

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU PENTRU DEZVOLTARE ZONA INDUSTRIE, PRODUCTIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII SI PLATFORMA LOGISTICA IN VEDEREA APROBARII IN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

## Obiectivul de investiții:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) PENTRU DEZVOLTARE ZONA INDUSTRIE, PRODUCTIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII SI PLATFORMA LOGISTICA IN VEDEREA APROBARII IN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

## Amplasamentul:

Județ Arad, Municipiul Arad, identificat prin extras CF nr. 342301, 347549, 348667, 348671, 348672, 348673, 348675, 348676, 348677, 348680, 348681, 348682, 348683, 348684, 348685, 348686, 348687, 348688, 348689, 348690, 348691, 348692, 348693, 348694, 348695, 348698, 348699 Arad

## Beneficiarul investiției:

S.C. WESTEND ESTATE S.R.L.

## Elaboratorul studiului:

PRO ARHITECTURA S.R.L.

## I. DISPOZITII GENERALE

### I.1. ROLUL R.L.U.

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

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

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

Acestea au fost stabilite prin planșa „U02 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională” și ilustrate prin planșa „U03 POSIBILITATE DE MOBILARE”, ținând cont de faptul că

destinația și dispunerea exactă a clădirilor, respectiv forma amprentei acestora, se va definitiva în faza D.T.A.C. în conformitate cu prevederile prezentului regulament de urbanism.

Prezentul Regulament Local de Urbanism face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONA INDUSTRIE, PRODUCTIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII SI PLATFORMA LOGISTICA IN VEDEREA APROBARII IN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD” și se aprobă împreună cu acesta.

Prezentul Regulament Local de Urbanism se elaborează în baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin cu H.G. 525/1996, republicat.

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

Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;

Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;

Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;

Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

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

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

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

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

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

Prescripțiile cuprinse în acest RLU devin obligatorii în toate fazele de autorizare a viitorului ansamblu.

**I.2. BAZA LEGALĂ ELABORĂRII R.L.U.**

Prezentul regulament local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

**I.3. DOMENIUL DE APLICARE**

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, pentru incinta studiată, respectiv pe zona conturată de terenurile situate în Intravilanul municipiului Arad, identificate cu CF nr. 342301, 347549, 348667, 348671,

348672, 348673, 348675, 348676, 348677, 348680, 348681, 348682, 348683, 348684, 348685, 348686, 348687, 348688, 348689, 348690, 348691, 348692, 348693, 348694, 348695, 348698, 348699 Arad.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinația viitoarelor construcții (industrie, producție nepoluantă, depozitare, prestări servicii și platforma logistică, locuințe de serviciu) și funcțiunea existentă dominantă din zonă (zonă industrială, logistică și servicii, conform documentațiilor de urbanism și de construire elaborate și aprobate în vecinătatea zonei studiate) și este prezentată în planșa U02. Pe baza acestei zonificări au fost sugerate posibilitățile de amplasare și conformare a construcțiilor ce vor respecta caracteristicile zonei funcționale și sunt prezentate în planșa nr. U03. Dispunerea clădirilor pe planul de mobilare este de principiu, aceasta poate suferi modificări, respectând zonele de implantare ale construcțiilor și retragerile minime admise. Mobilarea finală a zonei funcționale se va face la faza D.T.A.C. fără elaborarea altor documentații de urbanism, P.U.D. sau P.U.Z., respectând prevederile prezentului regulament de urbanism.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul municipiului Arad, pentru zona situată în Nord-Estul municipiului Arad, în vecinătatea drumului Centură Arad, având destinația de terenuri agricole – pășune.

Incinta studiată nu este reglementată prin PUG Arad în vigoare deoarece este în afara limitei intravilanului stabilit la momentul aprobării PUG și anume anul 1996. Conform documentațiilor de urbanism deja aprobate în zonă și anume: HCL Municipiul Arad Nr. 304/2014, HCLMA Nr. 124/2021, HCLMA Nr. 199/2020, HCLMA Nr. 20/2024, HCLMA Nr. 274/2019, HCLMA Nr.578/2019 și HCLMA Nr. 92/2017 se observă caracterul și funcțiunile stabilite și compatibilitatea lor cu zona studiată prin acest proiect. Studiind aceste documentații, se observă că zona este caracterizată de funcțiuni de depozitare și producție nepoluantă, servicii și comerț, așadar se conturează un posibil specific al zonei de unități industriale și depozitare.

**Zona studiată** are aria de 767.934,00mp, cuprinzând destinații mixte, de tip industrial și depozitare: producție industrială nepoluantă și depozitare, servicii și comerț, zone de exploatare agricolă (arabil, pășuni), drumuri publice și canale de desecare.

**Incinta reglementată** măsoară aria de 326.210,00mp.

Intervențiile urbanistice din cadrul **incintei reglementate** se referă la amenajare acces la zona studiată, și realizarea unui drum colector care va traversa vecinătățile (N-S).

