



STACONS  
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6  
Arad CP 310133  
telefon: 0731 836 131

**REGULAMENT DE URBANISM**  
PUZ SI RLU- CONSTRUIRE SHOWROOM ,  
BIROURI SI HALA DEPOZITARE

PUZ proiect nr. : 11/2021

---

# CAPITOLUL II

## REGULAMENT DE URBANISM

---

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)

[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



# BORDEROU

## Regulament de urbanism

### I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniu de aplicare.

### II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

- S1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit  
S2. Reguli cu privire la siguranțe construcțiilor și la apărarea interesului public

### III. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- S1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii  
S2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii  
S3. Reguli cu privire la echiparea edilitară  
S4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții  
S5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

### IV. Zonificarea funcționala

Unități, subunități funcționale

### V. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

1. Generalitati
2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul unităților:
3. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

### VI. Unități teritoriale de referinta

Regulament local de urbanism – U.T.R



# REGULAMENT DE URBANISM

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

H.G. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

## I. PRINCIPII GENERALE

### Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Aria definită de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafață de 2450 mp identificat în prezent prin CF 335492, situat în intravilanul municipiului Arad, zona Industrială vest Arad- Pecica, UTR nr.70 conform PUG aprobat.

### Art.2 – Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- PUG Arad - Plan Urbanistic General Arad
- 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 nr. 213/1998 Proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- 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;  
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;
- 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.

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 P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

### **Art.3 – Domeniu de aplicare**

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

Regulamentul Local de Urbanism anexat se aplică zonei studiate în cadrul PUZ-ului, determinând permisiuni și constrângeri urbanistice, arhitecturale și edilitare pentru zona de construcții depozitare și servicii propuse, conform planșei de Reglementări Urbanistice 02A.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, evidențiate în planșa de reglementări.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

Limita zonei studiate este figurată în planul urbanistic zonal cu linie roșie.

La eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire se va ține seama de următoarele recomandări de ordin general:

-încadrarea profilului funcțional al construcției supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă;

-verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);

-protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică;

-asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.;

-se va interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin P.U.Z.;

-amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație se va face conform profilelor transversale stabilite prin P.U.Z.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

Se vor analiza și respecta cerințele din Certificatul de urbanism nr. 475 din 19.03.2021 și ale avizului de oportunitate nr.19 /23.07.2021.



S-a parcurs etapa 1 - pregatitoare - P.U.Z. prin *Raportul de informare si consultare a publicului* asupra intentiei de elaborare PUZ cu Nr.ad. 41262/ A5/ 23.07.2021.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

### S1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

#### **Art.3 - Terenuri agricole din extravilan**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

Nu este cazul.

#### **Art.4 - Terenuri agricole din intravilan**

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament general de urbanism.

De asemenea, autorizarea prevazuta se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

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

#### **Art.5 - Suprafete impadurite**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Turismului.

Delimitarea pe judete a terenurilor cu destinatie forestiera, stabilita, in conditiile legii, de catre organele de specialitate ale administratiei publice, se comunica consiliilor judetene prin ordinul ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului.

Nu este cazul.



---

## **Art.6 – Resursele subsolului**

Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarei si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarei si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile judetene prin ordin al presedintelui Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judet.

---

## **Art.7 - Resurse de apa si platforme meteorologice**

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la alin. (1) este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarie a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zoneleor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor.

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene si a municipiului Bucuresti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

---

## **Art.8 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. -, depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Consiliile judetene vor identifica si vor delimita, in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

---

## **Art.9 - Zone construite protejate**

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.



Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute la alin. (1).

Autorizarea executarii lucrurilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

## S2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURNATA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

### **Art.10 - Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Nu este cazul.

### **Art.11 - Expunerea la riscuri tehnologice**

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucruri de infrastructura este interzisa.

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

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

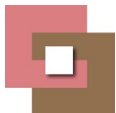
### **Art.12 - Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

### **Art.13 - Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.



Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Autorizarea executării constructiilor va fi permisă numai în cazul realizării racordurilor la rețelele edilitare necesare bunei funtionari a obiectivului (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică, etc.).

Terenul care face obiectul PUZ nu este racordat la toate rețelele edilitare .

#### **Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa potabila se va face prin extinderea rețelei publice de apa existenta pe strada.

