

- VOLUMUL 2 -

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

**PUZ ȘI RLU ÎN VEDEREA MODIFICĂRII PUZ ȘI RLU APROBAT PRIN
HCLM ARAD Nr. 446 DIN 28.11.2017 “ZONĂ DE SERVICII, COMERȚ,
AMENAJARE ACCESE DIN DN 7 ȘI DN 79, MUNICIPIUL ARAD, DN 7
ARAD – NĂDLAC KM 543+890 DREAPTA ȘI DN 79 ARAD – ORADEA KM
4+285 DREAPTA”, ÎN ZONĂ DE SERVICII,
COMERȚ, DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ**

BENEFICIAR

LUCA PETRU ADRIAN SI POPA ANA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

• Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza autorizării și executării tuturor tipurilor de construcții și amenajări precum și a elaborării tuturor planurilor urbanistice de detaliere a zonei pentru care acesta s-a elaborat.

• Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, *regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora*.

• Regulamentul local de urbanism are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct asupra zonei studiate, cuprinzând norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga zonă.

• Prezentul regulament explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal împreună cu care a fost elaborat.

• Autoritățile administrației publice locale au dreptul și datoria de a asigura prin activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului condițiile de dezvoltare durabilă și respectarea *interesului general*, potrivit legii (alin.4, art.1, L350/2001).

• Regulamentul local de urbanism reprezintă act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat, în baza avizelor obținute în prealabil în conformitate cu legislația în vigoare

• Regulamentele locale de urbanism intaresc și detaliază prevederile planurilor urbanistice generale referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, constituindu-se în instrumentul de baza al realizării disciplinei în construcții

2. Baza legală a lucrurilor

Prezentul Regulament local de urbanism este elaborat în baza:

- Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului,
- Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Hotărârii de Guvern 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinului MLPAT 176/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadrului al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM 010/2000, și
- Ordinului MLPAT 21/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ GM-007-2000.

Prezentul Regulament local de urbanism cumulează prevederi ale legislației de specialitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și a avizării și autorizării construcțiilor și amenajărilor, precum și din domeniile conexe acestora.

Prezentul Regulament local de urbanism preia și detaliază prevederi ale Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

Este obligatorie coroborarea prezentului regulament cu întreaga legislație în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor.

Orice modificare legislativă ce intră în contradicție cu prevederi ale prezentului regulament sau modifică unele restricții prevăzute în legislație preluate ca atare în prezentul regulament, va modifica în consecință și acele prevederi corespunzătoare din prezentul regulament.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, cuprinse în terenurile studiate, identificate prin imobilele înscrise în C.F. nr. 361069, 361070, 361089, 361091, 361092 Arad

Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit legii (alin.1, art.311IV, L350/2001).

Prezentul Regulament local de urbanism se aprobă odată cu Planul urbanistic zonal pe care îl detaliază.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1 Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

4.2 Terenuri agricole din intravilan

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.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Titularii obiectivelor de investiții sau de producții amplasate pe terenuri agricole din intravilan sunt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora (alin.1, art.100, L18/1991).

4.3 Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

4.4 Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

4.5 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

4.6 Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor, al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

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

Se vor respecta toate normativele în vigoare și toate condițiile impuse prin avizele obținute pentru viitoarele construcții ce se vor construi pe terenurile reglementate prin acest Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism.

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stanci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Nu este cazul.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

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 este interzisă.

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

Fac excepție de la prevederile de autorizare executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor, construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei*), ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

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.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Lucrări proiectate la alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială

5.4.1 Alimentare cu apă

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer, stingere incendiu.

Nu se estimează ca zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.

Necesarul de apă pentru întreținerea zonelor verzi respectiv pentru spălarea platformelor va fi asigurată prin foraje de mică adâncime contorizate, care vor fi echipate cu pompe aspirante cu hidrofor.

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune un branșament contorizat Dn 100mm de la rețeaua de distribuție existentă în zonă PE-ID, Dn 300mm existentă pe drumul național DN 79 conform planului de sutație anexat.

