

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.

C.U.I. 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d_d_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Pr. Nr. 1 / 2024

Denumire Proiect:

PUZ – Plan Urbanistic Zonal

„Spatii de productie, prestari servicii si logistica”

Calea Bodrogului Nr. 24/B; 24/C - Arad

C.F. Nr. 334206; 334258; 334210; 348869 - Arad

Beneficiar :

Mot Ginel Adrian

PERSOANA FIZICA AUTORIZATA

Str. Stinjenel Nr. 16 - Arad

BENEFICIAR :

Mot Ginel Adrian

PERSOANA FIZICA AUTORIZATA

Str. Stinjenel Nr. 16 - Arad

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.

C.U.I. 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d_d_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Pr. Nr. 1 / 2024**Denumire Proiect:****PUZ – Plan Urbanistic Zonal**

„Spatii de productie, prestari servicii si logistica”

Calea Bodrogului Nr. 24/B; 24/C - Arad

C.F. Nr. 334206; 334258; 334210; 348869 - Arad

Beneficiar :

Mot Ginel Adrian

PERSOANA FIZICA AUTORIZATA

Str. Stinjenel Nr. 16 - Arad

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL „Spatii de productie, prestari servicii si logistica” Calea Bodrogului Nr. 24/B; 24/C - Arad
Amplasament	Calea Bodrogului Nr. 24/B; 24/C- Arad C.F. Nr. 334206; 334258; 334210; 348869 - Arad
Beneficiar	Mot Ginel Adrian PERSOANA FIZICA AUTORIZATA - Str. Stinjenel Nr. 16 - Arad
Proiectant general	„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. – Arad
Proiectanți de specialitate	<ul style="list-style-type: none">• „PFA MADALINA CHIRIAC TOPOGRAFIE CADASTRU”• „ATELIER A” S.R.L. – Arad• „PATH’S ROUT” S.R.L. – Timisoara• „NORAS PROIECT” S.R.L. – Arad• P.F.A. „FROGACS GYORGY” – Olari• P.F.A. „BEGOV FRANCISC”- Arad
Număr contract	1 / 2024
Faza	P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PIESE SCRISE SI DESENATE – PLAN URBANISTIC ZONAL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Director „D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. - Arad	arh. Dinulescu Marian
--	-----------------------

Nota: Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate „D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. – ARAD. Nici un fragment al acestei documentatii nu va putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentatii similare, sub nici o forma de reproducere, fara acordul autorului.

Arad, iunie 2024

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.

C.U.I. 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d_d_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Pr. Nr. 1 / 2024

Denumire Proiect:

PUZ – Plan Urbanistic Zonal

„Spatii de productie, prestari servicii si logistica”

Calea Bodroglui Nr. 24/B; 24/C - Arad

C.F. Nr. 334206; 334258; 334210; 348869 - Arad

Beneficiar :

Mot Ginel Adrian

PERSONA FIZICA AUTORIZATA

Str. Stinjenel Nr. 16 - Arad

**COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A
PROIECTULUI .**

SEF PROIECT

:



ARHITECTURA.

COORDONATOR DE SPECIALITATE R.U.R.

:



„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. Arad

Arh. Dinulescu Marian

INSTALATII.

INSTALATII APA, CANALIZARE MENAJERA, CANALIZARE PLUVIALA:

P.F.A. „FORGACS GYORGY” Olari

: Ing. Forgacs Gyorgy

INSTALATII ELECTRICE

„NORAS PROIECT” S.R.L. Arad

: Ing. Sandru Florin

INSTALATII GAZE

P.F.A. „BEGOV FRANCISC” Arad

DRUMURI, SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI
EXTERIOARE

„PATH'S ROUT" S.R.L. Timișoara

: Ing. Tamas Sergiu

RIDICARE TOPOGRAFICA.

„PFA MADALINA CHIRIAC TOPOGRAFIE CADASTRU"

: Madalina Chiriac.

STUDIU GEOTEHNIC.

„ATELIER A " S.R.L. Arad

: ing. Mechenici Adriana

Arad, iunie 2024

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.

C.U.I. 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d_d_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Pr. Nr. 1 / 2024

Denumire Proiect:

PUZ – Plan Urbanistic Zonal

„Spatii de productie, prestari servicii si logistica”

Calea Bodrogului Nr. 24/B; 24/C - Arad

C.F. Nr. 334206; 334258; 334210; 348869 - Arad

Beneficiar :

Mot Ginel Adrian

PERSOANA FIZICA AUTORIZATA

Str. Stinjenel Nr. 16 - Arad

BORDEROUL VOLUMULUI

PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

- FOAIE DE CAPAT
- BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
- DISPOZITII GENERALE – AFERENTE PLANULUI URBANISTIC ZONAL–
„Spatii de productie, prestari servicii si logistica”
Calea Bodrogului Nr. 24/B; 24/C - Arad
EXTRAS C.F. Nr. 334206; 334258; 334210; 348869 - Arad .
- FISA DE REGULAMENT
- EXTRAS DIN P.U.Z.
– UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR. UTR 67 / A

Arad, iunie 2024

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.

C.U.I. 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d_d_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Pr. Nr. 1 / 2024

Denumire Proiect:

PUZ – Plan Urbanistic Zonal

„Spatii de productie, prestari servicii si logistica”

Calea Bodrogului Nr. 24/B; 24/C - Arad

C.F. Nr. 334206; 334258; 334210; 348869 - Arad

Beneficiar :

Mot Ginel Adrian

PERSOANA FIZICA AUTORIZATA

Str. Stinjenel Nr. 16 - Arad

U.T.R. NR: 67 / A

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului general de urbanism

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de larga generalitate, prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si a amenajarilor, in acord cu prevederile legale.

Regulamentul general de urbanism se sprijina pe o baza legala formata din:

- Legi și acte normative privind modul de ocupare al terenurilor si de realizarea constructiilor;
- Norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei în exploatarea acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului si a amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile de dezvoltare durabila;
- Configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor, etc.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) reprezinta piesa de baza in aplicarea P.U.Z., el detaliind reglementarile acestuia. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z. R.L.U. si P.U.Z. aprobate devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei.

Regulamentul Local de Urbanism se aplica, in cazul de fata la zona cu o suprafata totala de 57.100,00 mp se compune din urmatoarele parcele respectiv c.f. nr. 334206; 334258; 334210; 348869 – Arad, situata in teritoriul intravilan la municipiului Arad, Calea Bodrogului Nr. 24/B; 24/C – ARAD.

2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. a fost elaborat avand ca baza:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a Administratiei Publice Locale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publica, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 24/2007, republicata, privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor;
- Legea nr. 448/2006, republicata, privind protectia si promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- Legea nr. 101/2020, pentru modificarea si completarea Legii nr. 372/2005, respectiv Legea nr. 372/2005, privind performanta energetica a cladirilor;
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministrului Dezvoltarii Regionale si Locuintei nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
- Legea nr. 219/2012 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 81/2011 privind trecerea Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara din subordinea Ministerului Administratiei si Internelor in subordinea Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului, precum si pentru modificarea unor acte normative;
- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z.

In cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate conform legii, in cazul de fata:

- P.U.G. – Planul Urbanistic General al Municipiului Arad.

Regulamentul Local de Urbanism anexa la Planul Urbanistic Zonal „Spatii de productie, prestari servicii si logistica”, situat in teritoriul intravilan la municipiului Arad, Calea Bodrogului

Nr. 24/B; 24/C – ARAD, identificat prin c.f. nr. 334206; 334258; 334210; 348869 – Arad, se aproba prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine acte de autoritate al administratiei publice locale.

Odata aprobat impreuna cu P.U.Z, R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

3. Domeniul de aplicare:

1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atat in intravilan, cat si in extravilan.

Zonificarea functionala propusa prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei si este prezentata in plansa de Reglementari urbanistice. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale.

Aceasta zonificare este in concordanta cu prevederile PUG si a Regulamentului de Urbanism aferent acestuia.

Dupa aprobare, zona figurata in plansa de Reglementari urbanistice a Planului Urbanistic Zonal, va fi marcata pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7 / 1996.

Impartirea terenului (in zone si subzone) a fost evidentiata in plansa care cuprinde delimitarea UTR-urilor.

Unitatile Teritoriale de Referinta (UTR) reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament. UTR-urile sunt instrumente operationale in sprijinul reglementarilor din PUZ, delimitate conventional, pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala; se contureaza pe strazi, limite cadastrale, dupa caz, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interese.

Stabilirea UTR se face in cadrul PUG, preluandu-se ca atare si se detaliaza pe unitati si subunitati functionale in cadrul PUZ. Pentru unitatile si subunitatile cu caracteristici similare se pot formula si aplica acelasi set de prescriptii.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie, cu un coeficient de edificabilitate de 54%.

Funcțiunea principala a zonei stabilita prin prezentul PUZ este de spatii de productie, prestari servicii si logistica.