**Canalizare menajera** se va racorda la rețeaua stradala;

**Canalizarea pluvială** se va racorda la rețeaua stradala;

**Alimentarea cu energie electrică** se va racorda la rețeaua electrica stradala;

### **Art.14- Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

Conditile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa nr.1 la regulamentul general de urbanism.

In PUG- Municipiului Arad zona este incadrata in intravilan, UTR 70, subzona prestari servicii, spatii verzi amenajate Ips70/Psv70b;

Categoria de folosinta: curti constructii;

Funcțiunea dominanta propusa: servicii si depozitare;

Se solicita: CONSTRUIRE SHOWROOM , BIROURI SI HALA DEPOZITARE;

### **Art.15 - Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform anexei nr. 2 la regulamentul de urbanism.

Se propune un POT maxim de 40%, CUT maxim de 0.74 din teren.

### **Art.16 - Lucrări de utilitate publică**

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrailor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Accesul la parcela se va realiza din str.Stefan Tenetchi;

## **III. CONDITII DE AMPLASAREA SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

### **S1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**





---

### **Art.17 - Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la regulamentul general de urbanism.

Poziționarea pe parcela a construcției va asigura o orientare cardinală optimă.

### **Art.18 - Amplasarea față de drumuri publice**

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare.
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petrolifere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fașiile de siguranță și fașiile de protecție. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru organizarea de santier, cămine de garnizoană.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

### **Art.19 - Amplasarea față de cai navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

În zona cailor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, următoarele lucrări:

- construcții și instalații aferente cailor navigabile, de servire, de întreținere și de exploatare;
- semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;
- construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru santierul naval, gări fluviale și alte lucrări similare;
- trasări sau subtraversări ale cailor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, titei, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;
- adaposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;
- instalații de captare a apei din albia cailor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;
- apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.

În sensul prezentului regulament, prin zona fluvială se înțelege fascia de teren situată în lungul tarmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile. Zona fluvială se stabilește de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii. În porturi, zona cailor navigabile coincide cu incinta portuară.

Nu este cazul.

### **Art.20 - Amplasarea față de cai ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Națională a Cailor Ferate Române"**

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:



- constructii si instalatii aferente exploatarei si intretinerii liniilor de cale ferata;
- constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
- instalatii fixe pentru tractiune electrica;
- instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.

Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor.

In sensul prezentului regulament, prin zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., de o parte si de alta a cailor ferate.

Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor, si anume:

- cai ferate industriale;
- lucrari hidrotehnice;
- traversarea cailor ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere.

In zona de protectie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substantelor inflamabile, explozibile, carburantilor, gazelor lichefiate sau oricaror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane", pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor.

Nu este cazul.

## **Art .21 -Amplasarea fata de aeroporturi**

Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

## **Art . 22 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat**

Autorizarea executarii constructiilor in extravilan se face numai la distanta de 500 m fata de fasia de protectie a frontierei de stat, catre interior.

Se excepteaza de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu constructiile-anexa, terminalele vamale si alte constructii si instalatii care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a Romaniei.



Nu este cazul.

### **Art.23 - Amplasarea față de aliniament**

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac exceptie de la prevederi constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- Retragerea fata de aliniament - latura nord ( drum) minim 16.00 m dar nu mai putin de 20 m lata de limita asfaltica a centurii Arad DN7 (zona de protectie a drumului national);

### **Art.24 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri
- Se propune un regim maxim de inaltime **P** pentru hala si de **P+2E** pentru showroom si birouri.  
Zona de implementare a constructiei va fi retrasa cu:  
Zona de implementare a constructiei va fi retrasa cu:
  - Fata de latura nord ( drum) minim 16.00 m dar nu mai putin de 20 m lata de limita asfaltica a centurii Arad DN7 (zona de protectie a drumului national);
  - Fata de partile laterale vest si est cu 3.50 m;
  - Fata de partea posterioara sud cu 3.50 m;H cornisa hala P: 7,00 m  
H cornisa corp showroom/birouri P+2E: 12,00 m  
Se va respecta retragerile fata de limitele laterale de proprietate cu o distanta minima de H/2 pentru cladirea cu functiunea de hala.
- Accesul in incinta de 7.00m, situat in partea de nord, va avea o banda de intrare cu latimea de 4.50 m care se continua cu o banda de aceiasi dimensiune de iesire cu un sens pentru autocamioane si autovehicule.
- Caille de comunicatie se vor amplasa cu conditia stabilirii obligatiei de a se rezerva un culoar aferent pentru amplasarea tuturor retelelor de echipare edilitara necesare, care vor deservi obiectivele.
- Se vor respecta prevederile Codului Civil.
- Se vor respecta orice restrictii referitor la retragerea cladirilor propuse fata de retele edilitare sau drumuri, impuse de catre avizatori.

