



STACONS
proiectare & consultanta

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

REGULAMENT DE URBANISM
DIACONESCU COSMIN-CRISTIAN
" SERVICII, PRODUCTIE, DEPOZITARE "
PUZ proiect nr. : 42/2025

CAPITOLUL II

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Conținut-cadru conform Ghidului GM-010-2000 aprobat prin
Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000



ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



BORDEROU

Regulamentul local de urbanism

I. Dispoziții generale

- 01. Rolul Regulamentului local de urbanism
- 02. Baza legala a elaborarii
- 03. Domeniu de aplicare.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

- 04. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- 05. Reguli cu privire la siguranțe construcțiilor și la apărarea interesului public
- 06. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- 07. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 08. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- 09. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. Zonificarea funcționala

- 11. Unități si subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. Unități teritoriale de referinta

Regulament local de urbanism – U.T.R propus



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Beneficiar: DIACONESCU COSMIN CRISTIAN

Denumire lucrare: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. - REALIZARE ZONA
SERVICII, PRODUCTIE, DEPOZITARE
conform Avizului de Oportunitate

Amplasament: jud. ARAD, mun. Arad, extravilan , CF 339537

Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Numar proiect: 42 /2025

Faza de proiectare: PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. este parte integranta a proiectului, avand un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare, amplasare, realizare si conformare a terenurilor si constructiilor pe intreaga zona studiata.

Prin regulamentul local de urbanism se stabileste amplasarea si conformarea cladirilor si amenajarilor. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (**permisiuni si restrictii**) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ ;

Conform prevederilor din Ghid – metodologia, elaborarea si continutul- cadru al PUZ, GM010-2000, prezenta documentatie raspunde necesitatilor si presiunilor investitionale, prin enuntarea de solutii urbanistice si arhitecturale privind :

- Zonificarea functionala
- Stabilirea amplasamentelor cu conditii de A.C.
- Stabilirea prioritatilor
- Reducerea/ desfiintarea disfunctionalitatilor
- Incadrarea in prevederile H.G. 1076/2004

Aria definita de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafata de **21 300 mp** identificat in prezent prin CF nr. 339537, situat in extravilanul municipiului Arad, categoria de folosinta – arabil ;

Art.2 – Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pe baza urmatoarelor legi:

-HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;



-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
-Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor(republicata)
-Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
-Legea fondului funciar(18/1991, republicata)
-Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicata)
-Codul Civil
-Legea 10/1995
-Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea II – Apa;
-Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea III – Zone Protejate;
-Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea IV – Reteaua de Localitati, cu modificarile si completarile ulterioare;
-Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – Zone de risc natural;
- HCLM nr.572/26.10.2022 asigurarea suprafetei minime de spatii verzi;
- HCLM nr. 187 / 28.03.2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare;
Prezentul Regulament Local de Urbanism se adauga la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Arad, mun.Arad cu prevederile specifice zonei studiate ;
În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. " **REALIZARE ZONA SERVICII, PRODUCTIE, DEPOZITARE** "

Art.03 – Domeniu de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată din mun.Arad.

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

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, acceuri, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zona servicii, productie, depozitare, împreuna cu amenajari aferente;
- **Zona studiată** are suprafata de **781 000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:
- racordul drumului din incintă propus, la drumul DE1759 cu CF nr. 339539 pentru asigurarea accesului carosabil;
- asigurarea utilitatilor edilitare ;

Incinta studiată are suprafata de **21 300 mp** conform Extras C.F.nr.339537;

- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru o parte din incinta studiată, din teren arabil in extravilan in zona servicii, productie, depozitare si comert impreuna cu amenajari aferente;
Suprafata teren **21 300 mp** care se imparte in :
Lot 1 - 5940 mp propusa pentru reglementare PUZ – suprafat ce se va scoate din circuitul agricol
Lot 2 – 15360 mp nu se reglementeaza



- **Funcțiunea principală** solicitată de dezvoltator este zona servicii, producție, depozitare împreună cu amenajări aferente;

