- VOLUMUL 2 -

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PUZ ȘI RLU – ZONĂ COMERȚ, SERVICII, LOGISTICĂ, DEPOZITARE CEREALE

BENEFICIAR

S.C. AGROVENA S.R.L.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

- Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice şi juridice care stă la baza autorizării şi executării tuturor tipurilor de construcţii şi amenajări precum şi a elaborării tuturor planurilor urbanistice de detaliere a zonei pentru care acesta s-a elaborat.
- Regulamentul local de urbanism stabileşte, în aplicarea legii, *regulile de ocupare a terenurilor şi de amplasare şi utilizare a construcţiilor şi amenajărilor aferente acestora*.
- Regulamentul local de urbanism are un caracter de reglementare specifică şi stabileşte reguli ce se aplică direct asupra zonei studiate, cuprinzând norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor de pe întreaga zonă.
- Prezentul regulament explicitează şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal împreună cu care a fost elaborat.
- Autorităţile administraţiei publice locale au dreptul şi datoria de a asigura prin activitatea de urbanism şi amenajarea teritoriului condiţiile de dezvoltare durabilă şi respectarea *interesului general*, potrivit legii (Legea nr. 169/2026 – Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor).
- Regulamentul local de urbanism reprezintă act de autoritate al administraţiei publice locale şi a fost aprobat, în baza avizelor obţinute în prealabil în conformitate cu legislaţia în vigoare
- Regulamentele locale de urbanism intaresc şi detaliază prevederile planurilor urbanistice generale referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor şi de amplasare, dimensionare şi realizare a construcţiilor, amenajărilor şi plantaţiilor, constituindu-se in instrumentul de baza al realizării disciplinei in construcţii

2. Baza legală a lucrurilor

Prezentul Regulament local de urbanism este elaborat în baza:

- Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor (CATUC), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 661 din 10.08.2026, în vigoare de la 25.08.2026, precum și a normelor și procedurilor de aplicare a acesteia,
- Hotărârii de Guvern 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, în măsura în care prevederile acestuia nu contravin Legii nr. 169/2026,
- Ordinului MLPAT 176/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadrul al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM 010/2000, şi
- Ordinului MLPAT 21/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ GM-007-2000.
- Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și Ordinul A.N.R.E. nr. 239/2019 privind zonele de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad;

- avizele, acordurile și actele administrative obținute pentru prezenta documentație, enumerate la art. 3.1.

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

Este obligatorie coroborarea prezentului regulament cu întreaga legislaţie în vigoare la data autorizării construcţiilor şi amenajărilor.

Orice modificare legislativă ce intră în contradicţie cu prevederi ale prezentului regulament sau modifică unele restricţii prevăzute în legislaţie preluate ca atare în prezentul regulament, va modifica în consecinţă şi acele prevederi corespunzătoare din prezentul regulament.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, cuprinse în terenurile reglementate, identificate prin imobilele înscrise în C.F. nr. 368549 și 348676 Arad, în suprafață totală de 20.009,00 mp.

Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentaţiilor de urbanism şi regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit legii (Legea nr. 169/2026 – Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor).

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

Terenul reglementat prin prezentul P.U.Z. se află în intravilanul Municipiului Arad, în Zona Industrială Nord.

3.1. Condiții impuse prin avizele, acordurile și actele administrative obținute

Pentru prezenta documentație au fost obținute, până la această etapă, următoarele acte administrative, ale căror condiții au fost preluate în reglementările P.U.Z. și R.L.U.:

1. Certificatul de urbanism nr. 494 din 02.04.2026, emis de Primăria Municipiului Arad, în vederea elaborării P.U.Z. și R.L.U. pentru zonă de comerț, servicii, logistică și depozitare cereale.

2. Avizul de oportunitate nr. 28 din 20.05.2026, emis de Primăria Municipiului Arad (cerere nr. 33764/14.04.2026, completări nr. 37109/23.04.2026), în urma analizării studiului de oportunitate în ședința C.T.A.T.U. din 21.04.2026. Condiții:

- indicatori urbanistici: P.O.T. maxim = 60,00%, C.U.T. maxim = 2, spații verzi minim 20% din suprafața fiecărei parcele, regim maxim de înălțime D+P+3E+M, H maxim = 30,00 m; regimul maxim de înălțime va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele obținute conform C.U. nr. 494 din 02.04.2026;

- accesul auto/pietonal în incinta reglementată se va realiza din strada Socrate, aflată la vest de incintă; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice;
- parcările necesare se vor realiza conform specificului funcțiunilor, fără afectarea domeniului public, cu respectarea Regulamentului aprobat prin HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024;
- realizarea acceselor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.;
- spațiile verzi vor respecta Legea nr. 24/2007 și Regulamentul aprobat prin HCLM Arad nr. 572 din 26.10.2022;
- accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta O.G. nr. 43/1997 republicată și HCLM Arad nr. 303/2016.
- acorduri/avize specifice: cele specificate prin Certificatul de urbanism nr. 494 din 02.04.2026 și Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației în Municipiul Arad.