Intervențiile din afara incintei se referă la racorduri la rețelele edilitare și racorduri drum.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: parcelarea terenului, realizarea de zone de servicii, comerț și logistică, industrie și producție nepoluantă, locuințe de servicii, cu regim maxim de



Înălțime P+3E, realizarea de alei pietonale, drumuri de incintă, platforme pentru parcare și amenajare spațiu verde.

Incinta constituie o singura unitate din punct de vedere funcțional - comerț și servicii.

Se vor extinde rețelele edilitare existente în zonă pentru a deservi viitoarele construcții propuse.

Funcțiunea dominantă a zonei în prezent:

- Zonă hală producție și corp administrativ
- Zonă servicii și depozitare comerț Arad
- Zonă construire cladire prestari servicii și depozitare
- Zonă hală service auto, birouri SUD
- Zonă cu funcțiuni mixte: logistică, depozitare, industrie nepoluantă, servicii și comerț
- Zonă construire hală producție și corp administrative
- Zonă construire hală service auto
- Zonă logistică, depozitare, producție nepoluantă, comerț, servicii, birouri și amenajări aferente;
- Zonă agricolă, la vest și nord de incintă (terenuri arabile în extravilan / intravilan )
- Zonă servicii, comerț și industrie aferentă vecinătății incintei studiate;

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

Stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, și anume schimbarea funcțiunii actuale de *pășune*, conform extraselor CF anexate, aferente terenurilor studiate, în zonă cu specific de industrie, producție nepoluantă, depozitare, prestari servicii și platforma logistică, locuințe de serviciu aferente funcțiunilor antementionate, pentru facilitarea dezvoltării zonei. Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja aprobate în zonă.

Studierea acceselor și relațiile cu vecinătățile:

Se propune conturarea unei zone cu funcțiuni principale industrie, producție nepoluanta, depozitare, prestari servicii și platforma logistica, completată de locuințe de serviciu aferente funcțiunilor antementionate.

- Realizarea de Construcții noi:
  - Clădiri sau ansamblu de clădiri cu destinație industrie nepoluantă – mică producție, depozitare, comerț și servicii completată de locuințe de serviciu, construit gradual, după caz:
  - P.O.T. max. propus = 60,00 %, C.U.T. max. propus = 2.00
  - Regim maxim de înaltime = **H max 20,00m**, P+3E+M/etaj retras
  - Împrejmuire perimetrală totală sau parțială;
  - Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
  - H max=20,00m;

- Sistematizarea verticală a terenurilor;
- Amenajarea Accesului din viitor drum colector;
- Realizarea de Drumuri de incintă, cu două benzi pe sens de circulație, având lățimea minimă a carosabilului de 6,00m pentru autoturisme și minim 7,00m pentru transport marfă, cu asigurarea accesului în incintă a autospecialelor de intervenție cu lățimea min. 3,80m, respectiv minim. 9,00m pentru acces transport marfă; și realizarea de alei pietonale;
- Execuția de platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate și iluminat arhitectural;
- Extinderea Rețelelor tehnico-edilitare existente în zona studiată sau realizarea de racorduri și bransamente, după caz, și dezvoltarea rețelelor de incintă;
- Execuția de platforme gospodărești și amenajări și construcții tehnico-edilitare;

**Intervențiile în incinta studiată** se referă la amenajarea accesurilor rutiere, intrare-ieșire și amenajarea drumurilor colectoare pentru asigurarea accesurilor către parcelele propuse. În zona studiată, terenurile au categoria de *pasune în intravilan, conform extraselor CF anexate, aferente terenurilor studiate.*, căi de comunicație (străzi și drumuri), industriale ș.a.m.d..

**Incinta studiată**, care face obiectul prezentei documentații, are ca proprietari pe S.C. WESTEND ESTATE S.R.L., STURZA ALEXANDRU și soția STURZA MIHAELA, S.C. HAVITAS S.R.L., S.C. ATAID S.R.L., S.C. MATECA S.R.L., S.C. BANA MAYA CONSTRUCT S.R.L., S.C. GABRO S.R.L., DREGHICI PETRIȘOR COSTEL și soția DGREGHICI BIANCA CRISTINA și S.C. OPERA GRANDE COSTRUZIONI S.R.L. Terenurile **măsoară suprafața totală de 326.203,00mp** conform Extraselor C.F, iar terenurile sunt libere de construcții, .

Se dorește conturarea unei zone cu funcțiuni mixte: logistică, depozitare, industrie, servicii și comerț completată de locuințe de serviciu aferente funcțiunilor antemenționate.

Terenul este astfel la dispoziția inițiatorului pentru a propune o remodelare urbană în acord cu necesitățile actuale și cu respectarea regulamentelor aflate în vigoare. Funcțiunile propuse se integrează nevoilor în zonă și nu afectează negativ arealul studiat.