Conditia de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa 1 la HG 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se refera la proiectarea si realizarea constructiilor ce vor fi amplasate pe suprafata de teren intravilan apartinand teritoriului administrativ al municipiului Arad, de 57.100,00 mp, care se compune din urmatoarele parcele c.f. nr. 334206; 334258; 334210; 348869 – Arad, situate pe Calea Bodrogiului Nr. 24/B; 24/C – ARAD, beneficiar

- Mot Ginel Adrian – PERSOANA FIZICA AUTORIZATA

2. Se excepteaza constructiile si amenajarile cu caracter militar si special, care se autorizeaza si se executa in conditiile stabilite de lege.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- **Terenuri agricole in extravilan.**

In prezenta U.T.R. nu sunt terenuri agricole in extravilan.

- **Terenuri agricole in intravilan.**

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

De asemenea, autorizarea prevazuta la alin (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico – edilitare, amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico – edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

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

Zona studiata in prezenta U.T.R. Nr. 67 / A, in suprafata de 57.100,00 mp este ca si categorie de folosinta – arabil in intravilan. Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului, in partea de vest a acestuia, la frontul strazii Calea Bodrogului, este delimitata dupa cum urmeaza:

- la nord – c.f. nr. 3189433 – Consiliul jud.Arad –
Administratia Zona Libera Curtici – Arad – platforma Arad
- la sud – c.f.nr. 334256 – Administratia Nationala –Apele Romane
c.f.nr. 334261 – UAT Arad – zona verde adiacenta Carii Bodrogului
c.f.nr. 351378 – Municipul Arad – domeniu public Calea Bodrogului
c.f.nr. 348957 – Administratia Nationala –Apele Romane
- la est – c.f. nr. 334218 – teren arabil teren proprietate privata
- la vest – c.f. nr. 334209 – teren arabil teren proprietate privata

- **Suprafete impadurite**

Nu este cazul

- **Resurse de apa si platforme meteorologice**

Nu este cazul

- **Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate.**

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

Autorizarea si executarea constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature si sanatoase) si a echilibrului ecologic.

In zona nu exista elemente cu valoare peisagistica sau zone naturale protejate.

La limita zonei studiate in partea de sud a acesteia dincolo de drumul de acces – Calea Bodrogului, se afla Padurea Ceala, care face parte din Parcul Natural Lunca Muresului.

Investitiile propuse nu afecteaza aceasta zona protejata.

- **Zone construite protejate:**

In prezenta Unitate Teritorială de Referinta nu sunt zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national sau local.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

- **Siguranta in constructii:**

Autorizarea constructiilor de orice fel se va putea face numai in conditiile respectarii prevederilor legale privind siguranta in constructii intre care se amintesc urmatoarele considerente ca prioritate, fara ca enumerarea sa fie limitativa:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare, inclusiv Normele metodologice pentru aplicare in vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Construire;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii; cu modificarile si completarile ulterioare
- H.G.R. nr. 264 / 1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii; cu modificarile si completarile ulterioare
- H.G.R. nr. 925 / 1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor, inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77 / N / 1996, cu modificarile si completarile ulterioare.

Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

- Expunerea la riscuri naturale:

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

Avand in vedere natura terenului si distanta mare fata de raul Mures, zona nu este expusa la pericolul alunecarilor de teren si al inundatiilor.

- Expunerea la riscuri tehnologice

In urma nerespectarii fluxului tehnologic si a Reglementarilor si Normativelor in vigoare pot exista riscuri tehnologice. In afara de zona propusa prin prezentul proiect, in prezenta Unitate Teritoriala de Referinta, nu sunt alte unitati care prin procesele lor, fie depozitare si servicii, fie industriale, agricole sau agro-zootehnice sa reprezinte riscuri tehnologice (pericol de incendii, ori de poluare a aerului, apei sau solului).

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare a cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura, este interzisa.

- Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

In prezenta Unitate Teritoriala de Referinta nu sunt constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice.

In urma nerespectarii fluxului tehnologic si a Reglementarilor si Normativelor in vigoare pot exista riscuri tehnologice. In afara de zonele propuse prin prezentul proiect, in prezenta Unitate Teritoriala de Referinta nu sunt constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice.

• Utilizari permise:

Orice fel de constructii si amenajari care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

• Utilizari permise cu conditii :

Constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform cerintelor acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunea - Spatii de productie, prestari servicii si logistica.

- Constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea mediului inconjurator;
- Constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform cerintelor acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunea propusa prin prezentul P.U.Z.;

- Se vor obtine avize conforme de la administratorul cailor si infrastructurii transportului rutier;
- Se vor obtine avize conforme de la inspectoratul de protectie a mediului.
- **Interdictii temporare de construire**
 - Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica, impune ca eventualele dezmenbrari si parcelari sa nu se faca fara asigurarea conditiilor de rezervare a suprafetelor de teren necesare realizarii acceselor pietonale..

- **Utilizari interzise:**

Constructiile si amenajarile generatoare de nocivitati, incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru această zona – „Spatii de productie, prestari servicii si logistica”.

Constituie contraventie nerespectarea de catre persoanele fizice si juridice, a distantelor minime de protectie sanitara stabilite prin normele de igiena referitoare la zonele de prestari servicii si comert. (O.G.R. nr. 108 / 1999).

Se interzice autorizarea producerii, prepararii, experimentarii, detinerii sau depozitarii materialelor explozive in cladirile propuse a se executa.

- **Asigurarea echiparii edilitare:**

Autorizarea executarii constructiilor se va face doar in cazul existentei posibilitatii de racoradre la retele de apa, canalizare si energie electrica, in sistem local, colectiv sau centralizat.

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

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

Echiparea edilitara este ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatilor, functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier sau feroviar, cu respectarea protectiei mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitara sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodarie comunală si pentru exploatarea, modernizarea si dezvoltarea acesteia (alimentare cu apa, canalizare, strazi, transport in comun, salubritate etc.), care se asigura de regula prin bugetele locale.

Extinderea retelelor edilitare existente sau a capacitatii acestora, care nu poate fi finantata din bugetele locale, se va putea realiza prin finantarea totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitorii interesati.

In cazul unor investitii (parcelari, constructii de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena dupa sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitara, pe care autoritatea publica locala sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrarile nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finantare, autorizarea executarii constructiei nu se va face decat dupa asigurarea surselor de finantare necesare.

Solutiile de echipare tehnico-edilitara se vor argumenta pe baza studiilor de specialitate si vor fi insusite de proiectanti de specialitate.

Asigurarea alimentarii cu apa si a canalizarii menajere se va face prin extinderea retelelor existente in zona, la sud de amplasament.

Racordarea la reseaua electrica existenta in partea de nord a amplasamentului se va executa fara afectarea circulatiei publice, pe cheltuiala beneficiarilor si cu

respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare.

Retelele edilitare se vor executa in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane.

Autorizarea executarii constructiilor in corelare cu posibilitatile de realizare a echiparii edilitare se va face in urmatoarele conditii:

- **Utilizari permise:**

Orice fel de constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

- **Utilizari permise cu conditii :**

Constructiile vor fi executate dupa stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente (in parte sau total), de catre investitorii interesati.

- **Utilizari interzise:**

Orice constructie care, prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele de echipare tehnico – edilitara asigurata (acoperite sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati.

Autorizarea construirii in urma stabilirii conditiilor contractuale de realizare a lucrarilor edilitare de catre investitorii interesati se va face numai in cazul in care, din corelarea cu celelalte reguli, rezulta ca terenul este construibil si exista conditii de asigurare a echiparii edilitare necesare.

Subzonele – IP + IS +IL, CC1, P, TE2.

- **Asigurarea compatibilitatii functiunilor:**

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei - functiunea de spatii de productie, prestari servicii si logistica, functiune stabilita prin prezentul regulament.

(2) Conditia de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul zonei sunt prevazute in prezentul regulament.

Prin documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau localitatii, zonele functionale omogene, precum si functiunile dominante si complementare ale acestora constatate, admisibile sau propuse. De asemenea, se reglementeaza modalitatile de construire la nivelul fiecarei zone functionale si se stabilesc masurile de eliminare a disfunctionalitatilor (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protectia zonelor si cladirilor valoroase etc.)

- Identificarea capabilitatii dintre destinatia constructiei propuse (inclusiv terenul aferent) si functiunea dominanta a zonei in care urmeaza a fi amplasata se face, in situatia autorizarii directe pe baza prezentului Regulament prin analiza raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei.

- Integrearea in zona a constructiilor noi se va face cu respectarea si corelarea atat a regulilor de baza privind ocuparea terenului, cat si a celor privind amplasarea si conformarea constructiilor, in acord cu destinatia acestora.

In urma analizei unitatii teritoriale de referinta U.T.R. se stabilesc :

- functiunile dominante – zona cu functiunea de spatii de productie, prestari servicii si logistica

Indicatorii urbanistici propusi : POT max. - 54,00 % ; CUT max. - 0,7

Regim de inaltime maxim admis al cladirilor P, P+1, P + 2 (in zona birourilor), Hmax va fi stabilit astfel incat sa nu depaseasca inaltimea maxima impusa prin avizele ce se vor obtine conform Certificatului de Urbanism nr. 170 din 15.02.2024 respectiv inaltimea stabilita prin Avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane.