3. Raportul informării și consultării publicului – Etapa 1 (pregătitoare), nr. ad. 33764, 37109/A5 din 14.05.2026, emis de Primăria Municipiului Arad – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente: anunțul a fost publicat în perioada 29.04.2026 – 08.05.2026, iar panoul a fost amplasat pe parcelă în data de 29.04.2026; documentația nu a fost consultată de nicio persoană și nu au fost înregistrate sesizări.

Celelalte avize și acorduri solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 494 din 02.04.2026 urmează a fi obținute, împreună cu Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației, după finalizarea etapei a 2-a de informare și consultare a publicului; condițiile impuse prin acestea vor fi preluate în reglementările P.U.Z. și R.L.U.

Condițiile de mai sus sunt obligatorii la elaborarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.) și la executarea lucrărilor în zona reglementată.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1 Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi in condiţiile stabilite de lege.

Autorităţile administraţiei publice locale vor urmări, la emiterea autorizaţiei de construire, gruparea suprafeţelor de teren afectate construcţiilor, spre a evita prejudicierea activităţilor agricole.

4.2 Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de lege şi de prezentul regulament.

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

- completarea zonelor centrale, potrivit condiţiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate instituţiile publice, precum şi serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

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

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

4.3 Resursele subsolului

Autorizarea executării construcţiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatării şi prelucrării resurselor in zone delimitate conform legii, care conţin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

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

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

Zonele care conţin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile judeţene prin ordin al preşedintelui Agentei Naţionale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judeţ.

4.4 Resurse de apa şi platforme meteorologice

Autorizarea executării construcţiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa şi in cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepţia lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum şi a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul primarului şi al autorităţilor de gospodărire a apelor şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective impotriva inundatiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţa şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie fata de malurile cursurilor de apa şi fata de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.

Autorizarea executării construcţiilor de orice fel in zona de protecţie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

Zonele de protecţie sanitară se delimitează de către autorităţile administraţiei publice judeţene şi a municipiului Bucureşti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administraţiei publice.

4.5 Zone cu valoare peisagistica şi zone naturale protejate

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisă.

Consiliile judeţene vor identifica şi vor delimita, in funcţie de particularităţile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protecţie pentru valoarea lor peisagistica şi vor stabili condiţiile de autorizare a executării construcţiilor, avand in vedere păstrarea calităţii mediului natural şi a echilibrului ecologic.

4.6 Zone construite protejate

Autorizarea executării construcţiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes naţional, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii şi Cultelor şi al Ministerului Dezvoltării Regionale şi Turismului.

Autorizarea executării construcţiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate şi delimitate prin hotărare a consiliului judeţean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judeţ, subordonate ministerelor, al Ministerului Culturii şi Cultelor şi al Ministerului Dezvoltării Regionale şi Turismului.

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

În cazul în care apar puncte cu vestigii arheologice în timpul lucrărilor de infrastructură, titularul investiíei va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria Municipiului Arad, asupra descoperirilor.

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

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se inţelege: alunecări de teren, nisipuri mişcătoare, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, avalanse de zăpada, dislocări de stanci, zone inundabile şi altele asemenea, delimitate pe fiecare judeţ prin hotărare a consiliului judeţean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice.

Condiții geotehnice: amplasamentul se află într-o zonă de câmpie joasă, cu suprafața relativ plană (cote ale terenului cuprinse între cca. 107,19 m și 108,20 m), fără fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea; încadrarea estimată conform NP 074/2022 este „categoria geotehnică 2”, cu „risc geotehnic moderat”.

- cota de fundare se va stabili la faza D.T.A.C., sub adâncimea de îngheț;
- conductele, instalațiile și căminele se vor poza în pământ numai pe pat de nisip; adâncimea de îngheț este de 0,70 ... 0,80 m (STAS 6054-77);
- seismicitate: ag = 0,20g, Tc = 0,7 s (P100-1/2013);

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcţiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi in zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructura este interzisă.

