

## **ETAPA 2**

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

faza P.U.Z. și R.L.U.

Cuprins :

1. INTRODUCERE
- 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2 OBIECTUL STUDIULUI
2. DOCUMENTATII-REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE
3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE
- 3.1.ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT
- 3.2.AMPLASAMENTUL
4. DISPOZITII GENERALE
- 4.1.ROLUL R.L.U.
- 4.2.BAZA LEGALA A ELABORARII
- 4.3.DOMENIUL DE APLICARE
- 5.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI
- 6.ZONIFICAREA FUNCTIONALA
- 7.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
- 8.UNITATI FUNCTIONALE DE REFERINTA
- 9.OBSERVATII SI CONCLUZII

## **ETAPA 2**

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

faza P.U.Z. și R.L.U.

---

## **1. INTRODUCERE**

---

### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

---

**Beneficiar :** MINEA DUMITRU

**Denumire lucrare :** P.U.Z. – ZONĂ SERVICII, DEPOZITARE, LOGISTICA ȘI INDUSTRIE USOARA, NEPOLUANTE

**Amplasament :** RO, Jud. Arad, Extravilan Mun. Arad, Str. Câmpurilor, DC 1348, FN, parcela cu nr. cad. 338066-Arad

**Proiectant general :** B.I.A. - Marinel Alexandru Grigore

**Numar proiect :** 173 /2018

**Faza de proiectare :** P.U.Z.

**Data Proiect :** 17/08/2021

### **1.2. OBIECTUL STUDIULUI**

---

#### **I.2.1.Solicitari ale temei – program**

Beneficiarul intenționează ca pe terenul deținut cu nr. cad 338066 - Arad, situat în extravilanul Municipiului Arad, Str. Câmpurilor, DC 1348, FN din județul Arad, să realizeze o zonă mixtă ce cuprinde prestări servicii, comerț, depozitare, logistică, administrație, sediu societăți comerciale private și industrie nepoluantă. Prezenta documentație este întocmită în vederea reglementării condițiilor urbanistice în baza cărora se va emite autorizația de construire pentru edificarea construcțiilor mai sus menționate.

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare, regimul de înălțime, gradul de finisare și de dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului și de vecinătățile existente.

#### **I.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Terenul deținut cu nr. cad 338066-Arad, situat în extravilanul Municipiului Arad, Str. Câmpurilor, DC 1348, FN din județul Arad, are folosința actuală arabil în extravilan conform C.F. nr. 338066 - Arad.

Terenul studiat nu este reglementat din punct de vedere urbanistic nefiind cuprins în PUG Arad și RLU aferent, având destinația de teren agricol în extravilan.

De la limita administrativă a intravilanului Municipiului Arad și până la parcela de teren studiată se observă o continuă dezvoltare a localității către această zonă cu funcțiuni existente compatibile cu cele ale intenției de dezvoltare a beneficiarului.

În cadrul PUG aprobat, sunt stabilite direcțiile principale de dezvoltare în interesul public. Pe același principiu a fost emis și CU nr. 1677 din 17/08/2021 de Primăria Arad, ce stabilește destinația de **ZONĂ SERVICII, DEPOZITARE, LOGISTICA ȘI INDUSTRIE USOARA, NEPOLUANTE.**

Prin reglementările generale pentru zone cu acest specific menționăm:

- stabilirea limitelor zonei trupului izolat, azi arabil în extravilan,
- instituirea restricțiilor legale până la aprobarea documentațiilor de urbanism,
- stabilirea și delimitarea zonelor, subzonelor ca areal și destinație, conform solicitărilor beneficiarului,
- trasee rutiere și pietonale,
- poziționarea noilor construcții din zonă,

- asigurarea cu utilități,
- controlul și protecția mediului

Pentru identificarea investiției s-a luat în studiu o zonă de 40.133,36 mp care să cuprindă toate vecinătățile relevante față de incinta reglementată denumită Limita P.U.Z..