Funcție de situația juridică a terenurilor din zonă , de potențialul de dezvoltare a zonei și de posibilitatea realizării extinderii rețelelor în zonă se va adopta varianta de asigurare a necesarului de apă pentru zona studiată. Extinderile propuse pentru asigurarea necesarului de apă pentru zona studiată se vor realiza de preferință pe teren aparținând domeniului public și cu respectarea condițiilor impuse de avizele de plasament aferente la execuția lucrărilor.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatorii din incinta zonei studiate se va realiza din polietilenă de înaltă densitate, va fi montată subteran conform planului de situație anexat și va avea diametrul minim Dn 100mm de unde se va realiza branșarea obiectivelor propuse.

Întreținerea spațiilor verzi și a platformelor carosabile din incintă se va face prin foraje individuale de mică adâncime echipate corespunzător cu pompe auto aspirante prevăzute cu hidrofoare care vor capta debite de apă sub 2,0 l/s. Volumul de apă captat prin forajele individuale propuse va fi înregistrat prin contoare de apă care se vor amplasa în cabina puțului forat.

5.4.2 Stingere incendiu

Se va realiza printr-o gospodărie de incendiu care va asigura debiul și presiunea de stingere din exterior a incendiului prin hidranți exteriori , hidranți interiori și cu sprinklere după caz.

Astfel volumul de apă intangibil necesar stingerii incendiului va fi asigurat prin gospodăria de incendiu propusă conform planului de situație anexat, acestea fiind compusa din rezervoare de stocare și stații de pompare care vor respecta specificațiile P118/2013 privind gardul de echipare.

Alimentarea cu apă a gospodăriei de incendiu se va realiza de la rețeaua de distribuție apă propusă prin branșamentul de apă propus.

Hidranții de incendiu exteriori se vor monta pe conducta de incendiu care formează inelul de incendiu exterior după caz și vor fi de tip hidranți subterani (STAS 695) DN 100mm - cei care se vor monta pe platformele carosabile și supraterani (STAS 3479) respectiv DN 100mm - cei amplasați pe spațiile verzi după caz. Amplasarea hidranților de incendiu exteriori se va face conform prevederilor impuse prin P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu după caz.

Rețelele de incendiu interioare din clădirile de producție sau depozitare după caz, se vor amplasa și se vor echipa prin respectarea P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu întocmite pentru fiecare obiectiv în parte.

Instalația de stins incendiu cu sprinklere, după caz ,se va monta în halele de producție și în depozite conform P118-2013 fiind prevăzută cu instalație automată de stins incendii de tip aer-apă sau apă –apă funcție de gradul de dotare a halelor.

5.4.3 Canalizare menajera

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră cu nivel liber care va prelua apele uzate de pe fiecare obiectiv în parte și le va evacua la stația de pompare ape uzate menajere propusă SPM care se va amplasa în încinta zonei studiate conform planului de situație anexat.

Rețelele de canalizare menajeră de incintă propuse se vor realiza din conducte din PVC Dn 200-250mm montate subteran la pante scurgere care să asigura viteza minimă de autocurățire de 0,7 m/s.

În zona carosabilă căminele de vizitare se vor realiza din beton prefabricat carosabile conform STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81 și amplasate la o distanță de maxim 60 m unul față de celălalt.

Racordul obiectivelor care compun zona studiată la rețeaua de colectare ape uzate menajere se va realiza pentru fiecare construcție în parte, iar apele evacuate se vor încadra în limita de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005. În cazul în care vor exista operatori economici în zona studiată care în urma unor procese tehnologice produc ape uzate care depășesc gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005, se vor realiza stații de preepurare individuale adecvate unde va fi cazul.

Stația de pompare ape menajere propusă vor fi de tip cuvă circulară din beton armat prevăzută cu gratar pentru degrosizare și după caz rezervor de stocare în cazul în care descărcarea apelor uzate în canalizare impuneun debit restrictiv din considerente tehnice.

Evacuarea apelor uzate menajere colectate de pe vatra incintei studiate se va face controlat prin pompare în rețeaua de canalizare menajeră municipală, existent actualmente pe strada Calea Zimandului, PVC Dn 300mm existent.

Conducta de refulare propusă de la stația de pompare SPM se va realiza din polietilenă de înaltă densitate de diametru minim Dn 150mm, montată subteran conform planului de situație anexat. Apele pompate se vor încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005.

