal (denumit prescurtat P.U.Z.) reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z..

(3) R.L.U. reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice, cu caracter de reglementare specifică, care stă la baza autorizării și executării tuturor tipurilor de construcții și amenajări precum și a elaborării tuturor planurilor urbanistice de detaliu a zonei pentru care acesta a fost elaborat. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z..

(4) R.L.U. stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

(5) Odată aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Arad, împreună cu P.U.Z., în baza avizelor și acordurilor obținute în prealabil, R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

1.2. Baza legală a elaborării

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat;
- Reglementarea tehnică "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – Indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;

- o Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile R.L.U. aferent P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.;
- o Reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- o Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;
- o Ordinul 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, actualizat;
- o Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată;
- o Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat;
- o Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, actualizată;
- o Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, actualizată;
- o Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, actualizată;
- o Legea nr. 107/1996 a apelor, actualizată;
- o Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- o Legea nr. 114/1996 privind locuințele, actualizată;
- o Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizată;
- o Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;
- o Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, actualizat;
- o Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizată;
- o Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, actualizată.
- o HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad;
- o HCLM Arad nr. 187/28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

1.3. Domeniul de aplicare

ART. 2

(1) R.L.U. se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de teren cuprins în zona reglementată, identificată prin imobilul înscris în C.F. nr. 330173 Arad, în suprafață totală de 36.038 mp.

(2) R.L.U. se aplică și în proiectarea, autorizarea și realizarea amenajărilor necesare pentru buna funcționare a zonei propusă spre reglementare, în **zona studiată** care cuprinde o suprafață de **517.775 mp**, strict în ceea ce privește următoarele intervenții:

- a. Amenajarea accesului din str. Câmpul Albinelor;
- b. Extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente în proximitate, după caz.

(3) Zonificarea funcțională – delimitarea zonelor și subzonelor funcționale precum și notațiile aferente acestora și relația funcțională a incintei propuse spre reglementare cu zona studiată este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE aferentă P.U.Z..

(4) Conform art. 31^{^1}, alin. (1) din Legea 350/2001, dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

ART. 3 – Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul agricol din extravilan identificat prin C.F. nr. 330173 Arad este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de prezentul regulament.

(2) Prin prezenta documentație, teritoriul care îi face obiectul se introduce în intravilan.

(3) În vederea autorizării altor tipuri de funcțiuni/construcții, neprevăzute prin prezentul regulament, se va elabora o nouă documentație de urbanism PUZ și RLU aferent, cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și prezenta documentație.

ART. 4 – Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, conform legii.

ART. 5 – Suprafețe împădurite

Nu e cazul.

ART. 6 – Resursele subsolului

Nu e cazul.

ART. 7 – Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu e cazul.

ART. 8 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

ART. 9 – Zone construite protejate

Nu e cazul.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic, conform încadrării din studiul geotehnic elaborat pentru zona care face obiectul R.L.U..

ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe ale prezentului P.U.Z., este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

ART. 12 – Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu e cazul.

ART. 13 – Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

(3) Cheltuielile de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comună și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, iluminat public, străzi, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale etc.)

(4) Cheltuielile de echipare edilitară pentru zona reglementată vor fi asigurate de investitorii privați direct interesați, din fonduri private, pentru următoarele:

- extindere rețea electrică/amplasare post transformare în incintă pentru rețeaua care traversează amplasamentul, conform condițiilor și soluției impuse se administratorul rețelei – în varianta de amplasare subterană;
- amenajare puț forat în incintă, conform condițiilor stipulate de ANAR-ABA Mureș;
- amplasare bazin vidanjabil conform normelor de mediu și sănătatea populației în vigoare;
- amplasare separator hidrocarburi și bazin retenție ape filtrate pentru irigare spații verzi;
- amenajarea accesului conform din str. Câmpul Albinelor.

ART. 14 – Asigurarea compatibilității funcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor propuse și funcțiunea dominantă a zonei.

(2) Compatibilitatea funcțiilor din zonă este asigurată prin propunerea funcțiunii pentru servicii, sport și agrement, care nu intră în conflict cu zonele de servicii și unități agricole existente în proximitate și nici cu propunerile PUG Arad.

ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limitele superioare stabilite prin prezentul regulament.

(2) Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirilor sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

(3) Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

(4) Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință.

(5) Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

(6) Clădirile din zona care face obiectul prezentului R.L.U. se vor încadra în:

P.O.T. max. = 50%

C.U.T. max. = 0,75

ART. 16 – Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin P.U.G. Arad în vigoare și prezentul P.U.Z., pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) În toate cazurile, la eliberarea unei autorizații de construire, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei private direct interesate. Orice acțiune de construire din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

(3) În prezenta documentație de urbanism nu au fost propuse imobile care să facă obiectul exproprierii pentru cauză de utilitate publică sau schimburi de terenuri.

2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART. 17 – Orientarea față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la R.G.U aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat.

ART. 18 – Amplasarea față de drumuri publice

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

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje care deservesc interesului public;

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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

ART. 19 – Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu e cazul.

ART. 20 – Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

Nu e cazul.

ART. 21 – Amplasarea față de aeroporturi

(1) Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Autorității Aeronautice.

(2) Amplasamentul este situat în zona de servitute aeronautică civilă. Se va avea în vedere respectarea înălțimii maxime admise conform prezentei documentații și în concordanță cu avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

ART. 22 – Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu e cazul.

ART. 23 – Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile pentru servicii, sport, agrement și alte clădiri cu funcțiuni admise vor fi retrase cu minim 33,25 m și maxim 100,00 m de la frontul stradal.

(2) Se admite amenajarea parcarilor pe retragerea de la frontul stradal, cu respectarea condițiilor impuse de administratorul LEA.

(2) În sensul prezentului regulament, **prin aliniament se înțelege limita de proprietate dinspre strada Câmpul Albinelor.**

ART. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(2) **Față de limita posterioară** de proprietate (limita terenului după asigurarea rezervei de 4 m pentru lărgirea drumului de exploatare): clădirile vor fi **retrase minim 265 m**. Nu se consideră clădiri terenurile de sport cu închidere/anvelopă sezonieră (tip balon) și amenajările specifice pentru poligonul de tragere în aer liber, respectiv sistematizarea terenului cu valuri de pământ și închideri perimetrare suplimentare (de tip împrejmuire) astfel încât să se asigure condițiile de siguranță conform normelor în vigoare pentru a desfășura această activitate, acestea încadrându-se în categoria construcțiilor, și fiind admise la o retragere de min. 1,00 m.

(3) **Față de limitele laterale** de proprietate: clădirile vor fi **retrase minim 1,00 m dar nu mai puțin de Hmax. clădire cu structură și anvelopă permanente/2, cu respectarea prevederilor Codului Civil**. Nu se consideră clădiri terenurile de sport cu închidere/anvelopă sezonieră (tip balon) și amenajările specifice pentru poligonul de tragere în aer liber, respectiv sistematizarea terenului cu valuri de pământ și închideri perimetrare suplimentare (de tip împrejmuire) astfel încât să se asigure condițiile de siguranță conform normelor în vigoare pentru a desfășura această activitate, acestea încadrându-se în categoria construcțiilor, și fiind admise la o retragere de min. 1,00 m.

(4) Se admit mai multe clădiri pe aceeași parcelă. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

(5) **În afara zonei de construibilitate**, cu respectarea prevederilor Codului Civil, sunt admise parcuri, amenajări pentru dotările tehnico-edilitare, iluminat de incintă și amenajarea spațiilor verzi.

(6) **Se va evita construirea de parcuri auto sub LEA 20 kV** cf. NTE 003/04/00. Distanța minimă de apropiere între delimitarea care marchează parcare auto și proiecția pe orizontală a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviația maximă să fie mai mare de 1 m (aproximativ 5 m până la axul stâlpului) cf. NTE 003/04/00.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 25 – Accese carosabile

(1) 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 intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

(4) Se admite **un singur acces carosabil cu o lățime de minim 7,00 ml și maxim 10,00 ml** și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal aferent str. Câmpul Albinelor.