Parcela de teren propusă reglementărilor urbanistice are aria de 5984 mp și este delimitată după cum urmează:

NORD - parcele de teren arabile în extravilan cu nr. cad. 338059 și 338063. Parcelele de teren sunt reglementate prin PUZ - ZONA PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE, BIROURI ȘI ANEXE, aprobat prin HCL nr. 75 din 31/03/2014.

SUD - parcela de teren arabil în extravilan cu nr. cad. 338067

VEST - canal de irigații Cn 1347 cu nr. cad. 338071 și zona de protecție a canalului spațiu verde de aliniament cu nr. cad. 338049

EST - Str. Câmpurilor - DC 1348 - drum macadam cu nr. cad. 333518

Reglementările urbanistice studiate pentru parcela cu nr. cad. 338066-Arad va ține cont de reglementările urbanistice aprobate de pe parcelele imediat învecinate cu nr cad. 338059 și 338063 situate la nord de acesta. Accesul la incintă se va face de pe latura de est a incintei prin amenajarea unei intersecții propuse cu str. Câmpurilor - DC 1348.

---

## **2. DOCUMENTATII - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE**

---

### **Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:**

- Prevederile legii nr. 350/2001 rep., legii 50/91 rep., HGR nr. 525/96.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 0010-2000 și avizat în conformitate cu Legea Nr. 350/2001 rep. modif. cu OG nr. 27/2008.
- ORD. MDRT nr. 2701/2010.

### **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:**

- Planul urbanistic general al Municipiului Arad
- PUZ - Construire zonă prestări servicii, depozitare, birouri și anexe - aprobat prin HCLA nr. 75 din 31/03/2014 pentru parcelele cu nr. cad. 338059 & 338063
- PUZ - Construire zona servicii, depozitare produse nepoluante - aprobat prin HCLA nr. 233 din 17/09/2010 pentru parcela cu nr. cad. 305923

### **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.:**

- În timpul elaborării documentației se va ține cont de solicitările deținătorilor de rețele care pot afecta amplasamentul.
- Ridicarea topografică – elaborat de P.F. RUS CRISTINEL, AUT. RO-AR-F 0041 / 2010
- Studiu Geotehnic

---

### **3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

---

#### **3.1. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

---

Pe terenul studiat, în prezent, nu se afla nici o construcție, terenul fiind plat, fara denivelari semnificative si nu exista vegetatie de talie medie sau mare.

Celelalte terenuri învecinate sunt terenuri virane nefolosite, dar reglementate prin PUZ aprobat cu funcțiuni de PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE, LOFISITCĂ, BIROURI ȘI ANEXE și funcțiuni complementare.

#### **3.2. AMPLASAMENTUL**

---

##### **3.2.1. Evoluția zonei**

---

Atestat documentar din 1131, orașul Arad este situat în vestul României, pe malul Mureșului, la intersecția drumurilor N-S (Crișana - Banat) și E-V (Transilvania - Europa Centrala). Conform datelor GPS este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică.

Din 1834 este declarat oraș liber regesc, dar adevărata înflorire a orașului are loc între 1870 - 1910. După 1920, este cuprins în intravilan și cartierul Gai, dar limitele N-V ale orașului sunt, practic și astăzi, la cca. 600 m Sud de DJ 709C ce duce spre Iratoș / Variaș.

Zona cu propuneri, ca și cele înconjurătoare a avut destinația de teren agricol, în extravilan.

Terenul studiat nu este reglementat din punct de vedere urbanistic nefiind cuprins în PUG Arad și RLU aferent, având destinația de teren agricol în extravilan.

Proprietarii terenurilor învecinate au întocmit PUZ-uri pentru realizarea unor zone de servicii, depozitare, logistică, industrie ușoară nepoluate și dotări, idee preluată și de proprietarul parcelei studiate (beneficiarul prezentei documentații).