5.4.4 Canalizare pluviala

Apele pluviale de pe străzi (zonele comune) vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile grosiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor descărca direct în bazinul de rețenție propus acestea fiind considerate convențional curate.

Deasemenea apele pluviale de pe clăirile propuse sunt considerate tor convențional cutare acestea fiind evacuate direct în bazinul de retenție popus.

Deoarece suprafața de colectare este destul de mare (platforme + hale) este necesar a se realiza o compensare a vârfului ploii de calcul pentru a preveni inundații pe emisar în aval de punctul de descărcare.

Astfel se propune pentru incinta studiată un bazin de retenție deschis pentru compensarea vârfului ploii de calcul și va fi prevăzut cu o stație de pompare pentru evacuarea apelor stocate.

Apele rezultate din precipitații vor fi evacuate prin pompare în rețeaua hidrografică din zonă printr-o gură de varsare în emisar propusă.

Apele pluviale de pe platformele carosabile și parcuri, vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în bazinul de retenție propus.

Colectoarele pluviale propuse atât cele din jurul halelor cât și cele stradale se vor monta subteran.

Montarea conductelor de canalizare pluvială din incinte se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor.

Căminele pluviale stradale se vor executa din beton armat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81, iar cele din jurul halelor se pot executa din beton sau din polietilenă după caz.

Canditatea apelor evacuate în rețeaua hidrografică din zonă va respecta debitul maxim admis de evacuare avizat de deținătorul canalului. În zona de evacuare canalul se va realiza printr-un preu din beton armat.

Calitatea apelor evacuate în rețeaua hidrografică din zonă va fi conform NTPA 001/2005.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

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

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

Z1 – ZONA DE SERVICII SI COMERT: va cuprinde servicii, comert, depozitare și logistică, este compusă din 3 parcele, parcela nr. 1, 2, 3 și parcela nr. 4:

P.O.T. max. propus = 60,00%

C.U.T. max propus = 1,8

5.7 Lucrări de utilitate publica

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publica se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale.

Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiarbancare se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

6.2 Amplasarea fata de drumuri publice

In 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 intreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigiei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fasiile de siguranța și fasiile de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la litera c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de servicii, comerț, depozitare și logistică este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Utilizări permise

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. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente și cursuri de apa potențial navigabile

Nu este cazul

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.

Nu este cazul.

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul

6.6 Amplasarea fata de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Clădirile vor fi amplasate retrase fata de aliniament, după cum urmează:
Conform planșa anexă – U03 Reglementări urbanistice - zonificare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- Mobilarea incintei studiate se va realiza conform prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U., în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă și se va concretiza la faza de autorizație de construire. În oricare varianta de mobilare se va respecta un minim 20% de spațiu verde, un maxim de 20% suprafata de Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme.
- Se vor respecta zonele de protecție a DN79 și a autostrăzii DN7.

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se recomandă a se face cu respectarea unei distanțe de minim ½ din înălțimii clădirii celei mai înalte

În incinta obiectivului se vor realiza: platforme și trotuare perimetral clădirilor. Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: circulația în incintă; precum și accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă.

Construcțiile administrative cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- Sedii ale autorităților și instituțiilor publice locale, județene;
- Sedii de servicii deconcentrate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;
- Sedii de partid - sediul central, filiale;
- Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.;
- Sedii de birouri.

Se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 – 2 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate după cum urmează:

- un spor de 10,00 % pentru funcțiuni fără acces public;
- un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.

Construcțiile financiar-bancare cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- Sedii de bănci – sediul central, filiale;
- Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri.

Pentru construcțiile menționate se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații).

Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate după cumurmează:

- un spor de 10,00 % pentru funcțiuni fără acces public;
- un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.

Construcțiile comerciale cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică. Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement – a căror amplasare este permisă la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;
- b) Servicii. Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit și amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale;
- c) Autoservice. Amplasament: la limita zonei industriale. Se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.

Pentru construcțiile menționate se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

b) Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, 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 %.

c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 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 20,00%.

d) Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.

e) Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:

- 1 loc de parcare la 35 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); - modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

Construcțiile de cult cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

a) Lăcașe de cult - Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.

b) Mănăstiri;

c) Cimitire - Amplasament: la marginea localității - cimitirele se extind cu respectarea prevederilor legale.