Funcțiunile complementare drum de incintă, alei/platforme carosabile și parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

- Se vor analiza și respecta cerințele din Certificatul de urbanism nr. 1309 din 21.08.2025 și ale avizului de oportunitate nr. 36 / 30.06.2026.
- RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA I – Nr.ad. 89029, 45764/A5/30.06.2026

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Art. 04 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

Art.05 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 1309 din 21.08.2025**, eliberat de Primaria municipiului Arad;

05.1 - Expunerea la riscuri naturale

Terenul studiat este relativ plan și nu prezintă riscuri naturale majore precum alunecări de teren, eroziuni sau inundații semnificative.

În zona studiată există însă anumite condiționări tehnico-edilitare și de protecție, respectiv:

- existența liniilor electrice aeriene LEA în partea centrală și de est a terenului, pentru care se vor respecta zonele de protecție și siguranță impuse prin legislația și avizele de specialitate.
- zona de protecție față de drumul național;

Aceste elemente nu constituie riscuri naturale, dar generează restricții de construire și condiționează organizarea funcțională a amplasamentului.

05.2 - Expunerea la riscuri tehnologice

În incinta studiată nu există activități sau instalații cu risc tehnologic major.

În partea de centrală și de est a amplasamentului sunt linii electrice aeriene LEA, pentru care se vor respecta zonele de protecție și siguranță stabilite prin avizele de specialitate și legislația în vigoare.

Aceste elemente nu generează riscuri tehnologice majore, însă impun restricții privind amplasarea construcțiilor și organizarea funcțională a terenului.

05.3- Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice. Asigurarea echipării tehnico edilitare



- **Utilizări permise cu condiții :**

Autorizarea executării construcțiilor în zona se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezentul regulament.

Pentru zona servicii, depozitare și servicii împreună cu amenajări aferente;

Suprafața teren **21 300 mp** care se împarte în :

Lot 1 - 5940 mp propusă pentru reglementare PUZ – suprafață ce se va scoate din circuitul agricol

Lot 2 – 15360 mp nu se reglementează

INDICI URBANISTICI

raportat la suprafața de **5940 mp**

P.O.T. maxim : 35% (2079 mp)

C.U.T. maxim: 1.0

- **Utilizări interzise:**

Activități care generează noxe, deseuri etc.

05.4 - Asigurarea echipării edilitare

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

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare se va asigura de către dezvoltatorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către dezvoltatorii interesați.

- **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către dezvoltatorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli, rezultă că terenul este constructibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare

Masuri PSI

Conform prevederilor „Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II a - Instalații de stingere”, indicativ P118/2- 2013, cu modificările și completările ulterioare capitol 4.1, pentru stingerea incendiului pentru cladirea hală, birouri, platforma parcare - necesarul de apă va fi de la rețeaua de alimentare publică și se va asigura debitul necesar pentru stingerea incendiilor. La faza DTAC de aprobare a documentației se vor lua toate măsurile necesare pentru protecția și securitatea împotriva incendiilor. Se vor asigura distanțele minime de securitate și în cazul în care nu se pot respecta se vor lua măsuri compensatorii, pe baza scenariului PSI, conform legislației în vigoare.

Condiții geotehnice

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să îi pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Conform STAS 6054/77, adâncimea maximă de îngheț-dezghet în zona cercetată este de 70–80 cm.



Studiul geotehnic va fi elaborat într-o etapă ulterioară, înainte de faza de proiectare tehnică, iar soluțiile de fundare vor fi stabilite pe baza concluziilor și recomandărilor cuprinse în acesta.

05.5- Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie. Destinația și folosința actuală a terenului : situat în extravilan, categoria de folosință arabil.

05.6 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament de urbanism.
Se propune un POT maxim de 35%, CUT maxim de 1.0 din teren.

05.7 - Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.
Accesul spre parcelă se realizează din drumul de exploatare cu C.F.nr. 339539 , acesta debusează în drumul DN79-E671 în bandă pe direcția Oradea – Arad;
Drumul de exploatare se va lărgi la 7.00 m.