##### **3.2.2. Încadrarea în localitate**

---

Terenul studiat se găsește în extravilanul municipiului Arad, la o distanță de aproximativ 400 m față de limita nordică a intravilanului, respectiv strada Câmpurilor și DC 1348, prin care se stabilesc legăturile cu orașul. Terenul este accesibil dinspre Est de pe drumuri existente - str. Câmpurilor și DC 1348, parțial amenajate, legate de străzile din zonă, care traversează canalul Cn 1347 la limita intravilanului.

Distanțe față de zone de protecție importante existente:

- Distanța față de Aeroportul Internațional Arad în linie dreaptă : aproximativ 5,3 Km
- Distanța față de zona protejată Lunca Mureșului (pădurea Ceala) în linie dreaptă : 6,0 Km
- Distanța față de Cetatea Aradului în linie dreaptă : 6,1 Km
- Distanța față de zona rezidențială cartierul Gai a municipiului Arad în linie dreaptă : 0,65 Km

##### **3.2.3. Elemente ale cadrului natural**

---

###### **3.1) Aspecte generale**

Terenul pe care urmează să realizeze investiția, având suprafața 5984 mp, nu există construcții și este situat într-o zonă care nu face parte din rețeaua de zone naturale protejate. Zona este constituită din terenuri arabile, cultivate cu cereale sau plante tehnice, în sistem intensiv și/sau pășuni și terenuri unde funcționează deja unități economice de tipul industrie ușoară, depozitare și servicii.

Relația amplasamentului în raport cu elementele cadrului natural din zonă este una neutră, acesta neavând calități care să necesite măsuri specifice de integrare. Trăsăturile determinante ale cadrului natural din vecinătate sunt următoarele :

- terenul plat
- absența vegetației arboricole (copaci, tufișuri), cu excepția unor grupuri de tufișuri crescute spontan pe terenurile necultivate
- absența riscurilor naturale
  - cutremure
  - inundații
  - alunecări de teren
- clima relativ blândă (temperat continentală cu influențe mediteraneene și polare)
- zonele joase au fost drenate prin rețele de canale de irigații, unul dintre acesta este Cn 1347 situat la Vest de parcela de teren studiată, la o distanță medie de aproximativ 4,70 m.  
Apreciem că zona poate adăposti funcțiunile propuse, după luarea măsurilor corespunzătoare de asigurare cu utilități.

### **3.2) Relief, hidrografie, vegetație**

Terenul din zonă este relativ plat. Cotele de nivel în zona cu propuneri ale terenului studiat variază între 105,63 - 106,98 NMN.

În prezent terenul este acoperit cu vegetație crescută spontan pe suprafața necultivată. Între canal și terenul studiat precum și cele vecine (nord-sud) este o fâșie de teren de protecție a canalului acoperită cu vegetație de aliniament specifică terenului inundabil și vegetație de tip arbuști. Malul canalului este relativ neamenajat. Între drumul de circulație DC 1348 și terenul studiat precum și cele vecine (nord-sud) este o fâșie de teren neamenajat acoperit cu vegetație spontană de tip fâneață.

### **3.3) Analiză geotehnică**

#### **a. Introducere**

a.1. Prezentul referat geotehnic face obiectul cercetării terenului de fundare la PUZ - Construire zonă servicii, depozitare produse nepoluante, Referat Geotehnic nr. 467/2014, elaborat de Atelier A.

a.2. Cercetarea terenului s-a făcut cu un foraj manual Ø 8 5/8 până la adâncimea de 5,00 m.

a.3. Conform ordinului nr. 1216, normativ privind exigențele și metodele cercetărilor geotehnice a terenurilor de fundare - Indicativ NP-074/2002, amplasamentul cercetat se încadrează în norma unui factor de risc geotehnic redus, iar vecinătățile sunt fără riscuri.