Z1, Z2 , Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8 (ISCoLSm) – Zona logistică – logistica, industrie nepoluantă, depozitare, comerț și servicii, cu regim de înălțime maxim P+3E cu funcțiuni complementare admise – funcțiuni administrative și de locuințe de serviciu.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – minim 20% din suprafața terenului pentru construcții industriale și 15% pentru servicii și comerț. Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire, cu respectarea HCLMA NR. 572/2022 și se va avea în vedere situația cea mai nefavorabilă.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la mobilarea zonei cu clădiri destinate



funcțiunilor de logistică și mică-producție, industrie nepoluantă, depozitare, comerț, completate de locuințe de serviciu aferente funcțiunilor antemenționate și servicii, platforme parcare, circulații de incintă, spații verzi și eventuale zone tehnico-edilitare.

Distanța amplasamentului până la cea mai apropiată zonă de locuire este:

Nord – Sânpaul 3,94km

Sud – 1,000m

Est – 725,48m

Vest – 943,24m

Astfel, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinației incintei care face obiectul investiției propuse, din terenuri cu destinația pășune, în zonă pentru unități industriale nepoluante, depozitare, logistica și servicii și comerț (ISLSCo), cu funcțiuni complementare admise – funcțiuni administrative, și locuințe de serviciu aferente funcțiunilor antemenționate.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile;
- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren;
- Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețele edilitare. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran, la minim 3,00 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați, dacă este cazul – în măsura în care acest lucru nu contrazice reglementări aflate în vigoare la momentul autorizării și execuției acestor rețele edilitare;
- În zona studiată nu există potențial balnear sau turistic;
- Încălzirea obiectivelor din ansamblu se va putea realiza cu instalații cu gaz metan sau cu instalații electrice, proprii, sau prin racordarea la sistemul public de termoficare. Sunt interzise sistemele încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum;
- Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării construcțiilor vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate;
- Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor cât și în funcționarea propriu-zisă;



- Fațadele clădirilor amplasate către stradă nu vor fi tratate ca fațade secundare / posterioare, ci vor fi finisate cu materiale de calitate, cu un aspect plăcut asigurând estetica și omogeneitatea arhitecturală a mediului construit existent și propus;

## II.2.REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- Sistemizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile - Reglementări Urbanistice
- În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic;
- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții propuse pe teren;
- *Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație existente și impuse prin P.U.Z.;*
- Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare;
- Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament și avizele și acordurile de principiu în curs de obținere conform Certificatului de Urbanism nr. 102 / 06 FEB. 2023, eliberat de Primăria Municipiului Arad;
- Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor și legislației în vigoare privind calitatea construcției și siguranța în exploatare;
- Pentru realizarea obiectivelor vor fi utilizate materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii;
- Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție în situații de urgență și a autovehiculelor pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Executarea lucrărilor de construire în zonele de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură urbană este interzisă. Autorizația de construire se va emite după obținerea avizelor de amplasament favorabile eliberate de deținătorii de utilități. Execuția propriu-zisă va începe după eliberarea completă a amplasamentului și protejarea zonei șantierului.
- În conformitate cu dispozițiile legale, aflate în vigoare, pe timpul execuției și al exploatării lucrărilor proiectate, executantul și beneficiarul lucrărilor vor instala toate indicatoarele și mijloacele de protecție și atenționare corespunzătoare, și vor executa toate marcajele necesare pentru protecție și avertizare, precum și cele pentru identificare în viitor a traseelor rețelelor subterane proiectate și executate.





- Lucrările periculoase trebuie să fie semnalizate atât ziua cât și noaptea, prin indicatoare de circulație sau tabele indicatoare de securitate, ș.a., în funcție de situația concretă din timpul execuției sau a exploatării lucrărilor proiectate.
- Executantul și beneficiarul lucrării vor respecta în timpul execuției și exploatării lucrărilor toate prevederile legale (cuprinse în legi, decrete, norme, standarde, normative, prescripții tehnice, instrucțiuni, etc.) care vor fi în vigoare la data respectivă, privitoare la protecția muncii, siguranța circulației și la prevenirea incendiilor, precum și măsurile și indicațiile de detaliu cuprinse în piese scrise și desenate primite de la proiectanți.
- Executantul va începe lucrările de terasamente numai pe baza unui acord scris, încheiat în parte cu toate unitățile care au instalații subterane pe teritoriul unde urmează să se execute asemenea lucrări, și se vor respecta condițiile impuse de deținătorii de rețele.
- Întocmirea documentației pentru protecția muncii, siguranța circulației și prevenirea incendiilor pe perioada execuției lucrărilor de construire cade în sarcina executantului și se va face în cadrul proiectului de execuție și, după caz, preliminar, în proiectul de organizare al execuției.
- Autoritățile locale abilitate vor urmări executarea lucrărilor de construire, participând la fazele determinante conform programelor de control a calității lucrărilor pentru fiecare specialitate în parte și vor controla funcționarea obiectivului autorizat.