*Conform ACORD FAVORABIL pentru faza PUZ cu nr.626 004 / 2 din 17.09.2021 pentru **SECURITATE LA INCENDIU** emis de DEPARTAMENTUL PENTRU SITUATII DE URGENTA;*



## S2 – REGULI CU PRIVIRE ALA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### **Art.25 - Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Numarul si configuratia acceselor prevazute se determina conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

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

Accesul spre parcela studiata se va face din DN7-E68 ( str.Tenetchi) avand o latime de 7.00m, acesta va avea o banda de intrare cu latimea de 4.50 m care se continua cu o banda de iesire avand aceiasi dimensiune.

Parcela va avea asigurat acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesese si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisfacerea exigentelor de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

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

Intrucat terenul ramane in administrarea autoritatilor publice locale, nu este necesara trecerea lui din domeniul public in cel privat, astfel ca nu putem vorbi de o circulatie a terenurilor.

Parcarea se va face exclusiv pe proprietate.

De asemenea, vor fi prevăzute alei , carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, conform prevederilor prezentului regulament, precum și, după caz, platforme depozitare și accese mașini sau utilaje speciale separate de aleile destinate consumatorilor.

Terenurile propuse a intra în domeniul public se vor recepționa după realizarea infrastructurii propuse.

*Comform aviz nr.ad.70649/Z1/22.Oct.2021 COMISIA DE ELIBERARE A AUTORIZATIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC cu urmatoarele conditii:*



1. Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzii **ȘTEFAN TENETCHI**;
2. Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;
3. Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;
4. Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;
5. Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreate de către Primăria Municipiului Arad;
6. Să respecte avizele și acordurile stabilite prin **C.U. nr.475 din 19.03.2021**;
7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remediile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;
8. În cazul în care până la finalizarea lucrărilor **HCLM 136/2020** se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;
9. În conformitate cu prevederile **OUG114/2007**, se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

Conform avizului Comisiei de Sistematizare a Circulației cu nr.ad.21749/Z1 din 11.04.2022 avizat favorabil, cu condiția realizării unui marcaj longitudinal continuu în fața imobilului pe str. Ștefan Tenetechi nr. FN și amplasarea unui indicator rutier cu semnificația „Obligatoriu la dreapta” la ieșirea din curte spre str. Strada II - Zona Industrială Vest

## **Art.26 - Accese pietonale**

Autorizația 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 caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietoniere, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

## **S3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

### **Art.27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:



- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungasca rețeaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea rețelelor publice existente, fie sa construiasca noi rețele.

Terenul propus va intra in domeniul public se va receptiona dupa realizarea infrastructurii propuse.

Prevederile alin. (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista rețele publice de apa si de canalizare.

### **Art.28 - Realizarea de rețele edilitare**

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi 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 prevăzute 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.

### **Art.29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel. Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2) indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

### **Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apa potabila se va face prin extinderea rețelei publice de apa PEHD PE100,

SDR17, Pn10bar, D225x13,4mm din strada Tenetchi, de pe partea dreaptă a drumului pana la incinta, dupa care se va face racordul cu un camin de apometru complet echipat amplasat in incinta pe zona verde.

Bransarea si racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apa si/sau canalizare se va face de catre agenti economici agrementati de SC Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, in baza unei Cereri de bransare/ racordare inaintata de proprietar ori imputernicitul legal si pe cheltuiala acestuia.



**Canalizare menajera** se va racorda din str.Stefan Tenetchi prin conducte de tip PVC SN4 pana la incinta studiata .  
La iesirea din cladire apele uzate se vor varsa in canalizarea menajera stradala .

#### **Canalizarea pluvială**

Scurgerea apelor pluviale se va face prin preluarea acestora cu ajutorul pantelor de sistematizare catre sistemul de canalizare pluvial. In cazul platformelor cu circulatie auto se va introduce un separator de hidrocarburi care va filtra apele pluviale inainte de deversare in reseaua pluviala stradala.

#### **Alimentarea cu energie electrică**

Pentru noul obiectiv se va realiza alimentare cu energie electrica din reseaua electrica stradala de medie tensiune.