#### **b. Date generale**

b.1. Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea: Arad, extravilan, FN, parcela cu nr. cad. 338066.

b.2. Din punct de vedere geomorfologic, terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.

b.3. Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca. 1000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime începând de la suprafață, de cca. 250 m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen), prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masă, de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

b.4. Din punct de vedere hidrologic amplasamentul se situează în zona unde alternanța de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

b.5. Conform normativului P100-1/2006, construcțiile se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având  $a_g=0,20g$ , perioada de colț  $T_c=0,7$  sec.

b.6. Adâncimea de îngheț - dezgheț a zonei (STAS 6054-77) este de 0,80 m.

#### **c. Stratificația terenului și caracteristicile fizico-mecanice**

Pe amplasamentul indicat s-a efectuat un foraj manual (conform planului de situație cu amplasamentul lucrărilor de teren, anexat prezentului studiu).

Forajul F1, umplutura are grosimea de -2,60 m, iar până la adâncimea de -3,60 m s-a interceptat un strat de argilă prăfoasă nisipoasă cafenie - gălbui plastic consistent, iar până în baza forajului, s-a întâlnit nisip cu pietriș și bolovăniș cafeniu-gălbui, saturat de îndesare medie.

#### **d. Apa subterană**

Apa subterană a fost interceptată în forajele efectuate (luna ianuarie 2014) la adâncimea de -2,90 m.

Variația nivelului apei subterane este legată, de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș.

Se prevede un regim maxim ascensional până la adâncimea de -1,60 m față de CTN.

#### **e. Concluzii și recomandări**

Stratificația terenului de pe amplasament este redată amănunțit la finele studiului anexat, pe fișele forajului.

Din analiza rezultatelor obținute cu lucrările de cercetare ale terenului de fundare, se desprind următoarele aspecte mai importante: stratul de umplutură (pământ vegetal) are grosimea de 2,60 m, urmat de un strat de argilă prăfoasă nisipoasă de până la 1,00 m grosime. Urmează un complex de nisip cu pietriș și bolovăniș.

### **3.4) Riscuri naturale**

Zona nu este supusă la alunecări de teren ample, accidental pot apărea prăbușiri locale ale malului canalului Cn 1347. Depozite neautorizate de gunoaiie sau deșeuri de construcții există în zonă, dar de mică amploare.

Considerăm util - pentru evitarea problemelor - următoarele:

- ridicare CTS la 106,20 NMN minim, 106,60 NMN mediu,
- realizare demisoluri / subsoluri până la adâncimea de -2,60 m față de CTN.

Totodată, nu trebuie omis faptul că:

- sunt în derulare și alte investiții în zonă (la S de amplasamentul studiat este PUZ aprobat pentru Construire zona servicii, depozitare produse nepoluante pe o suprafață de 2,3 ha,
- la Est - PUD Zona industrială UTA 2, ca parte a PUZ Extindere Zona industrială Nord,
- creșterea ocupării terenului cu construcții, drumuri, platforme, etc grăbește substanțial deversarea apelor pluviale.

### **3.2.4. Circulația / Căi de comunicații**

---

#### **4.1) Circulația rutieră**

În prezent, accesul carosabil la parcela de teren cu nr. cad. 338066 - Arad aflată în studiul prezentei documentații de tip P.U.Z. se face direct din drumul comunal DC 1348 continuare a str. Câmpurilor din intravilan.

Drumul DC 1348 continuă str. Câmpurilor din intravilan și pornește din drumul județean DJ 709C Arad-Irațos prin intermediul unei intersecții în T sau mai precis Y și se continuă spre Sud devenind drum agricol de pământ deservind terenurile agricole situate la Sud de Municipiul Arad. La nivel macro acesta se leagă de alte drumuri agricole ce pornesc din alte localități ale județului Arad (Irațos, Sânpaul)

Zona studiată se alipește cartierului Gai, dar nu este legată direct-funcțional de acesta. Legătura amplasamentului cu cartierul Gai se face la marginea estică a acestuia numai prin str. Câmpurilor și în continuare DJ 709C.