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

Fac excepţie de la prevederile de autorizare executării construcţiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi in zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor, construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

De-a lungul limitei estice a zonei reglementate este amplasată linia electrică aeriană LEA 110 kV, pentru care se instituie zona de protecție și siguranță de 18,50 m din axul liniei, conform planșei U03. În această zonă nu se amplasează construcții; zona se amenajează ca spațiu verde, cu plantații de talie joasă. Eventuala deviere sau îngropare a liniei se realizează numai cu acordul operatorului de rețea, pe cheltuiala investitorului.

5.3 Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

Lista categoriilor de construcţii generatoare de riscuri tehnologice se stabileşte prin ordin comun al ministrului industriei şi resurselor, ministrului agriculturii, alimentaţiei şi pădurilor, ministrului apelor şi protecţiei mediului, ministrului sănătăţii şi familiei*), ministrului dezvoltării regionale şi turismului, ministrului apărării naţionale şi ministrului de interne.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, in parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

Lucrări proiectate la alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială și alimentare cu energie electrică

Rețelele edilitare propuse sunt orientative, soluțiile finale de traseu și dimensionare urmând a fi stabilite la fazele D.T.A.C. / P.Th., pe baza avizelor operatorilor. Branșamentele și racordurile incintei la rețelele publice se vor realiza din strada Socrate, prin grija și pe cheltuiala beneficiarului.

5.4.1 Alimentare cu apa

Sursa de apă este sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Arad, în administrarea Compania de Apă Arad S.A. Alimentarea se va realiza printr-un branșament contorizat propus, amplasat la limita incintei, în baza avizului operatorului.

Distribuția apei în incintă se va face printr-o rețea subterană din țevi PEHD, montată sub adâncimea de îngheț, pe pat de nisip, de preferat în zona verde. Necesarul și cerința de apă se vor calcula la faza D.T.A.C., conform SR 1343-1/2006 și STAS 1478-90.

Întreținerea spațiilor verzi se poate asigura din apele pluviale stocate în bazinul de retenție. Materialele în contact cu apa potabilă vor respecta Ordinul MS nr. 275/2012.

5.4.2 Stingere incendiu

Rețeaua de distribuție a apei pentru incendiu, dacă este cazul, va fi realizată din țeavă PEID, cu hidranți de incendiu exteriori conform NP 133-2013, dimensionată conform P118/2-2013.

Necesitatea hidranților interiori și/sau exteriori, a sprinklerelor și a eventualelor gospodării de incendiu individuale (rezervor + stație de pompare) se stabilește pentru fiecare construcție în parte, în funcție de scenariul de securitate la incendiu, la faza DTAC + PTh, conform P118/2-2013 și P118/3-2015.

5.4.3 Canalizare menajera

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza printr-o rețea de canalizare menajeră de incintă, amplasată subteran, cu descărcare în rețeaua publică de canalizare din zonă, printr-un racord de canalizare propus, în baza soluției tehnice emise de Compania de Apă Arad S.A.

Debitele de ape uzate menajere se vor stabili la faza D.T.A.C. (Qu = Qs, SR 1846-1/2006). Apele evacuate se vor încadra în NTPA 002/2005.

Rețeaua se va realiza din conducte PVC montate subteran, pe pat de nisip, la pante care asigură viteza de autocurățire; în zona carosabilă căminele de vizitare vor fi din beton prefabricat (STAS 2448-73), cu capace carosabile (STAS 2308-81).
Apele uzate tehnologice, dacă vor exista, vor fi preepurate local, soluțiile urmând a fi stabilite la faza DTAC + PTh, astfel încât apele evacuate să respecte NTPA 002/2005.

Dacă descărcarea gravitațională în rețeaua publică nu este posibilă, evacuarea se va realiza printr-o stație de pompare ape uzate menajere (SPM) de tip cheson din beton armat, amplasată în incintă, cu conductă de refulare din PEHD montată subteran.

Până la realizarea racordului la rețeaua publică, apele uzate menajere pot fi colectate temporar în bazine vidanjabile etanșe, dimensionate corespunzător.