- functiuni complementare – amenajari exterioare, accese carosabile, pietonale, parcaje, cai de comunicatii auto si pietonale, constructii si retele tehnico - edilitare, imprejmuire si zone verzi amenajate si de protecti.

• **Utilizari permise:**

Toate constructiile si lucrarile de utilitate publica pentru care au fost rezervate terenuri.

• **Utilizari interzise :**

Orice fel de constructii si amenajari, care prin functiunea lor produc disconfort urban, care pot polua atmosfera sau care produc zgomot ori vibratii sunt interzise.

Subzonele IP + IS +IL, CC1, P, TE2, SV, SV2.

- **Procentul de ocupare a terenului**

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita de prezentul regulament.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat.

$$POT = SC / ST \times 100$$

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare de pe teren, stabilite prin prezentul Regulament.

- Zona cu functiunea de spatii de productie, prestari servicii si logistica

- **54,00 % - constructii**

- **20,00 % - spatii verzi**

Procentul de ocupare a terenului, calculat pentru fiecare parcela este considerat limita superioara de ocupare a terenului.

Analiza conditiilor de amplasare a constructiilor în cadrul terenului va tine seama si de alte prevederi ale Codului Civil inscrite in Cartea Funciara, cum ar fi :

- Servitutea privind picatura stresinilor

- Servitutea de a zidi pe un fond

Procentul de ocupare a terenului (POT) se completeaza cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT), cu regimul de aliniere si inaltime si formeaza un ansamblu de valori obligatorii in autorizarea executarii constructiilor.

POT - in Zona cu functiunea de spatii de productie, prestari servicii si logistica

- max. 54,00 %

CUT - in Zona cu functiunea de spatii de productie, prestari servicii si logistica

- max. 0,70

Regim de inaltime maxim admis al cladirilor P, P+1, P + 2 (in zona birourilor), Hmax va fi stabilit astfel incat sa nu depaseasca inaltimea maxima impusa prin avizele ce se vor obtine conform Certificatului de Urbanism nr. 170 din 15.02.2024 respectiv inaltimea stabilita prin Avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane.

Subzonele – IP + IS +IL, CC1, P, TE2.

- **Lucrari de utilitate publica**

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

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

Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a comunelor si judetelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand, dupa caz, exproprii si dupa caz instituirea unor servituti de utilitate publica.

Folosirea temporara sau definitiva si scoaterea temporara sau definitiva a terenurilor din circuitul agricol se fac in conformitate cu prevederile legale.

• **Utilizari permise:**

Toate categoriile de lucrari de utilitate publica cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate in conditiile legii.

• **Utilizari interzise :**

Orice fel de constructii si amenajari, cu exceptia lucrarilor de utilitate publica pentru care au fost rezervate terenurile.

Subzonele – IP + IS +IL, CC1, P, TE2.

- **Domeniul de aplicare:**

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situata in intravilanul Municipiului Arad, si face parte din teritoriul administrativ al Municipiului Arad. La nivelul terenului studiat în suprafață de 57.100 mp, s-a delimitat următoarea zonă funcțională:

Zona cu functiunea de spatii de productie, prestari servicii si logistica.

• **Utilizari permise:**

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni pentru – zone cu spatii de productie, prestari servicii si logistica:

- Spatii de productie, prestari servicii si logistica in regim de inaltime variabil pana la maxim P, P+1, P + 2 (in zona birourilor), Hmax va fi stabilit astfel incat sa nu depaseasca inaltimea maxima impusa prin avizele ce se vor obtine conform Certificatului de Urbanism nr. 170 din 15.02.2024 rsepectiv inaltimea stabilita prin Avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane
- Amenajari aferente
- Cai de acces carosabile si pietonale pavate,
- Parcaje supraterane
- Spatii plantate
- Constructii pentru echipare tehnico-edilitara
- Împrejmuiri
- Drumuri in incinta

• **Interdictii temporare:**

Zonele afectate de retele (electrice, canalizare, alimentare cu apa, gaze, telefonie, fibra optica, etc.) sunt supuse interdictiei temporare de construire pana la gasirea solutiilor de deviere a acestora pe langa caile majore de circulatie, prin grija operatorului de retea sau a proprietarului terenului.

Interdicție temporară de construire acces auto până la reglementarea condițiilor tehnice.

• **Utilizări interzise:**

Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni pentru –zona de spații de producție, prestări servicii și logistică:

- Depozitari materiale re folosibile
 - Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
 - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
 - Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcții învecinate
- **Interdicții permanente (definitive):**
- Pe culoarele rezervate amplasării rețelei de cai de comunicații interioare (străzi majore, principale, drumuri de incintă cu acces public) prevăzute în PUZ, cu excepția construcțiilor subterane (subsol)

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii și valori maxime pentru POT și CUT

- **Orientarea față de punctele cardinale:**

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525 / 1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 536 / 1997

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prezentului regulament.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a boltii ceresti, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale), cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu împiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul încăperilor.

- Construcții de zone de spații de producție, prestări servicii și logistică

Pentru toate categoriile de construcții de zone de spații de producție, prestări servicii și logistică și activități conexe se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru și a spațiilor de preparare.

Subzonele – IP + IS +IL, CC1, P, TE2.

- **Amplasarea fata de drumuri publice:**

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de spatii de productie, prestari servicii si logistica este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

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

a) Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si exploatare;

b) Parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);

c) Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

2) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

3) Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de spatii de productie, prestari servicii si logistica si activitati conexe este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

„Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie” (O.G.R. nr. 143/97 republicata in 1998 – art. 14-17).

- Conditiiile de amplasare a constructiilor fata de drumurile publice se stabilesc prin prevederile prezentului Regulament si prin planurile urbanistice si de amenajarea teritoriului, avand in vedere amenajarile necesare drumurilor publice, corespunzatoare traficului existent si de prognoza.

- Lucrarile autorizate in zona drumului se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare.

- Lucrarile si constructiile care prezinta riscuri in realizare sau exploatare (sisteme de transport, gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte instalatii de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor conditiilor tehnice de siguranta astfel incat sa nu afecteze securitatea circulatiei pe drumurile publice din vecinatate si sa permita interventia in caz de avarie, fara blocarea sau intreruperea traficului.

- **Zonele drumurilor** sunt stabilite in functie de categoria si amplasarea acestora, dupa cum urmeaza:

- pana la 22 m - in cazul drumurilor nationale,

- constructiile se vor amplasa la minim 50 m fata de imbracamintea asfaltica a drumului national

- Terenurile cuprinse in zonele de protectie raman in gospodaria persoanelor juridice sau fizice care le au in administrare sau in proprietate cu obligatia ca acestea, prin activitatea lor, sa nu aduca prejudicii drumului sau derularii in siguranta a traficului.

- Ministerul Transporturilor, prin Administratia Nationala a Drumurilor si Ministerul de Interne prin Inspectoratul General al Politiei emit acordul comun pentru avizarea documentatiilor de urbanism si amenajare a teritoriului, dupa constatarea respectarii prevederilor legale.

- **Utilizari permise:**

Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

- **Utilizari admise cu conditii:**

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea,

sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare. Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

- **Utilizari interzise:**

Orice constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

Subzonele – IP + IS +IL, CC1, P, TE2.

- **Amplasarea față de aliniament:**

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 / 1996 republicat, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

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

Spatiu de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulatii carosabile si pietonale, imprejmuiiri, spatii verzi.

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

- retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coherenta si caracterul fronturilor stradale;
- autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

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

In zonele libere de constructii sau partial construite, stabilirea configuratiei urbane si implicit a regimului de aliniere se va face, de regula, pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii P.U.Z in acest caz.

Retragerea constructiilor fata de aliniament se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor si nocivitatilor).

Corpul principal de cladire este amplasat la urmatoarele distante :

- la nord - 21,00 m
- la est - 24,00 m – 20,53 m
- la vest - 19,10 m - 22,56 m
- la sud - 84,00 m

Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor (limita dintre domeniul public si cel privat) se va face respectand aliniamentul propus in planșa continand Reglementarile Urbanistice

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil , - servitute de vedere – obligatia de a pastra o distanta de minimum 2,00metri intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate.

- In zonele libere de constructii sau partial construite, stabilirea configuratiei urbane si implicit a regimului de aliniere se va face, de regula, pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii P.U.Z. in acest caz.

- Retragerea constructiilor fata de aliniament se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor si nocivitatilor).

Subzona – IP + IS +IL, TE2.

- **Amplasarea in interiorul parcelei:**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligatia de a pastra o distanta de minimum 2,00 metri intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate, conform art.612 din Codul Civil.