În zonă se mai găsesc 2-3 drumuri agricole, neamenajate, ce pot prelua un trafic ocazional. Toate converg către str. Câmpurilor, DJ 709C, Arad-Irațos.

Drumul este asfaltat până la ieșirea din intravilanul Municipiului Arad. De aici până la terenul studiat este o porțiune de drum macadam de cca. 200 m. Lățimea acestuia este de aproximativ 7 m conform date topografice, lucrările de modernizare efectuate în urmă cu mai mulți ani au avut în vedere și lărgirea prospectului până la 7 m.

Conform adresei Nr. 39254 din 09.07.2013, înregistrată la Primăria Municipiului Arad sub nr. 30755/2013, răspuns la adresa beneficiarului documentației PUZ - Construire zonă prestări servicii, depozitare, birouri și anexe - aprobat prin HCLA nr. 75 din 31/03/2014 pentru parcelele cu nr. cad. 338059 & 338063, drumul comunal DC 1348 are o lățime de 7 m, deci are profilul corespunzător amenajării a două benzi de circulație și se află în proprietatea Municipiului Arad, deservind proprietarii terenurilor din parcelele A1342, A1364, A1336, A1351.

Traficul rutier este normal fiind utilizat doar de cei interesați în zonă.

### 3.2.5 Ocuparea terenurilor

---

#### 5.1) Funcțiuni în zonă, relaționări între funcțiuni

În prezent, parcela de teren pentru care se realizează documentația, conform cărții funciare nr. 338066 - Arad, are folosința de teren agricol în extravilan.

Pe parcela de teren nu există construcții sau amenajări. Terenul nu este traversat de rețele edilitare. Pe teren nu există utilități.

**Zona studiată** în scopul evidențierii modului de integrare al investiției în zonă are suprafața de **40.133,36** mp. Funcțiunile identificate în această zonă sunt următoarele:

- teren arabil în extravilan cu nr. cad. 338066 - Arad = incintă propusă pentru reglementări urbanistice
- teren arabil în extravilan cu nr. cad. 338063, 338059 - Arad = la Nord de incintă cu reglementări urbanistice - PUZ aprobat nr. 75 din 31/03/2014.
- teren arabil în extravilan cu nr. cad. 338067 - Arad = la Sud de incintă
- canal irigații - Cn 1347 cu nr. cad. 338071 - Arad și teren spațiu verde de protecție canal cu nr. cad. 338049 - Arad = la Vest de incintă
- circulație rutieră - drum comunal - DC 1348 cu nr. cad. 333518 - Arad = la Est de incintă
- rețea electrică LEA - în extremitatea vestică a incintei, există o priză funcțională de curent trifazic pentru lucrări agricole. Nu există rețea electrică pe drumul Dc 1348.

În zonă au fost aprobate următoarele PUZ-uri:

- PUZ - Construire zonă prestări servicii, depozitare, birouri și anexe pentru parcelele cu nr. cad. 338059 și 338063 - Arad situate în limita zonei studiate la Nord de incintă - H.C.L.A. nr. 75 din 31/03/2014
- PUZ - Construire zonă servicii, depozitare produse nepoluante pentru parcela cu nr. cad. 338075 - Arad situată în afara limitei zonei studiate la Sud de incintă - HCLA NR. 233 din 17/09/2010

Vecinătățile enumerate anterior impun următoarele retrageri:

- canal irigații - Cn1347 - interdicție de construire 2,50 m din taluz - incinta studiată nu este afectată deoarece zona de interdicție cuprinde doar spațiul verde de protecție al canalului.
- PUZ aprobat Construire zonă prestări servicii, depozitare, birouri și anexe pentru parcelele cu nr. cad. 338059 și 338063 - Arad situate în limita zonei studiate la Nord de incintă - retragere aliniament stradal pentru zonele propuse construibile între 22,00 - 27,00 m de la axul drumului.