Pentru construcțiile menționate se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Biserici - 1 loc de parcare la 20 de locuri, pentru biserici fără arondare parohială. Pentru bisericile parohiale se va avea în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

b) Alte funcțiuni de cult: - numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, dar nu mai puțin de 5 locuri de parcare.

Construcțiile culturale cărora li se aplică prezentul regulament sunt: expoziții, muzee,

biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, săli polivalente și pot fi amplasate în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație. Este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement; se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante.

Pentru construcțiile menționate la se vor respecta următoarele cerințe minime:

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) Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, 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 %.

Construcțiile de învățământ cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

a) Învățământ preșcolar (grădinițe). Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m

b) Școli primare, școli gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale. Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m

c) Învățământ superior. Amplasament: în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.

Pentru construcțiile menționate se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Învățământ preuniversitar: - 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare. Se vor prevedea suplimentar cel puțin 2 locuri de parcare pentru staționare.

b) Învățământ superior: - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se adaugă, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare, cu un spor de 10,00 %.

c) Centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc: - 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției.

d) Cămine studentești: - se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției.

Construcțiile de sănătate cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Spital general (regional, județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic), spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare). Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).
- b) Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice). Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.) Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).
- c) Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]. Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe.
- d) Dispensar urban (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie). Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).
- e) Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii). Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității
- f) Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe). Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu). Se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil.
- g) Leagăn de copii. Amplasament: în general în zone extraorășenești. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

Pentru construcțiile menționate la se vor respecta următoarele cerințe minime:

- a) Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici: - 2 locuri de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 10,00 %.
- b) Policlinici: - 4 locuri de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 10,00 %.
- c) Asistență socială: - 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare, cu un spor de 10,00 %.
- d) Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

Construcții și amenajări sportive cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi. Amplasament: în zone verzi, nepoluate și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă
- b) Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente), patinoare artificiale. Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement
- c) Poligoane pentru tir, popicării. Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

Pentru construcțiile menționate la se vor respecta următoarele cerințe minime:

- a) Terenuri de sport fără public: - 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport.
- b) Terenuri de sport cu public (tribune), stadioane: - 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport, la care se adaugă 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public; - în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare vor fi prevăzute pentru autocare.
- c) Săli de sport fără public: - 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport.

- d) Săli de sport cu public (tribune): - 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport, la care se adaugă 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public; - în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare vor fi prevăzute pentru autocare.
- e) Ștranduri: - 1 loc de parcare la 100 mp de teren.
- f) Piscine acoperite fără public: - 1 loc de parcare la 25 mp luciu de apă.
- g) Piscine acoperite cu public (tribune): - 1 loc de parcare la 25 mp luciu de apă, la care se adaugă 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public.
- h) Bowling, popicărie: - 1 loc de parcare pentru fiecare pistă.
- i) Complexuri sportive: - 1 loc de parcare la 10 locuri; - în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare vor fi prevăzute pentru autocare.
- j) Patinoare artificiale, poligoane pentru tir: - 1 loc de parcare la 30 de persoane.

Construcții de turism cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Hotel * - *****, Hotel-apartament * - *****, Motel * - ** și Vile ** - ***** .Amplasament: în zone nepolluate, bogat plantate. Se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice. Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu).
- b) Bungalouri * - *** - Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere

Pentru construcțiile menționate se vor respecta următoarele cerințe minime:

- a) Hotel: - ***** nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere; - **** nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere; - ***, **, * nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere.
- b) Hotel-apartament: - ***** nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere; - ****, *** nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere; - ** nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere.
- c) Motel: - ***, **, * nr. locuri de parcare = 100% din numărul de camere.
- d) Hostel, youth hostel: - ***, **, * nr. locuri de parcare = 10% din numărul de camere.
- e) Vile turistice, pensiuni turistice: - *****, ****, *** nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere. - **, * nr. locuri de parcare = 20% din numărul de camere.

Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

6.7 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta:

- a) distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se recomandă a se face cu respectarea unei distanțe de minim ½ din înălțimii clădirii celei mai înalte

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile

În incinta obiectivului se vor realiza: platforme și trotuare perimetral clădirilor. Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: circulația în incintă; precum și accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă.