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

c) distanta minima intre constructiile de pe aceeaasi parcela sa fie egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,00 m.

d) accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o suprafata vitrata (doua pentru cladiri aglomerate – lacase de cult) precum si accesul autocisternelor la intrarile existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni inalti, parcaje auto).

In cazul in care accesul mijloacelor de interventie la a doua fatada nu este posibil, se asigura trecerea fortelor (personalului de interventie prin treceri pietonale cu latime minima de 1,50 m si inaltime de 1,90 m.

Subzona – IP + IS +IL, TE2.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- **Accese carosabile**

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

2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin.1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

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

- Se va urmari asigurarea acceselor carosabile directe intre parcela si drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere in conditiile specifice de amplasament, cu respectarea relatiilor si a gabaritelor functionale.

- Constructiile care nu beneficiaza de accese directe conform alin. 2) al art.25 vor fi astfel conformate incat sa respecte conditiile din avizul unitatii teritoriale de pompieri.

- Prin autorizatia speciala de construire precizata la alin 3) al prezentului articol se intelege actul emis de administratia drumului public prin care se recunoaste indeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public sa poata fi autorizat, executat si utilizat ca atare.

Stabilirea conditiilor, tipurilor si a numarului de accese carosabile pentru fiecare categorie de constructii prezentate se face in raport cu:

- **destinatia, structura functionala si capacitatea constructiei** corespunzator conditiilor de amplasament;

- **accesele dimensionate ca numar si capacitate in functie de caracteristicile constructiei** proiectate si a altor cladiri existente deservite in totalitate sau partial, precum si de componenta si caracterul traficului de pe drumurile publice;

- **accesele directe la rețeaua majoră de circulație urbană sau din teritoriu – drumul național cu circulație continuă sau discontinuă;**
- **condițiile de fluiditate, siguranță, confort și bună desfășurare a circulației generale** pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, pietonal, bicicliști, transport în comun).

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Pentru curțile interioare situate la diferențe mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (trecuri pietonale), cu lățime de min. 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

- Pentru realizarea acceselor carosabile prevăzute la alin. 4) al prezentului Regulament este necesară obținerea autorizației speciale (de racordare) emisă de administratorul drumului public. Documentația se prezintă pentru avizare tuturor factorilor (apa – canal, telefonie, electrice, etc.) stabiliți prin lege.

Construcții cu funcțiunea de spații de producție, prestări servicii și logistică și activități conexe.

Pentru construcțiile acestea se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini separate de aleile carosabile ale consumatorilor.

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

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

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de modernizare a circulației aferente de către investitorii interesați.

- **Utilizări permise:**

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

- **Utilizări admise cu condiții:**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin.(2) al prezentului articol.

- **Utilizări interzise:**

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

Subzonele – IP + IS +IL, CC1, P, TE2.

- **Accesele pietonale:**

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

2.) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg: calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale

de acces public pe terenuri proprietate publica sau dupa caz, pe terenuri proprietate privata gravate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

3.) Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Constructiile vor fi executate dupa stabilirea obligatiei efectuarii lucrarilor de modernizare a circulatiei aferente de catre investitorii interesati.

- **Utilizari permise**

Constructii si amenajari la care se asigura accese pietonale, precum si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

- **Utilizari admise cu conditii:**

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere);

- **Utilizari interzise:**

Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesese pietonale. Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale si parcaje, corespunzator functiilor si caracterului urbanistic al zonei.

Subzonele – IP + IS +IL, CC1, P, TE2.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- **Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente:**

1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

2) De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru constructii de parc logistic – spatii de depozitare, servicii si activitati conexe, in urmatoarele conditii:

a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului.

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

3) Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin.1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

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

Solutiile de echipare tehnico-edilitara se vor argumenta pe baza studiilor de specialitate si vor fi insusite de proiectanti de specialitate.

Asigurarea alimentarii cu apa si a canalizarii menajere se va face prin extinderea retelelor existente in zona.

Racordarea la reseaua electrica se va executa fara afectarea circulatiei publice, pe cheltuiala beneficiarilor si cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare.

Prevederile Regulamentului Local de Urbanism, elaborate in conformitate cu normele in vigoare au ca scop, prin obligatia asigurarii echiparii tehnico - edilitare a noilor constructii, cresterea confortului urban in localitate.

Conform prevederilor prezentului articol, autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele existente, in urmatoarele conditii:

- Cand beneficiarul **constructiei apartinand altei categorii decat locuintele individuale** se obliga, pe baza de contract, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa prelungeasca reseaua existenta (daca aceasta are capacitatea necesara), sa mareasca daca e necesar capacitatea retelelor publice existente sau sa construiasca noi retele, autorizatia de construire este acordata in conditiile in care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului General de Urbanism.

- Cand subzona pe teritoriul careia urmeaza a fi amplasata constructia **nu dispune de retele publice de apa si canalizare**, autorizarea constructiilor (indiferent de destinatie) se face in urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului precum si prevederile Codului Civil (art.610);
- in momentul realizarii retelei centralizate publice a localitatii, beneficiarul constructiei, indiferent de destinatia acesteia, se obliga sa o racordeze la noua retea, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

Subzonele – IP + IS +IL, CC1, P, TE2.

- **Realizarea de retele edilitare:**

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

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

- In urma examinarii posibilitatilor de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si a oportunitatii extinderii acestora in zonele din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmeaza a fi inglobate ulterior in intravilan, autoritatile publice locale pot decide, in conformitate cu atributiile ce le revin conform legii, modul in care vor fi realizate noile lucrari.

- Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice **apartin domeniului public national sau local** dupa caz.

- Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice se pot finanta si de catre un investitor sau beneficiar interesat, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale; lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public si se administreaza potrivit legii.

- Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe **terenurile proprietate privata** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- Indiferent de forma de finantare si de executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

- Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in judet, precum si de catre regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (in functie de importanta lucrarilor si de conditiile de realizare sub aspect juridic si financiar).

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

Subzonele – IP + IS +IL, CC1, P, TE2.

- **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:**

- 1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- 2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- 3) Lucrările prevăzute la alin.1) și 2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilitatilor aflate în **serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**. **Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

- Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

- Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Ca bunuri aparținând proprietății publice, acestea pot fi administrate de regii autonome de interes local, care în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr.69/1995, pot fi organizate și funcționează sub autoritatea consiliilor județene.

- Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

- Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Prevederile prezentului articol al Regulamentului General de Urbanism privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile părților.

Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații) astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii, urmând a fi luate în evidența cadastrală.

- Fac excepție de la prevederile alin.1) al prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la bransamentele și racordurile la clădirile situate pe parcele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

Subzonele – IP + IS +IL, CC1, P, TE2.

↓ **Alimentarea cu apa potabila.**

Pe Calea Bodrogului, la sud de amplasament exista o conducta de distributie a apei Dn150 mm, de la care se propune bransarea obiectivului propus.

Pentru asigurarea necesarului de apa pentru obiectiv se propune realizarea unui bransament de apa potabila de la rețeaua de apa existenta, pentru care se va solicita avizul de bransament apa de la operatorul rețelei de apa. Se propune realizarea unui bransament de

apa Dn 2", care va alimenta prin instalatia de alimentare cu apa de incinta consumatorii de apa rece, echipamentul de prepararea apei calde de consum precum si gospodaria de apa pentru stingerea incendiilor, amplasata in zona nordica a incintei.

Pe conducta de bransament se propune realizarea unui camin de apometru complet echipat conform avizului de bransament, pentru contorizarea consumului de apa al obiectivului.

Conducta de bransament propusa se va realiza din tevi de polietilena de inalta densitate PE-HD, Pn6, De 63 mm, pozate subteran sub adancimea de inghet a solului, adica la 0,90 – 1,00 m de la cota terenului.

De la caminul de apometru amplasat pe bransamentul de apa in domeniul public de pe Calea Bodroglului se va realiza instalatia de alimentare cu apa de incinta.

Traseul conductei de distributie a apei din incinta obiectivului nou propuse se va stabili in general in zonele verzi, respectandu-se distantele prescrise fata de celealte retele de utilitati subterane din zona.

La propunerile pentru alimentarea cu apa a obiectivului se va tine cont de prescriptiile SR 4163/1, 2, 3, SR EN 1343/1, P 118/2-2013 si de prescriptiile tuturor normativelor si standardelor specifice acestor categorii de utilitati edilitare.

Constructiile vor fi executate dupa stabilirea obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati.

Astfel se vor autoriza constructiile si amenajarile care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

Toate materialele folosite la conductele de apa potabila pentru alimentarea zonei de locuinte respecta Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 275/2012.

➤ **Gospodaria de apa pentru stins incendiu.**

Gospodaria de apa pentru stingerea incendiilor va fi amplasata in zona rezervata utilitatilor si se va compune din rezervor de incendiu, statia de pompare si instalatiile hidraulice aferente. Aceasta va asigura presiunile si debitele necesare pentru stingerea eventualelor incendii din exterior si din interior conform standardelor specifice actuale.