Traseele edilitare sunt amplasate paralel cu strada și pe domeniul public. Acestea cuprind următoarele: rețea electrică LEA, canal irigații

De la limita estică a parcelei de teren și până la drumul comunal DC 1348 există o fâșie de teren lată de aproximativ 4 m care poate să servească la reprofilarea prospectului drumului și/sau zonă cu protecție vegetală de aliniament de-a lungul drumului. Din punct de vedere cadastral aceasta aparține de domeniul public.

În zona studiată nu există riscuri naturale. Acest fapt reiese și din configurația teritoriului studiată în raportul geotehnic.

În zona studiată nu există difuncționalități între funcțiunea propusă în incintă și cele existente în zonă, remarcându-se tendința existentă de schimbare a destinațiilor terenurilor din arabil în curți construcții cu destinația servicii, depozitare, industrie ușoară nepoluantă. Drumul comunal DC 1348 asigură un bun acces la incinta studiată.

### **5.2) Gradul de ocupare a zonei. Aspecte calitative ale fondului construit**

În perimetrul zonei studiate se găsește preponderent teren arabil în extravilan, needificat și căi de circulație. Având în vedere această densitate scăzută a edificării nu pot fi identificate aspecte calitative ale fondului construit în limita zonei studiate.

Cele mai apropiate clădiri sunt situate în afara limitei PUZ studiate, la aproximativ 200 m la Sud de incinta studiată - construcții cu funcțiunea de anexe la exploatarea agricolă și aproximativ 200 m la Nord de incinta studiată - construcții cu funcțiunea de depozitare, logistică, servicii, comerț, dotări.

În zona studiată se delimitează foarte clar 3 tipuri de funcțiuni:

1. de la 650 m la Sud-Vest de incinta studiată - intravilan zonă rezidențială - cartierul Gai din Arad

2.1. de la 25 m la Sud de incinta studiată - extravilan zonă cu funcțiunea de depozitare, logistică, servicii, comerț, dotări

2.2. de la 400 m la Sud de incinta studiată - intravilan zonă cu funcțiunea de depozitare, logistică, servicii, comerț, dotări.

3. restul - terenuri agricole - libere de construcții sau cu construcții izolate anexe la exploatarea agricolă

### **5.3) Asigurarea cu servicii a zonei**

Nu există un sistem unitar de servicii de utilități zilnice sau săptămânale (ele se găsesc parțial pe DN 7, Metro-Praktiker, 3-4 Km), dar nici cele pentru servicii cotidiene (bănci, administrație descentralizată, servicii medicale, etc). Nu sunt în vecinătate zone sau cartiere de blocuri cu locuințe colective, deci nici spații verzi amenajate sau dotări de cartier.

În zonă se găsesc următoarele dotări edilitare:

- rețea electrică LEA - în extremitatea vestică a incintei, există o priză funcțională de curent trifazic pentru lucrări agricole. Nu există rețea electrică de-a lungul drumului Dc 1348. La 25 m Sud de incinta studiată există rețea electrică LEA cu bransament pentru zona cu funcțiunea de depozitare, logistică, servicii, comerț, dotări existentă.
- canal irigații ape pluviale Cn 1347

### **5.4) Asigurarea cu spații verzi**

În perimetrul zonei studiate nu există spații verzi amenajate, doar zone verzi de protecție ale DC 1348 și Cn1347.

### **5.5) Principalele disfuncționalități**

Se pot menționa următoarele necesități în vederea dezvoltării zonei studiate, având tendința existentă de schimbare a destinațiilor terenurilor din arabil în curți construcții cu destinația servicii, depozitare, industrie ușoară nepoluantă:

- necesitatea lărgirii prospectului stradal până la 7 m al drumului comunal DC1348 și amenajarea acestuia prin extinderea suprafeței asfaltate existente din intravilan către extravilan spre incinta studiată, deoarece la momentul de față prospectul stradal variază între 4 și 7 m.
- necesitatea adoptării de soluții locale pentru asigurarea următoarelor dotări edilitare: canalizare pluvială, canalizare menajeră, apă potabilă, gaze.