### II.3.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

Retragerile minime sunt stabilite odată la nivelul cvartalului, și mai apoi la nivelul parcelei. Acest fapt permite alipirea sau dezmembrarea parcelelor cuprinse în această documentație, care se vor supune mai apoi reglementărilor stabilite la nivelul parcelei, indiferent de amplasarea sau suprafața acesteia.

Reglementările sunt:

**Retragerile minime specifice zonei - se vor raporta la fiecare zonă (cvartal) prousă spre dezvoltare și anume.**

- Față de drum – Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de aliniamentul în zona drumului, a zonei, va fi minim 10,00m.
- Față de LEA - Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de linia electrică aeriană va fi de minim 18,5 m de la axul ei, înafara zonei de protecție a acesteia conform orsinului ANRE 239/2019.
- Față de canalul de desecare HCN denumit Canalul Gai - Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de canal va fi de minim 2,5m, înafara zonei

de protecție a acestuia conform Ordinului 227/2006.

- Față de limite de proprietate învecinate - Retragerea minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de limite de proprietate învecinate, care nu fac parte din prezenta documentație, va fi de minim 2,00m sau minim H/2 în cazul clădirilor adiacente.

**Retragerile minime specifice parcelelor - se vor raporta la fiecare parcelă prousă spre dezvoltare în parte.**

- La limita frontală – Retragerea minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de aliniamentul în zona frontală a parcelei va fi minim 10,00m.
- La limitele laterale – Retragerile minime obligatorii a limitei de implantare a construcțiilor propusă față de limitele laterale de proprietate vor fi de 2.00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă(H/2).
- La limitele posterioare – Retragerile minime obligatorii a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de limita posterioară va fi de 7.50m.

Distanțele între clădiri vor respecta normele PSI și sanitare, asigurând siguranța și confortul utilizatorilor. În exteriorul zonelor propuse pentru implantarea clădirilor sunt permise construcții și echipamente tehnico-edilitare precum și construcții publicitare.

Corpurile de clădiri vor fi astfel amplasate încât activitățile destinate fiecăruia să nu se influențeze negativ sau să nu aibă impact necorespunzător asupra vecinătății și mediului natural și construit. Construcțiile propuse vor fi deservite de platforme de circulație și, eventual, parcaje comune, după caz.

Se permite amplasarea echipamentelor edilitare și a cabinelor pentru pază înafara limitelor edificabile a parcelelor.

### **II.3.1. Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

### **II.3.2. Amplasarea față de drumurile publice**

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

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze naturale, țigeti sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau alte instalații ori construcții de acest gen.

**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.
- Prin amplasare și funcționare, acestea nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Acelese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

#### 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.

Notă: În funcție de parcelarea propusă, accesul se va realiza din trama stradală principală propusă. **Accesul către incintă efectuat pe fiecare parcelă, reglementată ca zonă MIXTĂ: industrie, depozitare, platformă logistică, locuințe de serviciu, comerț, servicii și respectiv echipare tehnico-edilitară, specific proiectarea accesurilor pe parcelă, a suprafețelor aferente platformelor și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare ș.a. se vor definitiva în etapa întocmirii D.T.A.C. și se vor executa în baza proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului PUZ și RLU aferent (condiții pentru construire, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune, limită de construibilitate) respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.**

**Acest fapt permite alipirea sau dezmembrarea parcelelor cuprinse în această documentație, care se for supune mai apoi reglementărilor stabilite la nivelul parcelei, indiferent de amplasarea sau suprafața acesteia.**

#### II.3.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

#### II.3.4. Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul

#### II.3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

### **II.3.6. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

### **II.3.7. Amplasarea față de aliniament**

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

Conform planșe anexă – „U03 Reglementări urbanistice” și „U05 Propunere de mobilare”, zonificarea și unitățile și subunitățile funcționale sunt după cum urmează:

**Se permit reparcelări, alipiri ale mai multor parcele, lotizări altele decât cele propuse în planșa de reglementări urbanistice, inclusiv propunerea unor trame stradale noi**, prin certificate de urbanism în baza unei documentații topografice întocmite de persoana fizică autorizată A.N.C.P.I.. În acest caz, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor, respectiv a regulilor de amplasare și a retragerilor minime obligatorii față de vecinătăți (limite laterale, posterioare, aliniament).

Retragerile minime sunt stabilite odată la nivelul cvartalului, și mai apoi la nivelul parcelei. Acest fapt permite alipirea sau dezmembrarea parcelelor cuprinse în această documentație, care se vor supune mai apoi reglementărilor stabilite la nivelul parcelei, indiferent de amplasarea sau suprafața acestora.

Se vor respecta P.O.T. –ul și C.U.T. –ul stabilite la nivelul fiecărei parcele în parte și procentul de spațiu verde raportat la suprafața parcelei.

Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8 – Zona logistică – logistica, industrie nepoluantă, depozitare, comerț și servicii, cu regim de înălțime maxim D+P+3E cu funcțiuni complementare admise – funcțiuni administrative și locuințe de serviciu.

#### **Unități funcționale:**

**ImDSc** – Industrie mică producție, Depozitare, Comerț și Servicii

**LSCo** - Zona locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare.

**SP** – Spații verzi și plantate;

**C** – Căi de comunicație;

**P** – Parcaje.

**SpEdC** - Spații verzi și plantate, Căi de comunicație, Construcții edilitare

#### **Subunități funcționale:**

Nu este cazul.

**Retragerile minime pentru zona Z1 și Z2 sunt:**



- Față de drum – Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de aliniamentul în zona drumului, a zonei, va fi minim 10,00m.
- La limita frontală – Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de aliniamentul în zona frontală a parcelei va fi minim 10,00m.
- La limitele laterale – Retragerile minime obligatorii a limitei de implantare a construcțiilor propusă față de limitele laterale de proprietate vor fi de 2.00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă(H/2).
- La limitele posterioare – Retragerile minime obligatorii a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de limita posterioară va fi de 7.50m.

**Retragerile minime pentru zona Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8 sunt:**

- Față de drum – Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de aliniamentul în zona drumului, a zonei, va fi minim 10,00m.
- Față de LEA - Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de linia electrică aeriană va fi de minim 18,5 m de la axul ei, înafara zonei de protecție a acesteia conform orsinului ANRE 239/2019.
- Față de canalul de desecare HCN denumit Canalul Gai - Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de canal va fi de minim 2,5m, înafara zonei de protecție a acestuia conform Ordinului 227/2006.
- Față de limite de proprietate învecinate - Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de limite de proprietate învecinate, care nu fac parte din prezenta documentație, va fi de minim 2,00m sau minim H/2 în cazul clădirilor adiacente.
- La limita frontală – Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de aliniamentul în zona frontală a parcelei va fi minim 10,00m.
- La limitele laterale – Retragerile minime obligatorii a limitei de implantare a construcțiilor propusă față de limitele laterale de proprietate vor fi de 2.00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă(H/2).
- La limitele posterioare – Retragerile minime obligatorii a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de limita posterioară va fi de 7.50m.

Distanțele între clădiri și clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor respecta normele PSI și sanitare, asigurând siguranța și confortul utilizatorilor. În exteriorul zonelor propuse pentru implantarea clădirilor sunt permise construcții și echipamente tehnico-edilitare precum și construcții publicitare.

Corpurile de clădiri vor fi astfel amplasate încât activitățile destinate fiecăruia să nu se influențeze negativ sau să nu aibă impact necorespunzător asupra vecinătății și mediului natural și construit. Construcțiile propuse vor fi deservite de platforme de circulație și, eventual, parcaje

comune, după caz.

Se permite amplasarea echipamentelor edilitare și a cabinelor pentru pază înafara limitelor edificabile a parcelelor.

### **II.3.8. Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă 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;
- Distanța minimă între construcțiile individuale de pe aceeași parcelă, între fațadele cu ferestre, să fie mai mare sau egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de distanța minimă admisă prin reglementările vizavi de protecția împotriva incendiilor și anume 3,80m și a distanțelor minime între clădiri, în funcție de gradul de rezistență la foc a acestora, conform Normativ P118/1991;
- Accesul ușor al autospecialelor și a personalului de intervenție pentru situații de urgență, la cel puțin două fațade, precum și accesul autospecialelor pe intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 2,00m;
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele ce urmează să fie obținute.

### **II.4.REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

#### **Elementele geometrice ale străzilor:**

##### *În plan*

Terenul este delimitat pe o latură (Vest) de strada Socrate, nr. Cad. 347799. Pe celalte laturi este delimitat de terenuri proprietate privata și proprietatea municipiului arad, și a statului roman .

Ținând cont de frontul stradal propus, proiectarea elementelor geometrice în plan, în incinta studiată se va face astfel încât depasarea viitoare a autovehiculelor să respecte o viteză de circulație de 5 km/h.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru situații de urgență. Pentru



curțile interioare închise se vor asigura numai accesul pentru personalul de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 2,00 m înălțime.

În toate cazurile este obligatoriu asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor de orice categorie, conform Legii.

#### ***În profil longitudinal***

Linia roșie se va proiecta astfel încât să se urmărească configurația actuală pentru ca apele pluviale să fie conduse spre gurile de scurgere propuse, respectiv să se asigure o grosime minimă pentru îmbrăcămintea bituminoasă conform calculului de dimensionare, respectiv volumele de umplutură/săpătură să fie cât mai mici. Pasul de proiectare va fi de minim 100 m iar racordările verticale vor fi cu arce de cerc cu raze având valori cuprinse între 2000...10000 m atunci când modulul diferenței algebrice a declivităților "m" are valori peste 0,5%.