5.4.4 Canalizare pluviala

Apele meteorice de pe suprafețele construite și carosabile vor fi colectate printr-o rețea de canalizare pluvială de incintă și dirijate către un bazin de retenție, dimensionat pentru preluarea debitelor generate de precipitațiile torențiale și limitarea debitului evacuat către emisar / rețeaua publică; dimensionarea finală se va realiza la faza D.T.A.C./P.Th., pe baza studiului hidrologic și a avizelor operatorului de apă-canal.

Apele pluviale de pe acoperișuri sunt considerate convențional curate și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte PVC SN4, urmând să fie deversate în bazinul de retenție și utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi.
Apele pluviale de pe platformele, parcajele și drumurile din incintă vor fi colectate prin guri de scurgere și conducte PVC SN4, dirijate spre un separator de hidrocarburi, epurate conform NTPA 001/2005 și înmagazinate în bazinul de retenție, fiind utilizate la irigarea spațiilor verzi.
Conductele de canalizare pluvială se vor monta îngropat, sub limita de îngheț, la adâncimi între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, pe pat de nisip.

Colectoarele pluviale propuse se vor monta subteran.
Montarea conductelor de canalizare pluvială din incinte se va face la o distanţa de cel puţin 3,00m faţa de fundaţiile clădirilor.

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

5.4.5 Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție existentă în zonă, cu realizarea, dacă este cazul, a unui post de transformare propriu, amplasat în incintă. Distribuția către consumatori se va face prin rețele subterane de joasă tensiune. Soluțiile tehnice definitive se vor stabili prin avizul de amplasament / ATR emis de operatorul de distribuție. Se va respecta zona de protecție și siguranță a LEA 110 kV (18,50 m din axul liniei). Rețelele de telecomunicații se vor realiza prin extinderea subterană a rețelelor existente în zonă.

5.5 Asigurarea compatibilitatii funcţiunilor

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilitatii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominanta a zonei, stabilită printr-o documentaţie de urbanism, sau dacă zona are o funcţiune dominanta tradiţionala caracterizată de tesut urban şi conformare spatiala proprie.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depăşească limita superioară stabilită conform prezentului regulament.

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileşte in funcţie de destinaţia zonei in care urmează sa fie amplasata construcţia şi de condiţiile de amplasare in cadrul terenului, după cum urmează:

Z1 - ZONA DE SERVICII - SZSCL – Subzona de servicii, comerț, logistică, depozitare cereale

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

Notă privind calculul P.O.T.: la calculul procentului de ocupare a terenului (P.O.T.) se iau în considerare exclusiv suprafețele ocupate la sol de construcții (amprenta la sol a clădirilor). Platformele betonate, parcările, drumurile și aleile carosabile și pietonale din incintă, platformele gospodărești și trotuarele nu intră în calculul P.O.T.

C.U.T. max propus = 2,0

5.7 Lucrări de utilitate publica

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale.

Construcţii administrative şi financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcţii administrative şi financiar bancare se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

6.2 Amplasarea fata de drumuri publice

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

a) construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de intreţinere şi de exploatare;

b) parcaje, garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie (inclusiv funcţiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apa şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen.

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se inţelege ampriza, fasiile de siguranţa şi fasiile de protecţie.

In scopul asigurării calităţii spaţiului public, a protecţiei mediului şi siguranţei şi sănătăţii locuitorilor, precum şi pentru creşterea gradului de securitate a reţelelor edilitare, in zona drumurilor publice situate in intravilanul localităţilor, lucrările de construcţii pentru

realizarea/extinderea reţelelor edilitare prevăzute la litera c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută in varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice in vigoare.

Autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni de servicii, comerț, logistică și depozitare cereale este permisă, cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform legii.

Față de strada Socrate, construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim 10,00 m față de aliniament.

Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Utilizări permise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente şi cursuri de apa potenţial navigabile

Nu este cazul

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

Nu este cazul

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul

6.6 Amplasarea fata de aliniament

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se inţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public.

Clădirile vor fi amplasate retrase față de aliniamentul la strada Socrate (limita vestică) cu o retragere de minim 10,00 m, conform planșei U03 – Plan cu reglementări urbanistice.

Față de limitele laterale nordică și sudică, construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Față de limita estică, construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim 18,50 m, corespunzătoare zonei de protecție și siguranță a LEA 110 kV.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.
- Mobilarea incintei studiate se va realiza conform prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U., în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă și se va concretiza la faza de autorizație de construire. In oricare varianta de mobilare se va respecta un minim 20% de spațiu verde
- Se vor respecta zona de protecție și siguranță a LEA 110 kV (18,50 m din axul liniei) și zonele de protecție ale utilităților din zonă; construcțiile se vor amplasa numai în interiorul zonei de implantare (limita construibilă) figurate pe planșa U03.

Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale ale parcelelor în cazul parcelării, acolo unde acestea au un lateral, se va face cu o retragere de minim H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Amplasarea construcţiilor faţă de limitele posterioare ale parcelei în cazul parcelării, acolo unde acestea au o limită posterioară, se va face cu o retragere de minim H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m, dar nu mai puțin de 18,50 m față de axul LEA 110 kV.

Amplasarea construcţiilor pe acceaşi parcelă se recomandă a se face cu respectarea unei distanţe de minim ½ din înălţimii clădirii celei mai înalte

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

Locurile de parcare se vor asigura exclusiv în incinta parcelelor, în afara domeniului public, conform prevederilor art. 10.1 – Parcaje, în baza Regulamentului aprobat prin HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024.

6.7 Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respecta:

a) distanţele minime obligatorii fata de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
b) distanţele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale ale parcelelor în cazul parcelării, acolo unde acestea au un lateral, se va face cu o retragere de minim H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Amplasarea construcţiilor faţă de limitele posterioare ale parcelei în cazul parcelării, acolo unde acestea au o limită posterioară, se va face cu o retragere de minim H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m, dar nu mai puțin de 18,50 m față de axul LEA 110 kV.

Amplasarea construcţiilor pe acceaşi parcelă se recomandă a se face cu respectarea unei distanţe de minim ½ din înălţimii clădirii celei mai înalte

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile

În zona studiată, accesul se realizează din strada Socrate, drum betonat situat la vestul zonei reglementate, care face parte din trama stradală a Zonei Industriale Nord și asigură legătura cu drumul european E68, aflat la sud de amplasament.

Accesul auto și pietonal în incintă se va realiza din strada Socrate, situată la vestul zonei reglementate, printr-un acces carosabil amenajat pe frontul stradal, conform planșelor U03 și U04. Racordarea accesului la strada Socrate se va realiza cu raze de racordare care să permită virajul autovehiculelor de transport marfă, soluția tehnică urmând a se stabili la faza D.T.A.C., cu avizul administratorului drumului.

În interiorul incintei se vor amenaja drumuri și platforme carosabile cu lățimea minimă de 7,00 m, care vor asigura circulația autovehiculelor de transport cereale, accesul la construcțiile propuse și la silozuri, precum și accesul autospecialelor de intervenție.

Prin prezentul P.U.Z. nu se propun străzi noi și nu se rezervă terenuri pentru domeniul public; zona reglementată se deservește integral din strada Socrate existentă.

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

Locurile de parcare se vor asigura exclusiv în incinta parcelelor, în afara domeniului public, conform prevederilor art. 10.1 – Parcaje, în baza Regulamentului aprobat prin HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă exista posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Parcările se vor realiza conform specificului funcțiunilor, exclusiv cu respectarea prevederilor Regulamentului aprobat prin HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024, fără afectarea domeniului public.

In mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără indeplinirea condiţiilor prevăzute mai sus cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.

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

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o laţime minima de 3 m şi o inălţime de 3,5 m.

Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban şi trebuie sa fie păstrate libere in permanenta.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importantei şi destinaţiei construcţiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la reţelele existente de apa, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrica. De la dispoziţiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administraţiei publice locale, pentru locuinţe individuale, in următoarele condiţii:

a) realizarea de soluţii de echipare in sistem individual care sa
respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului;

b) beneficiarul se obliga sa racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reţeaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcţii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obliga sa prelungească reţeaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie sa mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie sa construiască noi reţele.

Prevederile de mai sus se aplica, in mod corespunzător, autorizării executării construcţiilor in localităţile unde nu exista reţele publice de apa şi de canalizare.

8.2 Realizarea de reţele edilitare

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

Lucrările de racordare şi de bransare la reţeaua edilitară publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

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

Montarea echipamentelor tehnice prevăzute mai sus, se execută in varianta de amplasare subterană ori, după caz, in incinte sau in nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice.

Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe stalpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea reţelelor edilitare se execută in varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localităţi a reţelelor edilitare subterane.

Pe traseele reţelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziţiei reţelelor edilitare in plan orizontal şi vertical, in scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea.

Lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a reţelei stradale, in conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate in condiţiile legii.