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrica sunt constituiti in principal din:

- iluminatul interior, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate si trifazate pentru utilizare generala, instalatiile pentru alimentarea utilajelor din spatiile tehnice (centrale de ventilatie- climatizare, incalzire, pompare apa-canal etc.), sistemele de siguranta (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.).

#### **Alimentarea cu energie termică**

În zonă nu există alimentare cu energie termică, de aceea necesarul de căldură pentru încălzirea spațiilor și a apei calde menajere se realizează cu ajutorul unei centrale pe gaz.

#### **Telefonizare**

Se va racorda la reseaua stradala.

## **S4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

### **Art.30 - Parcelarea**

Nu este cazul.

### **Art.31 - Înălțimea constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Numărul maxim de nivele admis este de P/P+2E, cu inaltimea maxima de 12,00m; inaltimea maxima se va corela cu retragerile perimetrare ale cladirii propuse.

Astfel, se doreste realizarea a unor constructii cu functiunea de depozitare si servicii : HALA P depozitare si SHOWROOM /BIROURI P+2E ; ajutând la creșterea calității zonei prin punerea în funcțiune a unor construcții și amenajări.

Amplasamentul prezintă o bună poziționare și accesibilitate în zonă, dar este situat totodată departe de aglomeratia urbana. Acest lucru facilitează atragerea unor alți investitori privați, oferind astfel localității și zonei posibilitatea de dezvoltare și creștere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio- economic constau în: creșterea locurilor de muncă, controlul asupra poluării mediului.



---

## **Art.32 - Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu deprecieaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si deprecieaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. Fatadele laterale si posterioare se vor tratare in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

## **S5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI**

---

### **Art.33 - Parcaje**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatie si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Corespunzator cu tipologia functionala minimul necesar este de 1 loc la 10-40 angajati si 1 loc la fiecare 200mp pentru spatiul comercial / prestari servicii de pana la 400mp.

Autocamioanele vor stationa in incinta doar pentru descarcare/incarcare marfa ocazional.

Parcarea se va face exclusiv pe proprietate.

---

### **Art.34 - Spatii verzi si plantate**

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Spatiile verzi vor insuma **minim 20%** din suprafata parcelei.

Se recomanda plantarea unor perdele de vegetatie pe conturul limitei de proprietate pentru minimizarea efectelor de poluare fonica si filtrarea naturala a aerului.

---

### **Art.35 - Împrejmuiri**

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri: imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, asigurarea protectiei vizuale; imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Terenul este imprejmuit.

Înăltimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului)trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m.





Se recomandă împrejmuiri transparente de tip plasa metalica bordurata cu eventuale dublari cu vegetatie pentru protejarea fonica, vizuala si filtrarea naturala a aerului.

## IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA

### UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

În cadrul zonei studiate în Planul urbanistic zonal se identifica următoarele tipuri de unități functionale:

#### Zona pentru depozitare-servicii

În prezent terenul este cuprins în UTR nr. 70 subzona prestari servicii, spatii verzi amenajate Isps70/Psv70b. Terenul are suprafata de 2 450 mp.

POT max = 40%; CUT = 0.74 ; regim de inaltime P+2E; H max cornisa 12.00 m;

Parcela cu extrasul C.F. nr.335492 - Arad are categoria de folosinta curti constructii in intravilan si se gaseste in zona industriala Vest reglementata prin documentatia de urbanism conform UTR nr.70 din PUG aprobat cu H.C.L.M.Arad nr.502/2018 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Calea Arad-Pecica.

#### Echipare edilitare

Tipuri de retele	– apă	TEa
	– canal menajer	TEm
	- canal pluvial	TEp
	– electric	Tee
	- retea gaz	Ge

#### Căi de comunicație:

Tramă stradală formată din drum national DN 7-E68 cu zone verzi;

## V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Zona Industriala Vest Arad- Pecica, conform P.U.Z. si RLU aferent apronat prin H.C.L.M.A. nr.502/ 2018

### 1. GENERALITĂȚI:

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările regulamentului local de urbanism (R.L.U.) aferente P.U.Z se propune clasificarea teritoriului aferent U.T.R. într-o singura subzona.

Terenul are o suprafata de 2450 mp, situat in intravilanul municipiului Arad.

Situat in zona vestica a orasului Arad, str. Stefan Tenetchi. In partea de nord a parcelei se afla str.Stefan Tenetchi ,accesul la acest drum, din parcela studiată, se realizează printr-un acces direct propus.