Ca sursa suplimentara de apa pentru gospodaria de apa pentru stingerea incendiilor, se propune realizarea unui put forat la mica adancime, respectiv la 20 m, cu diametrul tubului definitiv al forajului de Dn 100 mm.

In foraj va fi montata o pompa submersibila si o conducta de refulare care vor asigura debitul si presiunea apei necesara pentru alimentarea rezervorului de incendiu.

La partea superioara a putului forat se va prevedea cabina putului, o constructie subterana din beton cu dimensiunile de 2,00x2,00 m si adancimea de 2,00 m.

Cabina putului va fi echipata cu armaturile si accesoriile aferente, respectiv robinetul principal de inchidere Dn 11/2", filtrul de apa Dn 11/2", apometru pentru contorizarea apei utilizate Dn 11/2", robinetul de inchidere de dupa apometru Dn 11/2".

Constructiile vor fi executate dupa stabilirea obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati.

Astfel se vor autoriza constructiile si amenajarile care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

➤ **Retea de apa pentru stins incendiu.**

De la gospodaria de apa pentru incendii se va realiza o retea de incinta pentru stingerea din exterior a eventualelor incendii, pentru un debit de 15 l/sec, pe traseul acesteia

prevazandu-se hidranti de incendiu supraterani Dn 100 mm, cu cate doua racorduri la furtunile de interventie.

Conductele instalatiei exterioare de stins incendii se vor realiza din tevi si piese de legatura din polietilena de inalta densitate, PE-HD100, Pn10, De 160 mm, pozate subteran sub adancimea de inghet a solului.

Conductele se vor poza subteran, pe strat de nisip de poza de 10 cm grosime, la adancimea de 1,00 m de la radierul acestora, asigurandu-se conditia depasirii adancimii de inghet, care pentru zona este de -0,80 m. Transeea de pozare a conductelor in zona conductelor se va umple cu nisip compactat manual, astfel incat nisipul sa acopere conductele pe o inaltime de 10 cm deasupra generatoarelor superioare ale tevilor. Imbinarea conductelor si a pieselor din polietilena se va face prin sudura si imbinari mecanice in functie de posibilitati.

Hidranti de incendiu se vor monta prin intermediul coturilor cu picior, acestea fiind ancorate in beton pentru evitarea avarierii acestora.

La amplasarea hidrantilor de incendiu s-a avut in vedere ca acestia sa fie montati in zonele verzi ale incintei si sa nu se depaseasca distanta de 100 m dintre acestia.

Construciile vor fi executate dupa stabilirea obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati.

Astfel se vor autoriza constructiile si amenajarile care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

↓ **Canalizarea apelor uzate menajere.**

In zona propusa exista sistem centralizat de canalizare menajera la care se va putea racorda instalatia de canalizare menajera din incinta obiectivului propus.

Pentru asigurarea posibilitatii de colectare si evacuare a apei uzate menajere de la obiectiv se propune realizarea colectorului de canal menajer de incinta care va colecta apele uzate de la instalatiile interioare de canalizare menajera prin intermediul racordurilor de canal menajer.

Colectoarele de canal menajer propuse se vor realiza din tuburi PVC pentru canalizari exterioare D = 250 mm, pozate subteran sub adancimea de inghet a solului, cu panta de montaj de $i = 0,005$.

In punctele de racordare ale gospodariilor si unitatilor, la schimbari de directie si la distante de maxim 50 m pe traseul colectoarelor se vor prevedea camine de vizitare.

La propunerile pentru extinderea colectoarelor de canalizare menajera s-au tinut cont de prescriptiile Sr 1846/1, 2, SR EN 752 – 2008 precum si de prescriptiile tuturor normativelor si standardelor specifice acestor categorii de utilitati edilitare.

Construciile vor fi executate dupa stabilirea obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati.

Astfel se vor autoriza constructiile si amenajarile care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

↓ **Canalizarea apelor meteorice.**

Pentru colectarea si evacuarea apei meteorice de pe suprafata zonei studiate, se propune realizarea de receptori si de colectoare de canal pluvial, care vor conduce apa la bazine de retentie, de unde apa colectata va fi folosita pentru udarea spatiului verde.

Construciile vor fi executate dupa stabilirea obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati.

Astfel se vor autoriza constructiile si amenajarile care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

↓ Instalatii sanitare interioare.

Pentru alimentarea cu apa rece si apa calda menajera a obiectelor sanitare din dotarea cladirilor se propune realizarea de instalatii interioare de alimentare cu apa compuse din conducte de distributie si conducte de legatura la obiectele sanitare, realizate din tevi de otel zincat Dn 1/2", 3/4" si 1", sau materiale similare dar cu caracteristici calitative superioare.

Instalatia de alimentare cu apa va fi racordata la conducta de alimentare cu apa de incinta.

Pentru colectarea apei uzate de la obiectele sanitare din dotare se vor realiza instalatii de canalizare interioare compuse din conducte de legatura la obiectele sanitare, colectoare de canal verticale si colectoare de canal orizontale, executate din tuburi pentru canalizari PP 32, PP40, PP50, PP75 si PP110mm, imbinare prin mufare cu garnituri de cauciuc.

Evacuarea apei uzate din instalatia interioara de canalizare se va face in colectorul de canal menajer de incinta printr-un camin de racord.

Constructiile vor fi executate dupa stabilirea obligatiei efectuării lucrărilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati.

Astfel se vor autoriza constructiile si amenajarile care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

↓ Instalatia de stins incendii cu hidranti interiori.

Cladirile vor fi prevazute cu instalatii de stins incendii cu hidranti interiori, alimentati de la statia de pompare pentru incendiu. Instalatiile de hidranti interiori se vor compune din conducte de distributie de tip inelara, din teava de otel Dn 21/2", si din conducte de legatura ale hidrantilor interiori, din teava de otel Dn 2". Conductele instalatiei vor fi montate aparent suspendate de elementele de constructie ale cladirilor.

Pentru stingerea incendiilor se vor prevedea hidranti de incendiu Dn 2", montati in cutii de protectie, si vor fi astfel amplasati incat fiecare punct din incaperile protejate sa poata fi stropit cu debitul de stins incendiu necesar.

Constructiile vor fi executate dupa stabilirea obligatiei efectuării lucrărilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati.

Astfel se vor autoriza constructiile si amenajarile care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

↓ Alimentarea cu energie electrica.

In incinta obiectivului se propune ca intreaga distributie a energiei electrice sa se faca prin linii electrice subterane, atat pentru alimentarea postului de transformare cat si pentru alimentarea cladirilor si iluminatului exterior al incintei. Din postul de transformare se va realiza o retea de distributie de joasa tensiune prin cabluri electrice montate subteran pana la tablourile generale de distributie ale fiecarui consumator. Iluminatul exterior al incintei se va alimenta radial din postul de transformare prin cabluri electrice montate subteran si va fi destinat iluminării drumurilor, cailor de acces si parcarilor.

Pentru realizarea efectiva a acestor lucrari, atat in ceea ce priveste solutia de alimentare cu energie electrica, cat si gestionarea instalatiilor electrice propuse, investitorul se

va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, catre operatorul local de distributie a energiei electrice (Enel Distribuție Banat S.A., UTR Arad) pentru a obtine aprobarile si avizele necesare.

Proiectarea si executarea lucrarilor de mai sus se va face in conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Retelelor Electrice de Distributie, de catre societati care detin competente in acest sens, fiind autorizate de catre Autoritatea Nationala de Reglementare a Energiei Electrice Bucuresti.

MENTIONAM SI ALTE SURSE ALTERNATIVE DE PRODUCERE CURENT SAU ENERGIE ELECTRICA – RESPECTIV POSIBILITATEA DE AMPLASARE A PANOURILOR SOLARE/FOTOVOLTAICE PE TERASA CONSTRUCTIILOR PROPUSE PE AMPLASAMENT . PE CCA.50 % DIN SUPRAFATA ACOPERISURILOR SPATIILOR DE PRODUCTIE, DEPOZITARE SI LOGISTICA VOR FI AMPLASATE PANOURI FOTO VOLTAICE - APROX. 15.000,00 MP. DE ASEMENEA PARTIAL PARCARILE PANTRU AUTOTURISME ALE SALARIATILOR VOR FI ACOPERITE CU PANOURI FOTOVOLTAICE. IN TOTALITATE PARCARILE PENTRU BICICLETE SI MOTOCICLETE ALE SALARIATILOR VOR FI ACOPERITE CU PANOURI FOTOVOLTAICE .

Constructiile vor fi executate dupa stabilirea obligatiei efectuării lucrarilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati.

Astfel se vor autoriza constructiile si amenajarile care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

↓ **Rețele de telecomunicatii.**

Zona studiata este traversata de rețele de telecomunicatii – linie aeriana de telecomunicatii cu traseu paralel cu Calea Bodrogului, pe partea nordica a acesteia, pe stalpi de lemn amplasati intre carosabil și limita dinspre sud a noului obiectiv propus; linie aeriana de telecomunicatii pe stalpi comuni cu iluminatul stradal de pe calea de acces in Zona Libera situata la nord de amplasamentul obiectivului propus (stalpi metalici amplasati intre carosabil si limita dinspre nord a noului obiectiv propus).