Art. 06. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

06.1 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform regulamentului general de urbanism HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr.3, pct.3.10.
Se recomandă respectarea orientării corecte față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

06.2 - Amplasarea față de drumuri publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de zonă servicii, producție, depozitare, împreună cu amenajări aferente este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice; Amenajarea acceselor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesurilor auto ;



– Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Orice construcție, teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public (privat) – stradă sau pietonală carosabilă, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă (sau servitute de trecere).

Lucrările rutiere constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile ;

Se propun 3 accesuri în incinta din drumul de exploatare situat la Sud fata de amplasament. Doua accesuri sunt de 4.00 m , respectiv un acces central de 10.00 m, posibil ca mobilitate între doua constructii.

Acestea pot fi translatate si repositionate in functie de mobilitate.

În interiorul incintei se vor realiza platforme si parcaje destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor, precum si zone verzi amenajate.

Parcarea autovehiculelor se va face doar în interiorul incintei.

- în interiorul incintei se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturisme angajați.

- **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 admise 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, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesuri 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 împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

06.3 - Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

06.4 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane"

Nu este cazul.

06.5 -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.



Nu este cazul.

06.6 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

06.7 - Amplasarea față de aliniament

Zona edificabila LOT 1 - retrageri

Fata de limita din Nord a parcelei zona edificabila va avea retragerile de minim 3.50 m dar nu mai puțin de H/2;

Fata de limita din Vest (a zonei reglementate), zona edificabila se va retrage cu 72.26 m.

Fata de latura din Est zona edificabila va avea retragerea de minim 36.00 m ;

Fata de limita proprietate Sud (drum DE) – la 4.20 m, respectiv fata de largirea prospectului stradal aliniamentul va fi la 2.00 m.

06.8- Amplasarea în interiorul parcelei

Articolul 24 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei , conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate , conform art.612 din Codul Civil.

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri. Se va asigura accesul masinilor de interventie ISU la cel puțin doua laturi ale cladirilor propuse.

c) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată 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 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

d) Se propune:

Zona de implementare a constructiilor va fi retrasa astfel :

Zona edificabila LOT 1 - retrageri

Fata de limita din Nord a parcelei zona edificabila va avea retragerile de minim 3.50 m dar nu mai puțin de H/2;

Fata de limita din Vest (a zonei reglementate), zona edificabila se va retrage cu 72.26 m.

Fata de latura din Est zona edificabila va avea retragerea de minim 36.00 m ;

Fata de limita proprietate Sud (drum DE) – la 4.20 m, respectiv fata de largirea prospectului stradal aliniamentul va fi la 2.00 m.

Art.07 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Disfuncționalități care vor necesita soluționare:

PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Domeniu analizat	Situația existentă	Disfuncționalități constatate	Măsuri propuse
Funcțiunea terenului	Teren arabil în extravilan.	Teren nevalorificat pentru dezvoltare urbană.	Reglementare PUZ pentru servicii, producție și depozitare
Accesibilitate	Acces din drum de exploatare conectat la DN79	Drumul de exploatare necesită modernizare.	Lărgirea drumului și amenajarea acceselor.



Utilități	Rețele edilitare existente în zonă.	Terenul nu este racordat la utilități.	Racordarea la rețelele existente.
Constrângeri	Amplasamentul este traversat de LEA 400 kV și LEA 20 kV.	Restricții privind amplasarea construcțiilor.	Respectarea zonelor de protecție.
Spații verzi și amenajare	Teren liber, neamenajat.	Lipsa amenajărilor și a spațiilor verzi.	Amenajarea incintei și realizarea a minimum 20% spații verzi.
Dezvoltarea zonei	Zonă cu potențial de dezvoltare.	Lipsa investițiilor și valorificării terenului.	Dezvoltarea unei zone pentru activități economice.

07.1 - Accesuri carosabile

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

Accesul la parcela

Se propun 3 accesuri în incinta din drumul de exploatare situat la Sud fata de amplasament. Doua accesuri sunt de 4.00 m , respectiv un acces central de 10.00 m, posibil ca mobilare între doua constructii. Acestea pot fi translatate și repositionate în funcție de mobilare.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime. Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor. 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.