#### ***În profil transversal***

Din punct de vedere al elementelor geometrice în profil transversal ca drum de incintă, cu următoarele caracteristici:

- lățime parte carosabilă: 4,50 / 6,00 / 8,00 / 9,00 / 10,00 m;
- benzi de circulație curente: 4,50/ 2 x 3,00 / 2 x 4,00 / 2 x 4,50 m;
- pantă transversală parte carosabilă: 2,50%;
- trotuare: 1,00/2 x 1,00 m;
- pantă transversală trotuare 2,00%;
- Realizarea de Drumuri de incintă, cu două benzi pe sens de circulație, având lățimea minimă a carosabilului de 6,00m pentru autoturisme și minim 7,00m pentru transport marfă, cu asigurarea accesului în incintă a autospecialelor de intervenție cu lățimea min. 3,80m, respectiv minim. 9,00m pentru acces transport marfă; și realizarea de alei pietonale;

#### ***Structura rutieră***

Structura rutieră adoptată va fi dimensionată pentru o perioadă de perspectivă de 10 ani, pentru un trafic de 2,50 m.o.s. cu luarea în considerare a caracteristicilor terenului de fundare.

Încadrarea părții carosabile se va realiza cu borduri prefabricate din beton. Trotuarele se încadrează cu borduri prefabricate din beton. Materialele și utilajele de execuție a lucrărilor vor fi cele agrementate conform normelor tehnice.

#### ***Siguranța circulației***

Pentru siguranța circulației se prevede realizarea unei semnalizări rutiere verticale, cu montarea de indicatoare de circulație atât în intersecții cât și în afara intersecțiilor pentru presemnalizarea acestora conform SR 1848-1/2004, marcaje orizontale conform SR 1848-7/2004, așa cum se poate vedea în planul de semnalizare și marcaj.

### **Parcaje**

Se vor amenaja parcaje în funcție de destinația construcției.

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol/în subsolurile construcțiilor propuse, respectând regulile din H.G.R. 525/1996.

#### **Utilizări permise:**

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

#### **Utilizări permise cu condiții:**

- Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

#### **Utilizări interzise:**

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

## **II.5.REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

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

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

### **II.5.1. Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

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

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

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



beneficiarul interesat.

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

#### **II.5.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a localității. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

### **II.6.REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE CONSTRUCȚIILOR**

#### **II.6.1. Parcelarea**

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

Parcelele rezultate prin dezmembrare vor respecta toate reglementările prezentului regulament local de urbanism dar nu se vor dezmembra în parcele mai mici de 1000mp.

Se permit reparcelări, alipiri ale mai multor parcele, lotizări altele decât cele propuse în planșa de reglementări urbanistice, inclusiv propunerea unor noi trame stradale în interiorul zonelor reglementate, cu respectarea tramelor stradale principale propuse prin certificate de urbanism în baza unei documentații topografice întocmite de persoana fizică autorizată A.N.C.P.I..

Se permite alipirea parcelelor cu scopul de a facilita cumpărarea, dezmembrarea și alipirea terenurilor în funcție de necesitățile investitorilor, cu posibilitatea de a ajunge la suprafețe de teren de 5000 - 20.000mp. În acest caz, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor, respectiv a regulilor de amplasare pe parcelă și a retragerilor minime obligatorii față de vecinătăți (limite laterale, posterioare, aliniament).

Se vor respecta P.O.T. –ul și C.U.T. –ul stabilite la nivelul de ansamblu și procentul de spațiu verde raportat la suprafața parcelei.

#### **II.6.2. Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.



Z1, Z2 , Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8 – Zona logică – logistica, industrie nepoluantă, depozitare, comerț și servicii, cu regim de înălțime maxim P+3E cu funcțiuni complementare admise – funcțiuni administrative și locuințe de serviciu H max = 20m,.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban;
- Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

### **II.6.3. 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. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Fațadele clădirilor amplasate către stradă nu vor fi tratate ca fațade secundare / posterioare, ci vor fi finisate cu materiale de calitate, cu un aspect plăcut asigurând estetica și omogenitatea arhitecturală a mediului construit propus și existent

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei. Sunt interzise imitațiile de materiale.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și/sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, după caz, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare. Vor fi prevăzute spații pentru depozitarea pubelelor pentru gunoi, integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

### **II.6.4. Procentul de ocupare al terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

Z1, Z2 , Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8 – Zona logică – logistica, industrie nepoluantă, depozitare, comerț și servicii, cu regim de înălțime maxim P+3E cu funcțiuni complementare admise – funcțiuni administrative, locuințe de serviciu .

**P.O.T. max. admis = 60,00%;**

**C.U.T. max. admis = 2,00.**



Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa „U03 Reglementări urbanistice”, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

## II.7.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

### II.7.1. Parcaje

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

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la RGU aprobat prin HG 525 1996. La fiecare 4 locuri de parcare se va planta un pom.