Beneficiarul este SC ROMASIA LOGISTIC SRL, proprietate privata, înscris in C.F. nr. 335492 Arad.

Conform P.U.Z. si RLU aferent apronat prin H.C.L.M.A. nr.502/ 2018;

Funcțiunea dominantă a zonei : prestari servicii, comert, industrie, depozitare;

Subzona functionala : Isps70/Psv70b

Categoria de folosinta: curti constructii intravilan

Funcțiune propusa: servicii si depozitare;



Cladirea se prevad a fi de tip izolat.

Întreaga zonă se recomanda a fi protejată perimetral de imprejmuiri transparente din plasa metalica cu bordurata, cu plantatii de aliniament sau perdele de vegetatie.

### **Date de recunoaştere**

Suprafaţă teren 2450 mp

Funcţiunea dominantă: prestari servicii, comert, industrie, depozitare;

Delimitare :

- la Nord – str. Stefan Tenetchi, DN7-E68 nr.cad 333528;
- la Vest –teren curti constructii - proprietate privata, functiuni mixte, comert/servicii, SC MR.FAB SRL nr.cad 335527;
- la Est – teren curti constructii - proprietate privata CAMERA DE COMERT, INDUSTRIE SI AGRICULTURA A JUD.ARAD, nr.cad.335529; (PUZ aprobat prin Hotararea nr.200 din 12 aprilie 2022 "Hala depozitare, servicii/comert, corp adm./paza platforme carosabile cu amenajarile aferente, acces, semnalistica si imprejmuire."
- la Sud – teren curti constructii - proprietate privata, functiuni mixte, comert/servicii SC PL NORIS SRL (PLETL), nr.cad.335493 ;

### **Vecinatati amplasament propus a fi reglementat:**

- la Nord – str. Stefan Tenetchi, DN7-E68 nr.cad 333528;( ~3 km pana la locuinte)
- la Vest –teren curti constructii - proprietate privata, functiuni mixte, comert/servicii, SC MR.FAB SRL nr.cad 335527;(~12.5 km pana la locuinte)
- la Est – teren curti constructii - proprietate privata CAMERA DE COMERT, INDUSTRIE SI AGRICULTURA A JUD.ARAD, nr.cad.335529;(~ 1.30 km pana la locuinte)
- la Sud – teren curti constructii - proprietate privata, functiuni mixte, comert/servicii SC PL NORIS SRL (PLETL), nr.cad.335493 ; ( ~3 km pana la locuinte)

### **Tipul de proprietate asupra terenurilor**

Domeniu privat, funcţiuni propuse - servicii si depozitare;

Domeniu public – terenul aferent accesului carosabil la parcela.

<b>BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA</b>				
	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Zona curti constructii -teren viran	7 870	56.2	5 420	38.7
Zona curti constructii ( comert/servicii)	2 880	20.6	5 330	38.1



Căi de comunicație si transport rutier	1 650	11.8	1 650	11.8
Spatii verzi	1 600	11.4	1 600	11.4
<b>TOTAL</b>	<b>14 000</b>	<b>100,00</b>	<b>14 000</b>	<b>100,00</b>
<b>BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. NR. 335492</b>				
	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Zona curti constructii ( comert/servicii)	10 000	100,00%	0	0%
Zonă depozitare, servicii	0	0%	980	40%
Drum acces , alei si parcar	0	0%	925	37.8%
Spatii verzi amenajate	0	0%	545	22.2%
<b>TOTAL</b>	<b>2450</b>	<b>100%</b>	<b>2450</b>	<b>100%</b>

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA CAD. 335492
POT	existent	0 %
	propus	40%
CUT	existent	0.00
	propus	0.74

**Funcțiunea pentru activitatea care se va desfășura:** CONSTRUIRE SHOWROOM, BIROURI SI HALA DEPOZITARE

## **2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENULUI DIN CADRUL UNITĂȚILOR:**

### **Utilizări principale permise :**

prestari servicii, comert, industrie, depozitare

### **Utilizari complementare permise :**

-prestari servicii, comert, industrie, depozitare;

### **Utilizari interzise :**

- activitati care genereaza noxe depozitare, deseuri etc.

### **Utilizari complementare interzise :**

- schimbarea funcțiunilor dominante, interzicerea amplasarii de constructii provizorii, amplasarea de unitati sau avtivitati ce pot polua aerul, apa, solul sau genereaza zgomote si trepidatii;

### **Utilizări permise cu conditii :**

nu este cazul.