- Utilizări permise

Construcțiile ale căror accesuri carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

- Utilizări admise 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 unității teritoriale de pompieri.

- Utilizări interzise

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

Vor fi prevăzute:

- drum carosabil și parcaje în interiorul parcelei pentru funcțiunea propusă ;

07.2 - Accese pietonale

În incinta aleile pietonale/ traseul va fi marcat pe suprafața platformelor sau perimetral construcțiilor.

Art.8 Reguli cu privire la echiparea edilitară

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



conform condițiilor impuse de avizatori, sau dacă utilitățile necesare funcționării construcțiilor pot fi rezolvate local .

08.1 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către dezvoltator, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii rețelilor edilitare.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de dezvoltator sau de către operatorul de distribuție conform legislației.

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

08.2 - Realizarea de rețele edilitare

Lucrările de realizare a rețelilor edilitare, de racordare și de branșare al rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de dezvoltator.

Conform legislației în vigoare , rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public local** .

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

Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelilor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

08.3 - Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

Rețelele de apă, canalizare și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Arad sau a unităților teritorial administrative.

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 dezvoltator sau de către operatorul de distribuție conform legislației și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

Art.09 - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

09.1 - Parcelarea

Suprafata teren **21 300 mp** care se imparte in :

Lot 1 - 5940 mp propusa pentru reglementare PUZ – suprafat ce se va scoate din circuitul agricol

Lot 2 – 15360 mp nu se reglementeaza

09.2 - Înălțimea constructiilor

Numărul maxim de nivele admis P;P+2E.

Înălțimea maximă admisă la coama este de 12,00 m ;

09.3 - Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu distonează cu aspectul general al zonei.



Art.10 - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

10.1 - 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 prezentului regulament.

Accesul spre parcela se realizeaza din drumul de exploatare cu C.F.nr. 339539 , acesta debuseaza in drumul DN79-E671 in banda pe directia Oradea – Arad;

Drumul de exploatare se va largi la 7.00 m. Se va ceda din parcela studiata o fasie de 502 mp, cu latime de aproximativ 2.22 m;

Se propun 3 accesuri in incinta din drumul de exploatare situat la Sud fata de amplasament. Doua accesuri sunt de 4.00 m , respectiv un acces central de 10.00 m, posibil ca mobilarie intre doua constructii. Acestea pot fi translatate si repositionate in functie de mobilarie.

In interiorul incintei se vor realiza platforme si parcaje destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor, precum si zone verzi amenajate.

Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat in functie de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile conform HCLM 187 din 28.03.2024;

Sunt calculate si reprezentate estimativ 25 locuri de parcare pentru autoturisme si 2 locuri de parcare pentru autocamioane.

Art. 8

(1) Construcțiile comerciale cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru

personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Comert en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului

clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț

specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea

unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

Art. 18 Pentru construcțiile industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două



locuri;

- 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia.

Art. 19 Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

Art. 20 În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite, la care se adaugă câte 1 loc de parcare la fiecare

100 de locuri de parcare obișnuite peste 200 de locuri de parcare obișnuite.

- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m.

SPATII VERZI SI PLANTATE

Se vor amenaja spatii verzi / inierbate sau cu plantatii de arbori de inaltime mica/medie pentru umbrire, intr-un procent de 20% pentru functiunea servicii, depozitare, comert impreuna cu amenajari aferente conform HCLM 572 / 2022

10.2 - 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 prezentului regulament.