Construcțiile administrative cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Sedii ale autorităților și instituțiilor publice locale, județene;
- b) Sedii de servicii deconcentrate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;
- c) Sedii de partid - sediul central, filiale;
- d) Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.;
- e) Sedii de birouri.

Se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 – 2 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate după cum urmează:

- un spor de 10,00 % pentru funcțiuni fără acces public;
- un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.

Construcțiile financiar-bancare cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Sedii de bănci – sediul central, filiale;
- b) Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri.

Pentru construcțiile menționate se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații).

Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate după cum urmează:

- un spor de 10,00 % pentru funcțiuni fără acces public;
- un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.

Construcțiile comerciale cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică. Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement – a căror amplasare este permisă la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;

b) Servicii. Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit și amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale;

c) Autoservice. Amplasament: la limita zonei industriale. Se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.

Pentru construcțiile menționate se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

b) Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, 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 %.

c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 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 20,00%.

d) Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.

e) Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:

- 1 loc de parcare la 35 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); - modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

Construcțiile de cult cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

a) Lăcașe de cult - Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.

b) Mănăstiri;

c) Cimitire - Amplasament: la marginea localității - cimitirele se extind cu respectarea prevederilor legale.

Pentru construcțiile menționate se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Biserici - 1 loc de parcare la 20 de locuri, pentru biserici fără arondare parohială. Pentru bisericile parohiale se va avea în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

b) Alte funcțiuni de cult: - numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, dar nu mai puțin de 5 locuri de parcare.

Construcțiile culturale cărora li se aplică prezentul regulament sunt: expoziții, muzee,

biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, săli polivalente și pot fi amplasate în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație. Este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement; se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante.

Pentru construcțiile menționate la se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 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) Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, 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 %.

Construcțiile de învățământ cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Învățământ preșcolar (grădinițe). Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m
- b) Școli primare, școli gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale. Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m
- c) Învățământ superior. Amplasament: în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.

Pentru construcțiile menționate se vor respecta următoarele cerințe minime:

- a) Învățământ preuniversitar: - 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare. Se vor prevedea suplimentar cel puțin 2 locuri de parcare pentru staționare.
- b) Învățământ superior: - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se adaugă, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare, cu un spor de 10,00 %.
- c) Centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc.: - 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției.
- d) Cămine studentești: - se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției.

Construcțiile de sănătate cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Spital general (regional, județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic), spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare). Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).
- b) Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice). Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.) Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).
- c) Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]. Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe.
- d) Dispensar urban (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie). Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

e) Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii). Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității

f) Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe). Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu). Se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil. g) Leagăn de copii. Amplasament: în general în zone extraorășenești. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

Pentru construcțiile menționate la se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici: - 2 locuri de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 10,00 %.

b) Policlinici: - 4 locuri de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 10,00 %.

c) Asistență socială: - 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare, cu un spor de 10,00 %.

d) Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

Construcții și amenajări sportive cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

a) Complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi. Amplasament: în zone verzi, nepoluate și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă

b) Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente), patinoare artificiale. Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement

c) Poligoane pentru tir, popicării. Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

Pentru construcțiile menționate la se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Terenuri de sport fără public: - 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport.

b) Terenuri de sport cu public (tribune), stadioane: - 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport, la care se adaugă 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public; - în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare vor fi prevăzute pentru autocare.

c) Săli de sport fără public: - 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport.

d) Săli de sport cu public (tribune): - 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport, la care se adaugă 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public; - în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare vor fi prevăzute pentru autocare.

e) Ștranduri: - 1 loc de parcare la 100 mp de teren.

f) Piscine acoperite fără public: - 1 loc de parcare la 25 mp luciu de apă.

g) Piscine acoperite cu public (tribune): - 1 loc de parcare la 25 mp luciu de apă, la care se adaugă 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public.

h) Bowling, popicărie: - 1 loc de parcare pentru fiecare pistă.

i) Complexuri sportive: - 1 loc de parcare la 10 locuri; - în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare vor fi prevăzute pentru autocare.

j) Patinoare artificiale, poligoane pentru tir: - 1 loc de parcare la 30 de persoane.