(5) În partea de est a amplasamentului, de-a lungul drumului de exploatare identificat prin CF nr. 330511 Arad, **se va rezerva o fâșie de teren cu o lățime de 4,00 m (6,00 m din axul drumului de exploatare), în suprafață de 323 mp, pentru asigurarea posibilității de lărgire a drumului de exploatare la un gabarit de 12 m prospect stradal, într-o etapă ulterioară, când se va concretiza dezvoltarea tuturor terenurilor din vecinătate.**

ART. 26 – Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) Accesul pietonal va putea fi amplasat oriunde pe lăţimea frontului stradal.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART. 27 – Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.

(2) Clădirile propuse vor avea asigurate dotările tehnico-edilitare pentru funcţionarea corespunzătoare în regim individual, cu excepţia energiei electrice.

ART. 28 – Realizarea de reţele edilitare

(1) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se vor realiza de investitorii privaţi direct interesaţi sau de proprietarul parcelei, din fonduri private.

(2) Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de proprietarul parcelei.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului urban din intravilanul localităţilor se interzice montarea supraterană, pe parcelele cu destinaţie publică, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale şi altele de această natură.

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice.

(5) Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al municipiului, cu respectarea normelor de mediu şi sănătate a populaţiei. În cazul rezultării unor deşeuri speciale în urma activităţii specifice se va contracta un operator economic specializat în colectarea acelor tipuri de deşeuri.

(6) **Cheltuielile de echipare edilitară pentru zona reglementată vor fi asigurate de investitorii privaţi direct interesaţi, din fonduri private, pentru următoarele:**

- extindere reţea electrică/amplasare post transformare în incintă pentru reţeaua care traversează amplasamentul, conform condiţiilor şi soluţiei impuse se administratorul reţelei – în varianta de amplasare subterană;
- amenajare puţ forat în incintă, conform condiţiilor stipulate de ANAR-ABA Mureş;
- amplasare bazin vidanjabil conform normelor de mediu şi sănătatea populaţiei în vigoare;
- amplasare separator hidrocarburi şi bazin retenţie ape filtrate pentru irigare spaţii verzi;
- amenajarea accesului conform din str. Câmpul Albinelor.

ART. 29 – Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

(1) Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a oraşului, dacă legea nu dispune altfel.

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

(3) Lucrările prevăzute la alin. (2), indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

2.3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor

ART. 30 – Parcelarea

(1) **Nu se admit parcelări ulterioare ale incintei.**

(3) Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu se regăsesc în prevederile prezentului regulament, se vor reglementa prin noi documentaţii de urbanism de tip PUZ sau PUD, după caz.

ART. 31 – Înălţimea construcţiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Regimul de înălțime admis **pentru clădirile de servicii, sport și agrement** este de **max. S/D+P+1E** (inclusiv P, P+M, P+1, P+1+M cu S/D opțional), **Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 11,00 m** de la cota terenului sistematizat.

(4) Pentru amenajări și construcții de incintă pentru sport și agrement precum terenuri de sport închise/deschise (fotbal, tenis, volley etc.) și amenajări specifice pentru un poligon de tragere în aer liber, respectiv sistematizarea terenului cu valuri de pământ și închideri perimetrale (împrejmuiri) astfel încât să se asigure condițiile de siguranță conform normelor în vigoare pentru a desfășura această activitate, înălțimea maximă admisă va fi de **Hmax. = 15,00 m**.

(5) Se admit construcții atât cu acoperiș tip sarpantă cât și cu acoperiș tip terasă.

ART. 32 – Aspectul exterior al construcțiilor

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

(2) 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.

(3) Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

(4) Se va utiliza o paletă cromatică formată din nuanțe pastelate.

(5) Sunt permise accentele de culoare în proporție de maxim 40% din suprafața fațadei.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

ART. 33 – Parcaje

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

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii, exclusiv în interes public.