Pentru racordarea noului obiectiv la serviciile de telecomunicatii este necesara conectarea prin linii subterane la rețeaua existenta pe DN69. Rețelele de telecomunicatii se vor poza subteran pana la punctele de racord ale cladirilor.

Constructiile vor fi executate dupa stabilirea obligatiei efectuării lucrarilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati.

Astfel se vor autoriza constructiile si amenajarile care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

↓ **Rețele degaze naturale.**

Funcțiunea propusa pentru parcela sus mentionata este de ceea de spatii de productie, prestari servicii si logistica.

Pe amplasament urmeaza a se realiza construirea de spatii de productie , logistica, prestari servicii, respectiv o constructie cu suprafata totala de aproximativ 30.000,00 si vor avea un regim de inaltime parter, partial in zona birourilor parter + 1 (un) etaj.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a acestui spatiu de productie, prestari servicii si logistică, se propune urmatoarea solutie tehnica:

-un bransament de gaze naturale de presiune medie, tv PE SDR11 Dn63mm, cuplat la conducta de gaze naturale presiune medie existenta pe strada;

-un post de reglare, pentru reducerea presiunii de la presiune medie la presiune redusa /joasa -amplasat la limita de proprietate;

-un posturi de masurare comun-cuplat la postul de reglare de la limita de proprietate;

-o instalatie de utilizare gaze naturale presiune redusa / joasa in montaj subteran, din teava PE SDR11, respectiv in montaj aparent din teava OL.

În cazul in care se cere defalcarea consumului de gaze naturale pe diferite sectoare /consumatori, se pot instala contoare pasante pe instalatiile de utilizare gaze care deservesc sectoarele/consumatorii in cauza.

Pentru incalzirea spatiilor pe timp de iarna, beneficiarul solicita utilizarea gazelor naturale.

Folosirea gazelor naturale este avantajoasa din punct de vedere economic, fata de alte surse de energie (solid, lichid, electric), cat si sub aspectul unui randament mai ridicat al instalatiilor, cu posibilitatea intretinerii si exploatarei acestora.

Exploatarea rationala a combustibilului si cerintele moderne, necesita implinirea urmatoarelor functii mai importante, cum ar fi:

- utilizarea gazelor naturale cu randament ridicat;
- posibilitatea reglarii temperaturii;
- supravegherea arderii;
- eliminarea gazelor in exterior;
- exploatare fara dificultati;

respectiv, considerente de mediu- utilizarea gazelor naturale reduce poluarea mediului ambient la minimum, in comparatie cu alte surse.

Din analiza situatiei existente a retelelor de gaze din zona, se constata ca exista o retea de gaze naturale presiune medie prin care se alimenteaza consumatorii din Zona Libera Curtici - Arad platforma Arad. Conducta este montata de-a lungul drumului de acces la Zona Libera, diametrul fiind de Dn160 mm, teava SDR11 PE 100.

Conducta de gaze naturale presiune medie, pleaca dintr-o statie de reglare -masurare de sector (SRMS) amplasata in apropierea sensului giratoriu de pe Calea Bodrogului, care deservește aeroportul Arad, respectiv Zona Libera Curtici-Arad.

La proiectarea si executia lucrarilor de gaze naturale se vor respecta Normele Tehnice pentru Proiectarea, Executarea si Exploatarea Sistemelor de Alimentare cu Gaze Naturale (NTPEE – 2008).

La elaborarea urmatoarelor faze de proiectare se va tine cont de etapele racordarii la Sistemul de Distributie Gaze Naturale (SDGN), conform H.G 1043/2004, respectiv se va obtine avizul tehnic si acordul de acces de la furnizorul licentiat de gaze SC DELGAZ Grid SA.

Furnizorul licentiat de gaze, odata cu solicitarea acordului de acces, va emite si solutia si conditiile tehnice de racordare la reseaua existenta pe strada.

Constructiile vor fi executate dupa stabilirea obligatiei efectuării lucrarilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati.

Astfel se vor autoriza constructiile si amenajarile care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile constructiilor

Terenul se va utiliza conform bilantului teritorial:

Bilant teritorial incinta

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	57.100,00	100,00%	-----	-----
DRUM JUDETEAN 682F	-----	-----	-----	-----
SPATII VERZI NEAMENAJATE	-----	-----	-----	-----
SPATII VERZI AMENAJATE- TALUZ	-----	-----	-----	-----
PADUREA CEALA	-----	-----	-----	-----
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZTARE - EXISTENTE	-----	-----	-----	-----
INSTITUTII ADMINISTRATIVE APELE ROMANE - EXISTENTE	-----	-----	-----	-----
PISTA BICICLETE - EXISTENTA	-----	-----	-----	-----
SPATII DE PRODUCTIE PREST. SERVI. SI LOGISTICA - PROPUS	-----	-----	30.834,00	54,00%
DRUMURI , TROTUARE PARCARI , PLATFORME - PROPUS	-----	-----	14.846,00	26,00%
DRUMURI ACCES IN INCINTA - PROPUS	-----	-----	-----	-----
SPATII VERZI IN INCINTA	-----	-----	11.420,00	20,00%
TOTAL INCINTA	57.100,00	100,00%	57.100,00	100,00%

POT EXISTENT = 0,00 %
CUT EXISTENT = 0,00

POT PROPUS = 54,00 %
CUT PROPUS = 0,70

In cazul prezentului regulament, indicatorii urbanistici propusi PT si CUT se stabilesc pentru zona cu functiunea de spatii de productie, prestari servicii si logistica: POT max. - 54,00 % ; CUT max. - 0,7

Regim de inaltime maxim admis al cladirilor P, P+1, P + 2 (in zona birourilor), Hmax va fi stabilit astfel incat sa nu depaseasca inaltimea maxima impusa prin avizele ce se vor obtine conform Certificatului de Urbanism nr. 170 din 15.02.2024 respectiv inaltimea stabilita prin Avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane.

- **Parcelarea:**
- realizarea unei parcelări cu referire directă la funcțiunea de - zone cu funcțiunea de spatii de productie, prestari servicii si logistica. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât cele de locuință (Spații de productie, prestari servicii si logistica) se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism, având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.
- Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
 - asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
 - forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament. Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din

necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentației de urbanism), este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

- Principali factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:
 - condițiile cadrului natural;
 - funcțiunea principală a zonei în care sunt amplasate;
 - folosința terenului parcelelor;
 - regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante etc.)
 - accesul la parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri.
 - posibilitățile de realizare a echipării edilitare.
- Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și fose septice ecologice pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice.

Întrucât, conform legilor și normativelor tehnice în vigoare, necesitatea respectării distanțelor de protecție sanitară conduce la mărirea corespunzătoare a suprafeței parcelei, precum și a frontului la stradă, parcelările cu un număr egal sau mai mare de 12 loturi, vor fi autorizate numai cu condiția adoptării unor soluții de echipare colectivă.

Subzona – IP + IS +IL, CC1, P, TE2.

Inălțimea construcțiilor:

1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate la limita intravilanului existent, de aceeași parte a străzii.

3) Fac excepție de la prevederile alin.(1) construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.

• Stabilirea înălțimii construcțiilor se poate face pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate, după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblul urban;
- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor (programe de arhitectură);
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din subzonele în care sunt amplasate, prin analizarea impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității rețelelor tehnico-edilitare din zonă.
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

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

Regimul de înălțime stabilit de prezentul regulament este

P, P+1, P + 2

Subzona – IP + IS +IL, TE2.

- **Aspectul exterior al cladirilor:**

- 1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- 2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa.

Se vor folosi :

- materiale de constructii durabile;
- invelitori din tigle sau tip terasa;
- finisaje exterioare adecvate functiunii;
- culorile in concordanta cu ansamblul urban;
- fatadele si amplasarea golurilor va trebui sa fie in concordanta si armonie cu cladirile din zona.

Proiectul de investitie care face obiectul prezentului P.U.Z. are ca scop realizarea unor spații de productie, prestari servicii si logistică, impreuna cu activitati conexe.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Pozitia si dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto sau pietonal.

Subzonele – IP + IS +IL, TE2.

- **Parcaje:**

- 1) Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 / 1996 republicata, a anexei 5 din Regulamentul General de urbanism RLU si a normativelor în vigoare, respectiv a Regulamentului pentru asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/28.03.2024
- 2) Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
- 3) 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.
- 4) Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform prezentului regulament.
- 5) Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intereseaza. Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.
- 6) Caile de comunicatie vor beneficia de spatii de parcare aferente, in functie de categorie, destinatie si de numarul de utilizatori, pe platforme special amenajate

- Spații de productie, prestari servicii si logistica .

• Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor.

In incinta se vor realiza drumuri, platforme si parcare pentru rezolvarea circulatiei in incinta si a deservirii cu mijloace auto a spatiilor de productie, prestari servicii si logistica în suprafata de cca. 14.800,00mp, de asemenea in incinta se vor realiza trotuare si alei pietonale pentru accesul pietonal la obiectivele de investitie nou propuse.