### **Interdicții temporare de construire:**

nu este cazul.

### **Interdicții definitive (permanente) de construire:**

nu este cazul



### **3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

#### **Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:**

##### **Terenuri agricole din extravilan**

Nu este cazul.

##### **Terenuri agricole din intravilan**

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

#### **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:**

##### **Expunerea la riscuri naturale**

Nu este cazul.

##### **Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

##### **Asigurarea echipării edilitare**

Funcțiunea este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară.

##### **Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Funcțiunea propusă este în acord cu funcțiunea dominantă de prestări servicii, comerț, industrie, depozitare.

##### **Procentul de ocupare a terenului**

POT maxim 40%.

CUT maxim 0.74

Parcela va avea definiți proprii indici de ocupare a terenului, datorită impunerilor și reglementărilor de retragere obligatorie sau a configurației geometrice a terenului.

<b>INDICI DE OCUPARE A TERENULUI</b>		<b>PARCELA C.F. NR. 335492</b>
POT	existent	00,00%
	propus	40.00%
CUT	existent	0.00
	propus	0.74

#### **Lucrări de utilitate publică**

Construirea este permisă pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

#### **Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:**

##### **Orientarea față de punctele cardinale**

Se recomandă respectarea orientării corecte față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).



---

### **Amplasarea față de drumuri publice**

Orientare spre str. Stefan Tenetchi;

### **Amplasarea față de aliniament**

. - Fata de latura nord ( drum) minim 16.00 m dar nu mai putin de 20 m lata de limita asfaltica a centurii Arad DN7 (zona de protectie a drumului national);

### **Amplasarea în interiorul parcelei**

Amplasarea constructiei față de limitele laterale ale parcelei va asigura retragerea de H/2;  
- min.3.50 (H/2 din inaltimea maxima) fata de limitele de proprietate a amplasamentului

---

### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

#### **Accese carosabile**

Accesul la str. Tenetchi din parcela studiată, se realizează printr-un acces direct propus.

#### **Accese pietonale**

In incinta cu propuneri nu vor fi accese pietonale fiind o zona de depozitare si servicii ;

---

### **Reguli cu privire la echiparea edilitară:**

#### **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară**

Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente in proximitatea parcelei.

#### **Realizarea de rețele edilitare**

Se vor realiza extinderi ale rețelilor edilitare existente in proximitatea parcelei.

#### **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele edilitare vor fi executate de către investitor, după care cele care sunt executate în spațiul public vor trece în proprietatea publică.

---

### **Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor:**

#### **Parcelarea**

Nu este cazul.

#### **Înălțimea constructiilor**

Numărul maxim de nivele admis pentru parcela cu destinatia de prestari servicii si depozitare este de maxim P/P+2E.

Înălțimea maximă admisă este de 12,00m.

#### **Aspectul exterior al constructiilor**

Clădirile care vor fi proiectate vor respectarea principiilor de estetică arhitecturală respectand caracterul zonei.

---

### **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejuriri:**

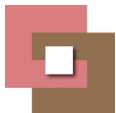
#### **Parcaje**

Corespunzator cu tipologia functionala minimul necesar este de 1 loc la 10 - 40 angajati si 1 loc la fiecare 200mp pentru spatiul comercial / prestari servicii de pana la 400mp.

Parcarea se va face exclusiv pe proprietate.

#### **Spatii verzi si plantate**

Se propun mai multe tipuri de spatii verzi si plantate :



-perimetral parcelei se propun a se realiza perdele de vegetatie cu rol de protectie vizuala, fonica si de purificare a aerului.

-in incinta se propun a se realiza spatii verzi amenajate care sa imbunatateasca calitatea vietii si aspectul arhitectural si urbanistic al zonei.

### **Împrejmuiuri**

Terenul este împrejmuit.

Se recomanda posibilitatea inglobarii de gard viu cu rol de protectie vizuala, fonica si purificare a aerului.

### **VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criteriile de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație. Astfel s-a identificat conform P.U.Z. și RLU aferent aprobat prin H.C.L.M.A. nr.502/ 2018 Zona Industrială Vest Arad- Pecica, cuprins în UTR nr. 70 subzona prestări servicii, spații verzi amenajate Ips70/Psv70b.

Terenul are suprafața de 2 450 mp.

intocmit,  
arh.stag. GOLBAN Nicoleta

Sef de proiect,  
arh. CRAINIC Dorin Paul