(3) **Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate** și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul General de Urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 și conform **HCLM Arad nr. 187/28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.**

(4) Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

ART. 34 – Spații verzi și plantate

(1) Se va asigura **zonă verde amenajată de incintă în proporție de minim 30%** din suprafața parcelei, cu respectarea prevederilor **HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.**

(2) Pe spațiile verzi de incintă se admite amplasarea dotărilor/echipamentelor tehnico-edilitare cu respectarea prevederilor Codului Civil.

(3) Este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

(4) Pe limitele laterale și posterioară de proprietate, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2,00 m de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2,00 m, a plantațiilor și a gardurilor vii, care sunt admise la o distanță minime de 60 de cm față de linia de hotar, conform Codului Civil.

(5) Sistemizarea incintelor va avea în vedere evacuarea apelor pluviale și dirijarea lor astfel încât să nu afecteze negativ proprietățile vecine sau domeniul public.

ART. 35 – Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea împrejmuirilor la frontul stradal și laterale – opace sau transparente.

(2) Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

(3) Înălțimea maximă a împrejmuirii incintei va fi de 2,00 m perimetral.

(4) Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

(5) Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietatea privată a celui care se simte amenințat, neputând aduce atingere spațiului public sau unei alte proprietăți private.

ART. 36 – Autorizarea construcțiilor

(1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile Legii 50/1991, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel, conform art. 1, alin.1 din Legea nr. 50/1991, actualizată.

(2) Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile Legii nr. 50/1991 și Legii 10/1995, actualizate, în temeiul și cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism, avizată și aprobată potrivit legii.

ART. 37 – Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Conform anexei nr. 2 la Legea 350/2001, actualizată, *zona funcțională* reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare.

Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.).

Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

Subzona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.

3.1. Zone și subzone funcționale

Teritoriului zonei reglementate este compus din următoarea **zonă funcțională principală (dominantă)**:

- **IS-SP – zonă servicii, sport și agrement**

și următoarele **zone funcționale complementare zonei principale**:

- **Cc – zonă căi de comunicație rutieră** (rezervă teren pentru lărgirea drumului de exploatare din est – 323 mp)

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

- Zona funcțională dominantă:

IS-SP – zonă servicii, sport și agrement

cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: clădiri pentru servicii (recepție, poligon indoor, birouri administrative, sală de curs, toalete, etc.), terenuri de sport închise/deschise (fotbal, tenis, volley etc.) și amenajări specifice pentru un poligon de tragere în aer liber, respectiv sistematizarea terenului cu valuri de pământ și închideri perimetrice astfel încât să se asigure condițiile de siguranță conform normelor în vigoare pentru a desfășura această activitate și funcțiunile complementare acestora: împrejurimi, spații administrative și de pază, spații verzi în proporție de min. 30% din suprafața parcelei, parcuri de incintă, platforme carosabile și pietonale de incintă, amenajări tehnico-edilitare pentru asigurarea energiei electrice, apei potabile, evacuării apelor uzate, iluminatului de incintă, amenajarea accesului din str. Câmpul Albinelor.

Utilizări permise cu condiții: în afara zonei de constructibilitate, cu respectarea prevederilor Codului Civil, sunt admise parcuri, amenajări pentru dotările tehnico-edilitare, iluminat de incintă și amenajarea spațiilor verzi.

Utilizări interzise: funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

POT max = 50,00 %; CUT max = 0,75

Regim de înălțime propus:

- **max. S/D+P+1E** pentru clădiri de servicii, sport și agrement
Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 11,00 m
- **Hmax. 15,00 m** pentru amenajări și construcții de incintă pentru sport și agrement

Spații verzi și de agrement: **minim 30%** din suprafața parcelei cu respectarea prevederilor **HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad**. Pe spațiile verzi de incintă se admite amplasarea dotărilor/echipamentelor tehnico-edilitare cu respectarea prevederilor Codului Civil. Este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

Parcaje: **minim** conform Anexei nr. 5 Regulamentul General de Urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, și conform **HCLM Arad nr. 187/28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad**.

Se va evita construirea de parcuri auto sub LEA 20 kV cf. NTE 003/04/00. Distanța minimă de apropiere între delimitarea care marchează parcare auto și proiecția pe orizontală a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviația maximă să fie mai mare de 1 m (aproximativ 5 m până la axul stâlpului) cf. NTE 003/04/00.