Documentaţiile tehnice elaborate pentru obiective de investiţii privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea reţelei stradale, precum şi a drumurilor de interes local, judeţean şi naţional situate in extravilanul localităţilor, dacă este cazul, vor prevedea in mod obligatoriu canale subterane in vederea amplasării reţelelor edilitare . In situaţia drumurilor de interes local, judeţean şi naţional situate in extravilanul localităţilor, canalele subterane se pot amplasa in zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

8.3 Proprietatea publica asupra reţelelor edilitare

Reţelele de apa, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, oraşului sau judeţului, dacă legea nu dispune altfel.

Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica şi de telecomunicaţii sunt proprietate publica a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările indiferent de modul de finanţare, intra in proprietatea publica.

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

9.1 Parcelarea

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren in loturi alăturate, in vederea realizării de noi construcţii.

Se permite parcelarea sau alipirea parcelor dacă se respectă următoarele condiții

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

- front la strada de minim 12 m;
- suprafaţa minimă a parcelei de 200 mp;

- adancime mai mare sau cel puţin egala cu lăţimea parcelei.
- pentru fiecare parcelare trebuie asigurat un drum de incinta cu un profil stradal de minim 12m, din care minim 7m sa fie carosabil.

Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale ale parcelelor în cazul parcelării, acolo unde acestea au un lateral, se va face cu o retragere de minim H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Amplasarea construcţiilor faţă de limitele posterioare ale parcelei în cazul parcelării, acolo unde acestea au o limită posterioară, se va face cu o retragere de minim H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m, dar nu mai puțin de 18,50 m față de axul LEA 110 kV.

Amplasarea construcţiilor pe acceaşi parcelă se recomandă a se face cu respectarea unei distanţe de minim ½ din înălţimii clădirii celei mai înalte

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadrează in prevederile de mai sus.

9.2 Inălţimea construcţiilor

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea inaltimii medii a clădirilor invecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de inălţime sa depăşească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat invecinate.

Z1 – ZONA DE SERVICII - SZSCL – Subzona de servicii, comerț, logistică, depozitare cereale, pentru care se propun următorii indici urbanistici:

H. max. = 30,00 m
D+P+3E+M

9.3 Aspectul exterior al construcţiilor

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intra in contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

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

10.1 Parcaje

Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesita spaţii de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizării acestora in afară domeniului public.

Locurile de parcare se vor asigura exclusiv în incinta fiecărei parcele, în afara domeniului public, în conformitate cu Regulamentul pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28.03.2024, după cum urmează:

- construcții industriale, de producție și depozitare (art. 18): 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două locuri; suplimentar, câte 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia;
- birouri fără acces public (art. 6): 1 loc de parcare la 100 mp suprafață construită desfășurată, plus un spor de 10%; birouri cu acces public: 1 loc de parcare la 50 mp suprafață construită desfășurată, plus un spor de 30%;
- spații comerciale (art. 8): 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare (minimum 2 locuri); magazine specializate cu frecvență redusă de clienți: 1 loc la 60 mp suprafață de vânzare (minimum 2 locuri);
- servicii (art. 8): 1 loc de parcare la 60 mp suprafață construită desfășurată, plus locuri pentru personal (1 loc la 15 angajați, minimum 1 loc), plus un spor de 20%; servicii manufacturiere: 1 loc la 50 mp suprafață construită desfășurată, plus un spor de 20%;
- comerț și servicii de mari dimensiuni – supermarket, hipermarket, showroom, centre de servicii (art. 8): 1 loc de parcare la 35 mp suprafață construită desfășurată, plus locuri pentru personal (1 loc la 15 angajați, minimum 1 loc); minimum 25% din locuri vor fi amenajate la subsol, demisol, parter sau în structuri separate acoperite;
- alimentație publică (art. 8): 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, plus locuri pentru personal (1 loc la 15 angajați, minimum 1 loc), plus un spor de 20%;
- clădiri cu funcțiuni mixte (art. 19): locurile de parcare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, în raport cu suprafața aferentă acesteia;
- persoane cu dizabilități (art. 20): pentru parcajele cu mai mult de 10 locuri se vor rezerva locuri pentru persoane cu dizabilități – minimum 1 loc până la 20 de locuri, crescător până la 6 locuri pentru 200 de locuri, plus câte 1 loc pentru fiecare 100 de locuri suplimentare; dimensiunea locului: 3,70 x 5,40 m;
- biciclete, motorete, motociclete și trotinete (art. 21): locuri suplimentare reprezentând minimum 25% din totalul locurilor de parcare pentru autoturisme, amplasate de preferință în apropierea intrărilor; dimensiunea unui loc, inclusiv spațiul de manevră: 60 x 250 cm;
- calculul se raportează la suprafața construită desfășurată (art. 3), rotunjirea făcându-se matematic; în cazul în care legislația specifică în vigoare conduce la un număr mai mare de locuri, se aplică valoarea mai mare (art. 27);
- în situația în care locurile nu se pot asigura pe aceeași parcelă, acestea se pot amplasa pe o altă parcelă situată la maximum 150 m pe un traseu pietonal posibil, în condițiile art. 26 din Regulament.