Subzonele – IP + IS +IL, CC1, P, TE2.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri

- Spatii verzi si plantate:

- 1) Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare,
- 2) Se vor asigura spatii verzi in procentul de minim 20,00 % din suprafata totala a amplasamentului aferent investitiei,
- 3) Aceste spatii verzi vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate si de plantatii de protectie,
- 4) Suprafata acoperita cu plante perene, raportata la suprafata minima de spatiu verde va fi de 20,00%,
- 5) Suprafata minima inierbata, raportata la suprafata minima de spatiu verde va fi de 20,00%,
- 6) Numarul de arbori plantati raportati la suprafata minima de spatiu verde va fi de 1/30 (buc./mp);
- 7) Arbori plantati in spatiile destinate parcarii, raportati la numarul locurilor de parcare amenajate va fi de 1/5 (buc./locuri de parcare)
- 8) Se va acorda atentie reconstructiei ecologice dupa incheierea lucrarilor de constructie, constand in: plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolati, aranjamente peisajere cu arbuti, partere florale, gazon.

Organizarea sistemelor de spatii verzi – in incinta se vor amenaja spatii verzi si plantate, precum si plantarea de pomi si arbusti in special pe perimetrul incintei si de-a lungul drumurilor si aleilor pietonale.

Tipurile, varietatea si densitatea vegetatiei noi se va coordona cu ansamblul zonei si respectiv cu indicii de zona verde specificati si detaliati in regulamentul de urbanism. Accentul se va pune pe crearea unui peisaj adecvat si agreat de viitorii utilizatori la nivelul zonei verzi.

Arborii si arbustii sunt in majoritate pereni, culorile si tipul de plantatie fiind astfel ales incat sa creeze o imagine diferit colorata in functie de anotimp.

In spatiul verde de protectie si aliniament, aflat la limita vistica a amplasamentului exista si se vor planta arbori (salcami).

Salcamul creste spontan pe aproape orice tip de teren. Cu o rezistenta buna la ger, iubeste lumina, suporta seceta, prefera solurile permeabile, usoare, fertile, dar nu suporta solurile calcaroase. Salcamul creste bine pe soluri usoare, chiar si pe nisipuri nefixate, fiind cultivat pentru fixarea lor. Are capacitatea de a fixa azotul din atmosfera, iar semintele isi pastreaza multi ani capacitatea de germinare. Are frunze compuse si flori albe, in ciorchine, puternic mirositoare, iar fructele sunt pastai aplatizate, brun roscate. Infloreste primavara tarziu, in luna mai-iunie. Salcamul traieste in jur de 100 de ani si face parte din categoria arborilor cu lemn de esenta tare, fiind greu, dur si deosebit de rezistent la umezeala.

Subzona – SV, SV2.

- Imprejmuiri:

- 1) In conditiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

- 2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- 3) Înălțimea admisă a împrejurimilor la drumurile publice va fi de maximum 2,00 m de la nivelul trotuarului (terenului), iar stâlpii împrejuririi nu vor depăși 2,20 m.

Subzonele – IP + IS +IL, TE2.

CRITERII DE APRECIERE A AMPLASARII SI CONFIRMARII ÎMPREJMUIRILOR:

- **Configurația** împrejurimilor este determinată de următorii **factori urbanistici**:
 - poziția pe parcelă (la aliniament, laterale sau posterioare);
 - funcțiunea construcției care este amplasată pe parcela;
 - caracteristicile cadrului natural;
 - caracteristicile cadrului construit al zonelor (zone cu țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total, zone cu construcții înșiruite, realizate grupat la limita parcelelor, sau izolate pe suprafețele acestora.);
 - modalitățile tradiționale de construire a împrejurimilor în localități urbane cu diverse tipologii și tendințele actuale de realizare a acestora în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală.

Elementele care caracterizează împrejuririle sunt:

- Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Excepțiile pot fi reprezentate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale etc.)
- Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioară a clădirii vor fi de preferință opace. Înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 metri.
- Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale suficient de rezistente și de bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și să fie vopsite în culori distincte de cele ale mediului ambiant.
- Toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

Aspectul exterior al împrejurimilor, ca și cel al clădirilor pe care le protejează, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, deprecind valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului.

• În vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejuririle tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

• Porțile se vor deschide spre incintă.

Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejurimilor opace, mai înalte de 2 m, decât în cazuri justificate, de separare a unor servicii funcționale.

Pentru punerea în valoare a construcțiilor publice, se recomandă realizarea împrejurimilor transparente sau din gard viu.

Subzonele – IP + IS +IL, CC1, P, TE2, SV, SV2.

- **Gestionarea deșeurilor:**

Depozitarea controlată a deșeurilor – conform funcțiunii cât și specificului zonei, deșeurile menajere se vor colecta centralizat prin firme specializate, iar deșeurile tehnologice de asemenea prin firme specializate.

Deșeurile rezultate în urma lucrărilor de construire vor fi transportate de către fiecare proprietar, pe cheltuiala proprie, în zonele special amenajate ale municipiului Arad pentru

depozitarea acestui fel de deșeuri; nu se vor depozita nici măcar temporar pe terenurile virane din jurul amplasamentului.

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către fiecare proprietar în puștele amplasate în interiorul fiecărui lot, proprietarul fiind obligat să încheie un contract de prestări servicii cu o societate de salubritate, iar pentru colectarea deșeurilor reciclabile se propune amplasarea unei platforme colectare deșeuri reciclabile, amplasată în zona verde din partea de sud a amplasamentului.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale.

- IP + IS +IL - unitati de productie + unitati prestari servicii + unitati logistice
- IP – unitati de productie
- IS - unități prestari servicii
- IL – unitati logistice
- A - terenuri agricole
- C - cai de comunicatie
- CC1 - cai de comunicatie propuse
- P – parcuri propuse
- SV - spatii verzi
- SV2 - perdele de protectie
- TE - echipare edilitara
- TE2 – construcții/echipare tehnico - edilitara propuse

UTILIZARI PERMISE:

- construirea de spatii de productie, prestari servicii si logistica
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parcuri;
- constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea mediului inconjurator;
- constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform cerintelor acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunea propusa prin prezentul P.U.Z.;
- se vor obtine avize conforme de la administratorul cailor si infrastructurii transportului rutier;
- se vor obtine avize conforme de la inspectoratul de protectie a mediului.

INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica, impune ca eventualele dezmembrari si parcelari sa nu se facă fara asigurarea conditiilor de rezervare a suprafetelor de teren necesare realizarii acceselor pietonale si carosabile;

INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Constructiile si amenajarile generatoare de nocivitati, incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru aceasta zona.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

FUNCTIONEA DOMINANTA:

Funcțiunea dominantă a zonei este de spații de producție, prestări servicii și logistică, cu un regim de înălțime de maxim P, P+1, P+2 (în zona birourilor), Hmax care va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă impusă prin avizele ce se vor obține conform Certificatului de Urbanism nr. 170 din 15.02.2024 respectiv înălțimea stabilită prin Avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

FUNCTIONI COMPLEMENTARE:

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Spații verzi amenajate
- Accese carosabile, pietonale, piste ciclisti, parcaje, garaje
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente,
- Servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonica sau de altă natură a zonei inconjurătoare.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

UTR-urile reprezintă instrumentele operationale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., 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.

S-a stabilit o singură Unitate Teritorială de Referință pe zona funcțională, denumită U.T.R. Nr. 67 / A, care după aprobarea prezentului P.U.Z. va face parte integrantă din U.T.R. Nr. 67 a P.U.G.-ului avizat.