Împrejurimi: la frontul stradal și laterale – opace sau transparente cu **Hmax. împrejurire = 2,00 m**. Se recomandă dublarea împrejuririi cu gard viu. Aspectul exterior al împrejuririlor se supune aceluiași exigențe ca și în cazul clădirilor.

Regimul de aliniere **față de frontul stradal** (str. Câmpul Albinelor):

- clădirile pentru servicii, sport, agrement și alte clădiri cu funcțiuni admise **vor fi retrase cu minim 33,25 m și maxim 100,00 m** de la frontul stradal; se admite amenajarea parcarilor pe retragerea de la frontul stradal, cu respectarea condițiilor impuse de administratorul LEA.

Față de limita posterioară de proprietate (limita terenului după asigurarea rezervei de 4 m pentru lărgirea drumului de exploatare): clădirile vor fi **retrase minim 265 m**. Nu se consideră clădiri terenurile de sport cu închidere/anvelopă sezonieră (tip balon) și amenajările specifice pentru poligonul de tragere în aer liber, respectiv sistematizarea terenului cu valuri de pământ și închideri perimetrice suplimentare (de tip împrejurire) astfel încât să se asigure condițiile de siguranță conform normelor în vigoare pentru a desfășura această activitate, acestea încadrându-se în categoria construcțiilor, și fiind admise la o retragere de min. 1,00 m.

Față de limitele laterale de proprietate: clădirile vor fi **retrase minim 1,00 m dar nu mai puțin de Hmax. clădire cu structură și anvelopă permanente/2, cu respectarea**

prevederilor Codului Civil. Nu se consideră clădiri terenurile de sport cu închidere/anvelopă sezonieră (tip balon) și amenajările specifice pentru poligonul de tragere în aer liber, respectiv sistematizarea terenului cu valuri de pământ și închideri perimetrale suplimentare (de tip împrejmuire) astfel încât să se asigure condițiile de siguranță conform normelor în vigoare pentru a desfășura această activitate, acestea încadrându-se în categoria construcțiilor, și fiind admise la o retragere de min. 1,00 m.

Se admit mai multe clădiri pe aceeași parcelă. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

În afara zonei de construibilitate, cu respectarea prevederilor Codului Civil, sunt admise parcuri, amenajări pentru dotările tehnico-edilitare, iluminat de incintă și amenajarea spațiilor verzi.

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

Se admit clădiri atât cu acoperiș tip șarpantă cât și cu acoperiș tip terasă.

Nu se admit parcelări ulterioare ale incintei.

Se admite **un singur acces carosabil cu o lățime de minim 7,00 ml și maxim 10,00 ml** și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal aferent str. Câmpul Albinelor.

Accesul pietonal va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

- Zone funcționale complementare:

Cc – zonă căi de comunicație rutieră

(rezervă teren pentru lărgirea drumului de exploatare din est – 323 mp),
cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: parte carosabilă, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spațiu verde de aliniament, accese auto și pietonale la parcele, după caz, când s-a concretizat dezvoltarea tuturor terenurilor din vecinătate;

Utilizări permise cu condiții: pe spațiul verde de aliniament este admisă exclusiv amenajarea unui acces carosabil în aceleași condiții ca cel din str. Câmpul Albinelor, când s-a concretizat dezvoltarea tuturor terenurilor din vecinătate.

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

Toate reglementările se vor considera în conformitate cu articolele detaliate ale prezentului regulament.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R.-ul reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. U.T.R. se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar. (anexa nr. 2 la Legea 350/2001, actualizată)

Stabilirea U.T.R.-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul P.U.G..

În cazul P.U.Z.-urilor, U.T.R.-urile se preiau ca atare și se detaliază pe zone și subzone funcționale.

Propunerea din prezenta documentație de urbanism va fi încadrată drept trup izolat.

Întocmit,

Specialist cu drept de semnătură RUR,

arh. BALOGH DORIANA