Parcările se vor realiza conform specificului funcțiunilor, exclusiv cu respectarea prevederilor Regulamentului aprobat prin HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024, fără afectarea domeniului public.

10.2Spaţii verzi şi plantate

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, in funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei.

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

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

Construcții industriale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții comerciale:

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

Construcții de depozitare:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții administrative:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%

- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare)

In condiţiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri:

a) imprejmuiri opace, necesare pentru protecţia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecţiei vizuale;

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

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune aceloraşi exigente ca şi in cazul aspectului exterior al construcţiei.

Hmax. Imprejmuire= 1,80m

Hmax. soclu opac împrejmuire= 0,60m

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Zona functionala - parte din teritoriul unei localitati în care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeasi functiune dominanta (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.). Zonificarea functionala este actiunea împartirii teritoriului în zone functionale.

Subzona funcţională reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcţionale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referinţă, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica acelaşi set de reguli.

Zone şi subzone funcţionale Teritoriului zonei studiate este compus din următoarele zone şi subzone funcţionale:

Z1 – ZONA DE SERVICII
SZSCL – SUBZONA DE SERVICII, COMERȚ, LOGISTICĂ, DEPOZITARE CEREALE
SZsv – SUBZONA SPAȚIU VERDE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

S-a studiat o zonă în context mai larg, nu doar parcelele proprietate privată care sunt reglementate prin această documentație, cuprinzând parcelele învecinate din Zona Industrială Nord și strada Socrate, conform planșelor U02 – U05.

Conform cerințelor beneficiarului, pe terenurile supuse reglementărilor se dorește realizarea unei zone de servicii, împărțită în două subzone cu funcțiuni diferite:

Z1 – ZONA DE SERVICII
SZSCL – SUBZONA DE SERVICII, COMERȚ, LOGISTICĂ, DEPOZITARE CEREALE
SZsv – SUBZONA SPAȚIU VERDE

BILANȚ TERITORIAL				
ZONE FUNCȚIONALE	**EXISTENT**		**PROPUS**	
	mp	%	mp	%
Arie totală incintă reglementată	20009,00	100,00%	20009,00	100,00%
Z1 - ZONA DE SERVICII	**0,00**	**0,00%**	**20009,00**	**100,00%**
SZSCL – SUBZONA DE SERVICII, COMERȚ, LOGISTICĂ, DEPOZITARE CEREALE	0,00	0,00%	16007,20	80,00% din Z1
SZsv – SUBZONA SPAȚIU VERDE	0,00	0,00%	4001,80	20,00% din Z1

Z1 – ZONA DE SERVICII: va cuprinde servicii, comerț, logistică și depozitare cereale, pe întreaga suprafață a zonei reglementate (S = 20.009,00 mp), formată din imobilele C.F. nr. 368549 și 348676 Arad, pentru care se propun următorii indici urbanistici:

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

Notă privind calculul P.O.T.: la calculul procentului de ocupare a terenului (P.O.T.) se iau în considerare exclusiv suprafețele ocupate la sol de construcții (amprenta la sol a clădirilor). Platformele betonate, parcările, drumurile și aleile carosabile și pietonale din incintă, platformele gospodărești și trotuarele nu intră în calculul P.O.T.

C.U.T. max propus = 2,0
H. max. = 30,00 m
Spații verzi = min. 20%
D+P+3E+M

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

- Construcții pentru servicii, comerț, logistică și depozitare cereale (hale de depozitare, silozuri și celule de stocare a cerealelor, spații administrative și birouri):
- Regim maxim de înălțime D+P+3E+M, H max = 30 m;
- Împrejmuire perimetrală; mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- Sistematizarea verticală a terenurilor;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție de min. 7,00m;
- Amenajarea accesului;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodăreșști și amenajări tehnico-edilitare;
- Împrejmuire.