Suprafata destinata spatiilor verzi de minim 20 % se va amenaja intr-o maniera peisagera decorativa cu valoare ambientala si ornamentală, conform HCLM 572 / 2022

10.3 - Împrejmuiri

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,00 m, de preferință din gard transparent, se recomanda posibilitatea inglobarii de gard viu cu rol de protectie vizuala, fonica si purificare a aerului.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona functionala propusa

M - ZONA MIXTA -(ZF08) -

cu functiuni servicii, productie, depozitare

Subunitati functionale:

CC - CAI DE COMUNICATIE

C - CAROSABIL

P - PLATFORMA PARCAJE IN INCINTA

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

Pg - PLATFORMA GOSPODAREASCA



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele. Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. funcțiunile propuse sunt : ZONA SERVICII, PRODUCTIE, DEPOZITARE împreuna cu amenajari aferente ;

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT	Procent (%)	PROPUS	Procent (%)
	Supfatata (mp)		Supfatata (mp)	
Terenuri arabile	489 000	62.6 %	484 800	62.0 %
Zona u.industriale, servicii aferente, logistica	133 700	17.1%	137 900	17.7 %
Zona pentru activitati economice tertare	114 000	14.6%	114 000	14.6 %
Zona institutii si servicii	15 000	1.9%	15 000	1.9%
Cai de comunicatie	29 300	3.8%	29 300	3.8%
TOTAL	781 000	100%	781 000	100%

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA STUDIATA				
	EXISTENT	Procent (%)	PROPUS	Procent (%)
	Supfatata (mp)		Supfatata (mp)	
Teren arabil - extravilan	21 300	100%	17 100	80.3%
Zona Servicii, productie, depozitare	-	-	4 200	19.7%
TOTAL	21 300	100%	21 300	100%

BILANT INCINTA REGLEMENTATA	LOT 1	
	Supfatata (mp)	Procent (%)
Suprafata constructii propuse	2 079	35.0%
Cai de comunicatii – acces, parcaje, alee carosabila, trotuar, platforme	2 171	36.5 %
Suprafata cedata pentru largire drum DE	502	8.5%
Spatiu verde	1 188	20.0%
TOTAL	5 940	100%



INDICI DE OCUPARE A TERENULUI – (dupa reparcelare)		Raportat la suprafata de 5 940 mp
POT	existent	0.0 %
	propus	35%
CUT	existent	0.0
	propus	1.0

- Regim maxim de înălțime P, P+2E
- Spațiu verde minim 20 %

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: ZONA SERVICII, PRODUCTIE, DEPOZITARE impreuna cu amenajari aferente;

- funcțiuni complementare: platforme carosabile/parcaje , amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi;

Funcțiuni interzise:

-activitati care genereaza noxe , deseuri etc.

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea propusa cu un regim de înălțime maxim P,P+2E cu înălțimea maximă de 12.00

- **Regim de aliniere:**

- Zona edificabila LOT 1 - retrageri
- Fata de limita din Nord a parcelei zona edificabila va avea retragerile de minim 3.50 m dar nu mai puțin de H/2;
- Fata de limita din Vest (a zonei reglementate), zona edificabila se va retrage cu 72.26 m.
- Fata de latura din Est zona edificabila va avea retragerea de minim 36.00 m ;
- Fata de limita proprietate Sud (drum DE) – la 4.20 m, respectiv fata de largirea prospectului stradal aliniamentul va fi la 2.00 m.

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- În interiorul incintei se vor realiza platforme betonate si parcaje destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor (cca 25 locuri), precum si zone verzi amenajate.
- Parcarea autovehiculelor se va face doar în interiorul incintei fara afectarea domeniului public.

Plantații

- plantații zone verzi amenajate: tuia, conifere, Forsitia
- min. 20%

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 35,00 %
- C.U.T. 1.0



Zona functionala propusa

M - ZONA MIXTA -(ZF08) -

cu functiuni servicii, productie, depozitare

Subunitati functionale:

CC - CAI DE COMUNICATIE

C - CAROSABIL

P - PLATFORMA PARCAJE IN INCINTA

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

Pg - PLATFORMA GOSPODAREASCA

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criterii de omogenitate morfologică si funcțională, ținând cont de limite cadastrale si principalele căi de comunicare.

VI. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire, va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul 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.

Intocmit,
arh.GOLBAN Nicoleta

Sef de proiect,
arh. Dorin CRAINIC