Construcții de turism cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

a) Hotel * - *****, Hotel-apartament * - *****, Motel * - ** și Vile ** - ***** .Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate. Se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice. Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu).

b) Bungalouri * - *** - Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere

Pentru construcțiile menționate se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Hotel: - ***** nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere; - **** nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere; - ***, **, * nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere.

b) Hotel-apartament: - ***** nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere; - ****, *** nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere; - ** nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere.

c) Motel: - ***, **, * nr. locuri de parcare = 100% din numărul de camere.

d) Hostel, youth hostel: - ***, **, * nr. locuri de parcare = 10% din numărul de camere.

e) Vile turistice, pensiuni turistice: - *****, ****, *** nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere. - **, * nr. locuri de parcare = 20% din numărul de camere.

Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista 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.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

7.2 Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces

public pe terenuri proprietate publica sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalațiile de canalizare și de energie electrica la momentul receptiei lucrărilor. De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, in următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obliga sa racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga sa prelungească rețeaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie sa mărească capacitatea rețelilor publice existente, fie sa construiască noi rețele.

Prevederile de mai sus se aplica, in mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor in localitățile unde nu exista rețele publice de apa și de canalizare.

8.2 Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, in intregime.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

In vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea echipamentelor tehnice prevăzute mai sus, se execută in varianta de amplasare subterană ori, după caz, in incinte sau in nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stalpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Lucrările indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1 Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 50 m
- b) suprafața minimă a parcelei de 5000 mp
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.
Parcelele nou propuse vor avea următoarele suprafețe:

9.2 Înălțimea construcțiilor

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 două niveluri clădirile imediat învecinate.

Z1 – ZONA DE SERVICII ȘI COMERT: va cuprinde servicii, comerț, depozitare și logistică, este compusă din 3 parcele, parcela nr. 1, 2, 3 și parcela nr. 4, pentru care se propun următorii indici urbanistici:

H. max. = 20,00 m
P+2E

9.3 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.

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.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

10.1 Parcaje

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

Parcările se vor realiza în conformitate cu specificul funcțiunilor și respectarea prevederilor din H.G. 525/1996, anexa 5, cât și **HCLM Arad Nr. 187 din 2024**, fără a afecta domeniului public

Prin excepție 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.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcțiile administrative cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Sedii ale autorităților și instituțiilor publice locale, județene;
- b) Sedii de servicii deconcentrate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;
- c) Sedii de partid - sediul central, filiale;
- d) Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.;
- e) Sedii de birouri.

Se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 – 2 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate după cum urmează:

- un spor de 10,00 % pentru funcțiuni fără acces public;
- un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.

Construcțiile financiar-bancare cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Sedii de bănci – sediul central, filiale;
- b) Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri.

Pentru construcțiile menționate se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații).

Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate după cum urmează:

- un spor de 10,00 % pentru funcțiuni fără acces public;
- un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.

Construcțiile comerciale cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică. Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement – a căror amplasare este permisă la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;
- b) Servicii. Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit și amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale;
- c) Autoservice. Amplasament: la limita zonei industriale. Se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.

Pentru construcțiile menționate se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

b) Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, 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 %.

c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 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 20,00%.

d) Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.

e) Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:

- 1 loc de parcare la 35 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); - modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

Construcțiile de cult cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

a) Lăcașe de cult - Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.

b) Mănăstiri;

c) Cimitire - Amplasament: la marginea localității - cimitirele se extind cu respectarea prevederilor legale.

Pentru construcțiile menționate se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Biserici - 1 loc de parcare la 20 de locuri, pentru biserici fără arondare parohială. Pentru bisericile parohiale se va avea în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

b) Alte funcțiuni de cult: - numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, dar nu mai puțin de 5 locuri de parcare.

Construcțiile culturale cărora li se aplică prezentul regulament sunt: expoziții, muzee,

biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, săli polivalente și pot fi amplasate în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație. Este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement; se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante.

Pentru construcțiile menționate la se vor respecta următoarele cerințe minime:

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) Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, 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 %.

Construcțiile de învățământ cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

a) Învățământ preșcolar (grădinițe). Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m

b) Școli primare, școli gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale. Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m

c) Învățământ superior. Amplasament: în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.

Pentru construcțiile menționate se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Învățământ preuniversitar: - 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare. Se vor prevedea suplimentar cel puțin 2 locuri de parcare pentru staționare.

b) Învățământ superior: - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se adaugă, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare, cu un spor de 10,00 %.

c) Centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc: - 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției.

d) Cămine studentești: - se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției.