VI. CONLUZII

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA, VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

FISA DE REGULAMENT

Art.1.DENUMIREA ZONEI :

ZONA FUNCTIONALA DE – SPATII DE PRODUCTIE, PRESTARI SEVICII SI LOGISTICA, PLATFORME, PARCAJE, IMPREJMUIRE SI ZONE VERZI

Art.2.DELIMITAREA ZONEI : (vezi planşa UTR – 67 / A) :

- la nord – c.f. nr. 3189433 – Consiliul jud.Arad –
Administratia Zona Libera Curtici – Arad – platforma Arad
- la sud – c.f.nr. 334256 – Administratia Nationala –Apele Romane
c.f.nr. 334261 – UAT Arad – zona verde adiacenta Caili Bodrogului
c.f.nr. 351378 – Municipul Arad – domeniu public Calea Bodrogului
c.f.nr. 348957 – Administratia Nationala –Apele Romane
- la est – c.f. nr. 334218 – teren arabil teren proprietate privata
- la vest – c.f. nr. 334209 – teren arabil teren proprietate privata

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu exista nici o constructie

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- spatii de productie, prestari servicii si logistica, platforme, parcaje, imprejmuire si zone verzi
- poate fi autorizata realizarea de functiuni complementare (echipamente, servicii, alte servicii etc.), cu conditia ca acestea sa fie compatibile cu vecinatatile si cu zona in general
- parcaje
- alei carosabile de circulatie aferente
- spatii verzi
- utilitati tehnico-edilitare

Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI

Art.5.1. Regimul de aliniere al constructiilor

- realizarea constructiilor noi se va face cu incadrarea in „limita zonei de construire” (edificabil) marcata pe planşa UTR – 67 / A, cu respectarea stricta a distantelor fata de vecinatati, respectiv a prevederilor Codului Civil si normativelor specifice PSI
- alinierea cladirilor se va face paralel cu „linia de construire” pe o lungime de minim o treime din lungimea cladirii
- nu este obligatorie pe nici o latura a „liniei de construire” din cadrul parcelei, inscrierea pe aceasta linie, cladirile putand fi retrase paralel partial sau total
- toate elementele constructive ale cladirilor, inclusiv balcoane, scari, planuri inclinate, copertine, etc. trebuie sa fie inscise in „linia de construire”
- spatiul dintre aliniamentul parcelei si fatadele cladirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantatii, alte amenajari exterioare fara ca acestea, inclusiv imprejmuirea sa depaseasca aliniamentul parcelei
- in masura in care un proprietar detine ca lot constructibil, mai mult de un lot dintre cele evidentiata in prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transfera la lotul mai mare (distanta fata de vecini, distante fata de strada, amplasare functiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.).

Art.5.2. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea constructiilor noi se va face prin înscrierea la nivelul parcelei proprii in urmatorii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT)	= 54,00 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT)	= 0,70

POT - in subzona de spatii de productie, presari servicii si logistica

- max. 54,00 %

CUT - in subzona de spatii de productie, presari servicii si logistica

- max. 0,70

Art.5.3. Regimul de inaltime a cladirilor:

- constructiile noi vor avea maximum 2 - 3 (două - trei) nivele deasupra solului
- nu se considera „nivel“ :

- spatiile amenajate sub acoperis (tip mansarde)
- spatiile de tip „demisol“, cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel

In incinta se vor realiza drumuri, platforme si parcuri pentru rezolvarea circulatiei in incinta si a deservirii cu mijloace auto a spatiilor de productie in suprafata de cca. 14.800,00 mp, de asemenea in incinta se vor realiza trotuare si alei pietonale pentru accesul pietonal la obiectivele de investitie nou propuse.

Pe amplasamentul de investitie s-a prevazut o suprafata care sa fie rezervata utilitatilor (puturi forate, rezervor incendiu, post trafo, statie de epurare, etc.) in suprafata de cca. 840,00mp.

De asemenea perimetral cat si intre obiectivele de investitie s-au prevazut zone verzi si de protectie.

Art.5.4. Invelitoarea constructiilor

- corpul principal al constructiilor noi, va avea de regula invelitoare de tip terasa.

Art.5.5. Categorii de materiale de constructii

- materialele de constructii folosite vor fi cele de tip „durabil“: caramida, beton, beton armat, metal,
- ca materiale pentru suprafetele exterioare vizibile sunt permise:

Constructiile vor fi realizate cu fundatii continue pe perimetru si izolate in rest, din beton armat, structura de rezistenta va fi realizata din stalpi si grinzi din beton, inchiderile exterioare vor fi realizate in sistem termoizolant – (casete metal, vata minerala termoizolanta, folie p.v.c., tabla), invelitoare – (tabla cutata, folie p.v.c., termoizolatie vata minerala, membrana hidroizolanta).

Tamplaria exterioara va fi din lemn, aluminiu sau material plastic in culoare naturala sau diferite culori,

Art. 5.6. Cladiri anexe, mobilier urban si reclama comerciala

- cladirile anexe au functiunile permise prin Regulament si sunt amplasate in amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fara a depasi 30% din suprafata acesteia
- incinta se va amenaja cu mobilier urban adecvat functiunii

Art.5.7. Parcaje

Suprafetele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 / 1996 republicata, a anexei 5 din Regulamentul General de urbanism RLU si a normativelor în vigoare, respectiv a Regulamentului pentru asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/28.03.2024

Parcajele se asigură conform art. 33 coroborat cu anexa nr. 5, pct. 5.3.1. din „Regulamentul general de urbanism” - H.G. 525/1996, deci trebuie asigurat 1 loc de parcare la 40,00 mp suprafata desfasurata.

In cazul constructiilor administrative, se va prevedea cate un loc de parcare pentru 10 - 30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati.

In cazul unor investitii comerciale care au asigurata aprovizionarea cu camioane de tip TIR se vor asigura locuri de parcare distincte.

Structura rutiera propusa pentru strazile de deservire va fi alcătuita dintr-o imbracaminte asfaltica asezata pe o fundatie din piatra sparta si balast.

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate centralizat si se vor evacua in retea de canale existenta in zona.

Amplasamentul obiectivului de investitie este situat intre Calea Bodrogului (DJ 682F) la sud respectiv strada din Zona Libera Arad la nord. Aceste drumuri au latimea partii carosabile de 7,00 m in Zona Libera Curtici – Arad , respectiv 6,00 m (Calea Bodrogului) si au o imbracaminte asfaltica. Facem precizarea ca amplasamentul are acces auto numai la Calea Bodrogului si prin aceasta strada la cca. 500 m .pina la giratoriul existent la autostrada A1. Nadlac – Bucuresti , respectiv centrul municipiului Arad .

Pentru deservirea rutiera a viitoarei zonei de spatii de productie, logistica, prestari servicii se propune amenajarea unei retele de drumuri amplasate pe directia nord-sud, respectiv est-vest (in incinta amplasamentului) , astfel:

- perimetral zonei de spații de producție, logistică prestări servicii se va amenaja un drum de incintă având lungimea de cca 775 m și lățimea de 7,00 m, care va face legătura între drumurile de acces în incintă și platformele tehnologice de încărcare/descărcare; pe toată lungimea drumului perimetral se va amenaja spre interior un trotuar cu lățimea de 1,50 m pentru circulația pietonală. Razele de racordare între drumuri și platforme vor fi uzual de 12,00 m (minim 9,00) corespunzătoare circulației unor autovehicule lungi;
- Accesul in incinta atat a autovehiculelor de trafic greu cit si autoturismelor (precum si biciclete si motociclete) se va face din Calea Bodrogului printr-un drum de acces cu lungimea de 80,00 m și lățimea de 7,00 (+supralărgiri de 2x1,00 m, fiind o zonă cu racordări dese de drumuri laterale).
- La intrarea in incinta amplasamentului inainte de incinta propriu zisa a spatiilor de productie , prestari servicii si logistica se vor amenaja parcarilor pentru autoturisme , biciclete si motociclete . De asemenea acestea vor fi deservite de trotuare si vor fi delimitate de zone verzi si de protectie .
- Adiacent laturii de vest a amplasamentului se propune un al doilea acces in incinta din Calea Bodrogului , având lungimea de 80,00 m și latimea de 7,00 m , care va fi folosit numai in cazuri de necesitate sau in anumite cazuri .

Structura rutiera propusa pentru strazile de deservire va fi alcatuita dintr-o imbracaminte asfaltica asezata pe o fundatie din piatra sparta si balast.

Apele pluviale de suprafata vor fi colectate centralizat si se vor evacua in retea de canale existenta in zona.

Executarea de marcaje rutiere și plantarea de indicatoare de circulație, în vederea reglementării circulației în zona accesului cu asigurarea priorității traficului major de pe traseul drumului național.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Art.5.8. Delimitari incinta

- delimitarea spatiilor spre căile publice se va face cu garduri care să nu depășească o înălțime de 2,00 m de la cota terenului natural .

- materialele folosite la garduri spre căile de acces vor putea fi :
 - metal alcătuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - zidărie de cărămidă sau piatră la soclu, în combinație cu lemn sau metal
 - beton armat
 - gard viu

5.9. Plantații, zone verzi

- plantațiile de tip arbori și arbuști vor fi numai de genul acelor care nu creează umbrii defavorabile spre vecini sau obturări ale vizibilității pentru conducătorii auto în zonele spre stradă. Arborii decorativi din această zonă se vor amplasa, respectiv tunde în așa fel încât, încât înălțimea acestora să fie egală cu maximum lungimea distanței până la gardul vecinului, plus 1,4 m.

Art.6.UTILITATI

- toate construcțiile – clădiri - care se vor realiza vor avea asigurate utilități de alimentare cu apă și colectare a apelor menajere și pluviale, în condițiile prevăzute de prezentul P.U.Z., cu respectarea legislației și normelor sanitare și de protecția mediului

- apele pluviale și amenajările exterioare de pe suprafața parcelei se vor realiza în așa fel, încât să nu fie afectate în nici un fel defavorabil parcelele vecine sau străzile adiacente.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Sef proiect,
dipl. arh. Dinulescu Marian



Proiectanti de specialitate,
dipl. arh. R.U.R. Nagy-Vizitiu Alexandru
dipl. arh. Dinulescu Marian