- activități industriale și de depozitare:
  - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup> destinați activității productive;
  - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup> destinați activității productive;
  - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafață de 100 m<sup>2</sup> destinați activității productive.
- construcții administrative: 1 loc de parcare la 10 angajați + spor de 20% pentru invitați;
- construcții comerciale și servicii:
  - un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;
  - un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m<sup>2</sup>;
  - un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m<sup>2</sup>;
  - un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>.

Terenul dintre aliniament și construcții este cu preponderență destinat zonelor de parcare-garare, fiind dimensionat ca atare.

Se recomandă realizarea pe cât posibil a parcajelor cu materiale absorbante.

Se recomandă asigurarea transportului de persoane alternative cu microbuz, autobuz - cursă special, car sharing (grup de persoane care folosesc/împart o mașină) și bicicleta în vederea reducerii costurilor cu parcul auto și a impactului asupra mediului înconjurător.

### II.7.2. Spații verzi

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – minim 20% din suprafața terenului pentru construcții industriale și

15% pentru servicii si comert. In cazul în care pe parcelă sunt mai multe funcțiuni se va respecta varianta cea mai nefavorabilă. Suprafata de spatiu verde amenajat se va calcula ponderat in raport cu functiunile alese pe teren in momentul realizarii Documentatie Tehnice pentru obtinerea Autorizatie de Construire.

Se va respecta Regulamentul pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat prin HCLM Arad Nr. 572 din 26 octombrie 2022.

### **II.7.3. Împrejmuiri**

Obiectivele de investiție propuse vor trebui prevăzute cu dotări auxiliare, menite să sporească atractivitatea și buna funcționare a acestora.

Împrejmuirile propuse vor putea fi de trei tipuri:

- provizorii, pe durata executării lucrărilor de construire, care se recomandă a se realiza / păstra pe toate laturile;
- opace, pentru închiderea zonelor de aprovizionare și ridicare a deșeurilor;
- transparente și semitransparente pentru celelalte cazuri.

Împrejmuiri pe limitele de proprietate sunt permise doar pe laturile vest, nord și est și se vor realiza din materiale opace sau transparente, de înălțime maximă 2,50 m. Spre frontul stradal la drumul colector se interzice realizarea de împrejmuiri.

Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

În cazul în care împrejmuirea va fi proiectată la granița cu terenuri proprietăți private învecinate și execuția acestora va presupune depășirea, atât la nivelul infrastructurii cât și a suprastructurii, a limitei de proprietate, se va solicita în mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat de realizarea acesteia. În toate celelalte situații, autorizarea împrejmuirii se va face doar cu respectarea Noului Cod Civil, precum și a regulamentelor aflate în vigoare.

### **2.8. Reguli cu privire la iluminatul public**

Iluminatul public în incintă poate fi asigurat cu lămpi amplasate pe stâlpi sau pe construcții.

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

### **2.9. Reguli cu privire la mijloacele de publicitate. Firme și reclamă comercială**

Se pot amplasa firme și reclame pe clădiri, pe împrejmuire și în incinta studiată, doar în

acord cu arhitectura și volumetria clădirilor / ansamblului propus, și vor fi autorizate cu respectarea prevederilor Legii 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

Mijloacele de publicitate se pot realiza cu respectarea următoarelor condiții:

- să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei;
- mijloacele de publicitate iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00m de la nivelul solului;
- elementele în consolă vor fi montate astfel încât să fie asigurată siguranța în exploatare, dar nu mai puțin de 2,50m de la nivelul solului;
- proiecția la sol a mijloacelor de publicitate să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care vor fi autorizate.

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### III.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE CONFORM U03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE ȘI U05 – SUGESTII DE MOBILARE

Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8 – Zona logică – logistica, industrie nepoluantă, depozitare, comerț și servicii, cu regim de înălțime maxim D+P+2E cu funcțiuni complementare admise – funcțiuni administrative și locuințe de serviciu.

Documentația va respecta Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/2000.

În timpul elaborării propunerilor se vor prezenta posibilități de mobilare a incintei studiate. Sugestiile de mobilare vor fi redactate în planșe ajutătoare, în conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176 / 16.08.2000, prin aceasta fiind sugerate posibilitățile de mobilare a incintei studiate și nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat întocmai.

Mobilarea incintei, reglementată ca zonă logică: industrie nepoluantă, depozitare, logistica, comerț și servicii, locuințe de servicii; și echiparea tehnico-edilărită, specific proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platormelor și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a.; se vor definitiva în etapa întocmirii D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune, limita de constructibilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

Se va admite reconfigurarea mobilării zonei, în faze următoare de proiectare, D.T.A.C.+P.Th., în temeiul reglementărilor PUZ și RLU aferent, cu respectarea condițiilor pentru

construire explicitate în planșele obligatorii, Reglementări Urbanistice.