Construcțiile de sănătate cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

a) Spital general (regional, județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic), spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare). Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

b) Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice). Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.) Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

c) Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]. Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe.

d) Dispensar urban (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie). Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

e) Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii). Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității

f) Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe). Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu). Se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil. g) Leagăn de copii. Amplasament: în general în zone extraorășenești. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

Pentru construcțiile menționate la se vor respecta următoarele cerințe minime:

- a) Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici: - 2 locuri de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 10,00 %.
- b) Policlinici: - 4 locuri de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 10,00 %.
- c) Asistență socială: - 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare, cu un spor de 10,00 %.
- d) Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

Construcții și amenajări sportive cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi. Amplasament: în zone verzi, nepoluate și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă
- b) Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente), patinoare artificiale. Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement
- c) Poligoane pentru tir, popicării. Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

Pentru construcțiile menționate la se vor respecta următoarele cerințe minime:

- a) Terenuri de sport fără public: - 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport.
- b) Terenuri de sport cu public (tribune), stadioane: - 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport, la care se adaugă 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public; - în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare vor fi prevăzute pentru autocare.
- c) Săli de sport fără public: - 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport.
- d) Săli de sport cu public (tribune): - 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport, la care se adaugă 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public; - în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare vor fi prevăzute pentru autocare.
- e) Ștranduri: - 1 loc de parcare la 100 mp de teren.
- f) Piscine acoperite fără public: - 1 loc de parcare la 25 mp luciu de apă.
- g) Piscine acoperite cu public (tribune): - 1 loc de parcare la 25 mp luciu de apă, la care se adaugă 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public.
- h) Bowling, popicărie: - 1 loc de parcare pentru fiecare pistă.
- i) Complexuri sportive: - 1 loc de parcare la 10 locuri; - în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare vor fi prevăzute pentru autocare.
- j) Patinoare artificiale, poligoane pentru tir: - 1 loc de parcare la 30 de persoane.

Construcții de turism cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Hotel * - *****, Hotel-apartament * - *****, Motel * - ** și Vile ** - ***** .Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate. Se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice. Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu).
- b) Bungalouri * - *** - Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere

Pentru construcțiile menționate se vor respecta următoarele cerințe minime:

- a) Hotel: - ***** nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere; - **** nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere; - ***, **, * nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere.

b) Hotel-apartament: - ***** nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere; - ****, *** nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere; - ** nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere.

c) Motel: - ***, **, * nr. locuri de parcare = 100% din numărul de camere.

d) Hostel, youth hostel: - ***, **, * nr. locuri de parcare = 10% din numărul de camere.

e) Vile turistice, pensiuni turistice: - *****, ****, *** nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere. - **, * nr. locuri de parcare = 20% din numărul de camere.

Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

10.2 Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Mobilarea incintei studiate se va realiza conform prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U., în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă și se va concretiza la faza de autorizație de construire. În oricare variantă de mobilare se va respecta un minim 20% de spațiu verde.

Conform **HCLM Arad Nr. 572 din 26 octombrie 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad se vor respecta următoarele cerințe:

Construcții comerciale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcarii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții administrative:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcarii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare)

10.3 Imprejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri:

a) imprejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale;

b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Hmax. Imprejmuire= 1,80m

Hmax. soclu opac împrejmuire= 0,60m

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Zona funcțională - 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.

Zone și subzone funcționale Teritoriului zonei studiate este compus din următoarele zone și subzone funcționale:

Z1 – ZONA DE SERVICII ȘI COMERT

SZCDL - SUBZONA DE SERVICII, COMERT, DEPOZITARE ȘI LOGISTICA

SZsv – SUBZONA SPAȚIU VERDE

SZci – SUBZONA CAI DE COMUNICATIE INCINTA

Z2 – ZONA CAI DE COMUNICATIE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