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate platforme carosabile, parcaje la sol, spații verzi și alei pietonale. Conform planșei U04 – Propuneri de mobilare urbanistică a zonei studiate, mobilarea orientativă a incintei cuprinde o hală de depozitare și servicii în partea

de nord a zonei de implantare, două silozuri pentru depozitarea cerealelor în partea de sud, platforme de manevră pentru autovehiculele de transport, parcaje pentru autoturisme și spații verzi perimetrale. Construcțiile se vor amplasa în interiorul zonei de implantare figurate pe planșa U03, cu retragerile minime: 10,00 m față de strada Socrate, minim H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele nordică și sudică și 18,50 m față de limita estică (zona de protecție a LEA 110 kV).

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

Caracterul zonei: Zona are un caracter de servicii, comerț, logistică și depozitare cereale.

Funcţiunea dominantă a zonei: Funcţiunea dominantă a zonei este cea de servicii, comerț, logistică și depozitare cereale.

Funcţiunile complemetare admise ale zonei sunt:
- servicii și dotări complementare, birouri și spații administrative aferente activității

Este permisă amplasarea următoarelor funcţiuni:

Z1 – ZONA DE SERVICII

UTILIZĂRI PERMISE
1. Construcții pentru servicii, comerț și logistică:
- *construcții pentru recepția, precurățirea, uscarea, condiționarea și livrarea cerealelor (turnuri de recepție, uscătoare, celule de precurățire, benzi și elevatoare)*
- *construcții destinate activităților de transport de mărfuri și activităților anexe (manipularea încărcăturii, depozitarea, platforme de încărcare-descărcare, parcări pentru autovehicule de transport)*
- *Construcții destinate desfășurării activităților poștale și de curierat*
- *Cântare (basculă) și construcții anexe pentru controlul și gestionarea transporturilor*
- *Laboratoare de analiză a calității cerealelor*
- *Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere*
- *Comerț cu ridicata și cu amănuntul de cereale, semințe, îngrășăminte și produse agricole*
- *Birouri și spații administrative aferente activității*
- *Spații pentru personal (vestiare, grupuri sanitare, spații de odihnă)*
- *Spații comerciale*

2. Construcții pentru depozitare
- *silozuri metalice sau din beton și celule de depozitare a cerealelor, magazii și hale de depozitare pentru cereale, semințe și produse agricole nepoluante, construcții/antrepozite destinate stocării de mărfuri nepoluante*

3. Construcții de angrement

- *zone verzi în incintă, amenajări detinate personalului*
- *mobilier urban specific, amenajări peisagistice de orice fel*
- *construcții provizorii – chioșcuri, pergole, copertine*

4. Dotări ale incintelor propuse

- *spații de protecție și aliniament în incinte*
- *platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri*
- *construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.*

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice, altele decât cele aferente activității de depozitare a cerealelor, cu măsurile de protecție impuse prin avizele de specialitate;
- Funcțiuni de depozitare a deșeurilor;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Clădiri de locuit permanente;
- Orice construcții în zona de protecție și siguranță a LEA 110 kV (18,50 m din axul liniei).

SZsv – SUBZONA SPAȚIU VERDE

Va cuprinde spațiile verzi amenajate ale incintei. Subzona are o suprafață minimă de 4.001,80 mp (20,00% din zona reglementată) și se amplasează în principal în fâșia de protecție a LEA 110 kV de la limita estică, în fâșia de retragere față de strada Socrate și perimetral.

- utilizări permise: spații verzi amenajate, gazon, arbuști, arbori (în afara zonei de protecție a LEA 110 kV), alei pietonale, mobilier urban, iluminat, rețele edilitare subterane;
- utilizări permise cu condiții: în zona de protecție a LEA 110 kV numai plantații de talie joasă, cu acordul operatorului de rețea;
- spațiile verzi se vor realiza cu respectarea Legii nr. 24/2007 și a Regulamentului aprobat prin HCLM Arad nr. 572 din 26.10.2022;
- utilizări interzise: orice construcții supraterane, cu excepția celor aferente echipării edilitare; depozitarea de materiale.

Conform planșei U05, terenurile din zona reglementată (20.009,00 mp, 100,00%) rămân proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice; nu se propun terenuri ce urmează a fi trecute în domeniul public.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

UTR-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională, Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Întocmit,

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

Coordonator RUR:

urb. Ionasiu Adrian