**Unități funcționale:**

**ImDSc** – Industrie mică producție, Depozitare, Comerț și Servicii

**LSCo** - Zona locuinte de serviciu, servicii si comert cu functiuni complementare.

**SP** – Spații verzi și plantate;

**C** – Căi de comunicație;

**P** – Parcaje.

**SpEdC** - Spații verzi și plantate, Căi de comunicație, Constructii edilitare

**Subunități funcționale:**

Nu este cazul.

Având în vedere că amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact și că funcțiunile propuse se întrepătrund și sunt complementare, nu au fost prevăzute subunități funcționale.

**III.2. OBIECTIVE ȘI MODALITĂȚI DE OPERARE**

Soluția urbanistică a P.U.Z. a fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate.

**IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul străzilor, limite parcele. Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. I "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în cap. V "Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință".

**IV.1. GENERALITĂȚI**

- **Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei:** Logistică – industrie nepoluantă, depozitare, logistica, comerț și servicii, locuințe de serviciu.
- **Art. 2. Funcțiuni complementare admise zonei:** Sedii administrative, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement, pentru recreere și protecție, alimentație publică, dotări tehnico-edilitare pentru funcționarea zonei.

**IV.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:****● Art. 3. Utilizări permise:**

- Clădiri destinate funcțiunii de industriei nepoluante, producție, depozitare și logistică, comerț, servicii, locuințe de serviciu, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement, pentru recreere și protecție, dotări pentru funcționarea zonei.

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:**A. Construcții pentru producție industrială nepoluantă:**

- 1) producție industrială nepoluantă;
- 2) întreprinderi, ateliere de orice fel;
- 3) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- 4) service auto;
- 5) cercetare aferentă zonei de producție nepoluantă;
- 6) cazare de serviciu, parte din ansamblu cu destinația de producție industrială nepoluantă.

B. Construcții pentru depozitare:

- 1) construcții / antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en-detail;
- 2) construcții destinate activităților privind asigurarea transportului de pasageri și de mărfuri, pe bază de grafic sau fără, precum și activitățile anexe, precum manipularea încărcăturii, depozitarea etc. Inclusiv cele efectuate de terminale și parcuri, închirierea echipamentului de transport cu conducător sau operator;
- 3) construcții destinate desfășurării activităților poștale și de curierat.

C. Construcții ce acomodează următoarele servicii:

- 1) comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare, inclusiv cele de tip supermarket;
- 2) alimentație publică – baruri, restaurante (inclusiv tip fast-food, pizzerie etc.), cofetării, vinoteci, sali de evenimente;
- 3) servicii publice administrative și private;
- 4) servicii și comerț specializat (activități dedicate, tehnice: zone expunere și comercializare produse, produse artisanale
  - în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere;
  - produse artisanale și servicii profesionale în acest domeniu (exemplu: autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier), reprezentanțe /



- showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse și servicii profesionale);
- 5) construcții administrative pentru sedii de birouri;
  - 6) construcții financiar bancare;
  - 7) construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune destinate evenimentelor publice și private;
  - 8) construcții de turism de sine stătătoare: hotel, motel, pensiune.
  - 9) construcții locuințe de servicii;

D. Construcții de agrement:

- 1) zone verzi în incintă, amenajări destinate personalului;
- 2) mobilier urban specific, amenajări peisagistice de orice fel, terenuri de sport și spații de joacă pentru copii;
- 3) construcții provizorii: chioșcuri, pergole, gradene;
- 4) construcții temporare de alimentație publică și comerț;
- 5) locuri de joacă.

E. Dotări ale incintelor propuse:

- 1) spații de protecție și aliniament în incinte;
- 2) platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- 3) construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate ( spații tehnice anexate, stație de pompe și rezervor de incendiu, casa poartă, garduri și împrejmuiri, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi).

● **Art. 4. Utilizări admise cu condiții**

- Construcții pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

● **Art. 5. Interdicții temporare**

Nu este cazul.

● **Art. 6. Interdicții definitive**

- Activități industriale, poluante, sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.
- Funcțiuni de depozitare deșeuri, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.



## V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

S-a stabilit o singură Unitate Teritorială de Referință pe zona funcțională, denumită U.T.R.-trup izolat, care după aprobarea prezentului P.U.Z. va face parte integrantă din P.U.G. în vigoare / în lucru. În cadrul P.U.Z., U.T.R.-trup izolat a fost tratat ca atare și reglementat conform cap. III și IV din prezentul R.L.U.

## VI. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatele de Urbanism care se vor elibera pentru faza Autorizație de Construire vor cuprinde elemente obligatorii din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Prevederile P.U.Z. - ului se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local Arad preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii comune.

Întocmit:  
arh. Arina Șugar

Verificat – Specialist R.U.R.:  
arh. Gheorghe SECULICI  
R.U.R. – DE