BILANȚ TERITORIAL				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Arie totală incintă reglementată	83023,00	100,00%	83023,00	100,00%
Z1 - ZONA DE SERVICII SI COMERT	0,00	0,00%	76248,00	91,84%
SZCDL – SUBZONA DE SERVICII, COMERT, DEPOZITARE SI LOGISTICA	0,00	0,00%	60843,00	79.79%
SZsv – SUBZONA SPATIU VERDE	0,00	0,00%	15250,00	20,00%
Szci – SUBZONA CAI DE COMUNICATIE INCINTA	0,00	0,00%	155,00	0.21%
Z2 - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE	0,00	0,00%	6775,00	8,16%

12. Z1 – ZONA DE SERVICII SI COMERT: va cuprinde servicii, comert, depozitare și logistică, este compusă din 3 parcele, parcela nr. 1, 2, 3 și parcela nr. 4 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

P.O.T. max. propus = 60,00%

C.U.T. max propus = 1,8

H. max. = 20,00 m

P+2E

Se propune reglementarea unei zone comert, servicii, depozitare și logistică, cu amenajările aferente, în vederea autorizării lucrărilor de construire pentru:

- Construcții pentru comert si servicii, depozitare și logistică;
- Regim maxim de înălțime P+2E, H max = 20 m;
- Împrejmuire perimetrală parțială; Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- Sistematizarea verticală a terenurilor;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție de min. 7,00m – parte carosabilă;
- Amenajarea accesului;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;
- Împrejmuire.

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile.

Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

Caracterul zonei:	- Zona are un caracter de servicii, comert, depozitare și logistică
Funcțiunea dominantă a zonei:	- Funcțiunea dominantă a zonei este cea de servicii, comert, depozitare și logistica.
Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:	- funcțiuni de agrement și sport; - echipare tehnico-edilitară; - zone verzi amenajate.
Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:	- <i>Construcții pentru comert</i> - <i>Construcții pentru servicii</i> • <i>construcții destinate activităților privind asigurarea transportului de pasageri și de mărfuri, pe baza de grafic sau fără, precum și activitățile anexe, precum manipularea încărcării, depozitarea etc. inclusiv cele efectuate de terminale și parcuri, închirierea echipamentului de transport cu conducător sau operator.</i> • <i>Construcții destinate desfășurării activităților poștale și de curierat</i> • <i>Producție cu caracter nepoluant</i> • <i>Întreprinderi, ateliere de orice fel</i> • <i>Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere</i> • <i>Service auto</i> • <i>Cercetare aferentă zonei de producție nepoluantă</i> - <i>Construcții pentru depozitare și logistica</i> • <i>construcții/ antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare, nealimentare, destinate comerțului en-gros și en-detail</i> - <i>Construcții de agrement</i> • <i>zone verzi în incintă, amenajări destinate personalului</i> • <i>mobiliu urban specific, amenajări peisagistice de orice fel, terenuri de sport și spații de joacă pentru copii</i> • <i>construcții provizorii – chișcure, pergole, gradene</i> • <i>construcții temporare de alimentație publică și comerț</i> - <i>Dotări ale incintelor propuse</i> • <i>spații de protecție și aliniament în incinte</i> • <i>platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri</i>

	• construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate. - Construcții de servicii și dotări complementare • clădiri exclusiv administrative, sedii de firme, birouri • construcții comerciale de tip hypermarket • clădiri destomate exclusiv funcțiunii de cazare • funcțiuni financiar-bancare de sine stătătoare • comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare • alimentație publică • servicii pentru produse artisanale • servicii și comerț specializat
Dotări ale incintelor propuse:	- Spații de protecție și aliniament în incinte - Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri - Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate(spații tehnice anexe, stație de pompe și rezervor de incendiu, casa poarta, garduri și imprejurimi, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi).
Utilizări permise cu condiții:	- clădiri destinate funcțiunii de cazare subordonate funcțiunii principale; - stații de carburanți
Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:	- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice; - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; - Funcțiuni de depozitare deșeur; - Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; - Clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu;

16. Z2 - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE, pe această subzonă teren se pot realiza amenajări de drumuri, spații verzi, trotuare și edilitare. Este compusă dintr-o parcelă, parcela nr. 5.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

Asemenea întregului județ Arad și zona Municipiului Arad se află într-un important proces de dezvoltare pe toate planurile.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG.

În cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și sub unități funcționale.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

Întocmit,

S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.
arh. Feier Raul

Coordonator RUR:

urb. Ionașiu Adrian