### **3.2.6. Echipare tehnico-edilitară**

---

#### **6.1) Alimentarea cu apă potabilă**

Zona nu dispune de rețea de alimentare cu apă deoarece nu a avut până acum o destinație care să necesite această dotare, dar adiacent str. Câmpurilor, în cartierul Gai, există rețea de apă potabilă, parte a sistemului municipal. Conform informațiilor furnizate de Compania de Apă Arad, zona cea mai apropiată unde se găsește rețea de alimentare cu apă, parte din rețeaua municipală, este strada Câmpurilor în suprapunere cu DJ 709C, aflată la o distanță de aproximativ 800 m de terenul studiat. Prin PUZ aprobat - Construire zonă servicii, depozitare produse nepoluante pentru parcela cu nr. cad. 338075 - Arad situată în afara limitei zonei studiate la Sud de incintă - HCLA NR. 233 din 17/09/2010 și PUZ aprobat - PUZ - Construire zonă prestări servicii, depozitare, birouri și anexe pentru parcelele cu nr. cad. 338059 și 338063 - Arad situate în limita zonei studiate la Nord de incintă - H.C.L.A. nr. 75 din 31/03/2014 s-au prevăzut extinderea rețelei stradale existente în intravilanul localității de pe strada Câmpurilor, până la amplasament la o capacitate care să poată deservi atât zona, cât și pe eventualii viitori consumatori.

#### **6.2) Canalizare menajeră**

Situația este similară ca și context și cauzalitate cu cea de la apă potabilă. Subliniem faptul că în zona Gai, canalizarea menajeră existentă este la distanță și cu 0,3 - 1,0 m peste cota terenului din zona studiată. Prin PUZ aprobat - Construire zonă servicii, depozitare produse nepoluante pentru parcela cu nr. cad. 338075 - Arad situată în afara limitei zonei studiate la Sud de incintă - HCLA NR. 233 din 17/09/2010 și PUZ aprobat - PUZ - Construire zonă prestări servicii, depozitare, birouri și anexe pentru parcelele cu nr. cad. 338059 și 338063 - Arad situate în limita zonei studiate la Nord de incintă - H.C.L.A. nr. 75 din 31/03/2014 s-au prevăzut extinderea rețelei stradale existente în intravilanul localității de pe strada Câmpurilor, până la amplasament în vederea preluării și transmiterii apei menajere la stația de epurare orașenească.

#### **6.3) Canalizare pluvială**

Canalizare pluvială nu există în zonă, nici pe teren, nici pe drumurile de acces indiferent de clasificare. Toate apele meteorice se descarcă în canalele de irigații existente (adiacent Vest incintei Cn 1347 și aproximativ 500 m la Est de incintă) sau sunt absorbite de terenurile agricole.

Nici cartierul Gai, la N de intersecția centurii (DN7) cu str. Câmpurilor (DJ709C), nu dispune de racord la un sistem centralizat, canalul Cn1322 (IER) fiind principalul colector pluvial.

#### **6.4) Alimentare cu energie electrică**

Rețea electrică LEA - în extremitatea vestică a incintei, există o priză funcțională de curent trifazic pentru lucrări agricole. Instalarea unui transformator, ar face posibil racordul clădirilor propuse în incinta studiată, pentru asigurarea iluminatului. Nu există rețea electrică pe drumul Dc 1348.

#### **6.5) Alimentare cu gaze**

Nu există rețele de joasă sau medie presiune pe amplasament sau în vecinătăți. Clădirile de pe strada Câmpurilor (DJ709C) au racorduri de gaz pentru bucătărie și încălzire +ACM. Distanța până la ele este de peste 800 m. Rețeaua de gaze de înaltă presiune Arad-Iratoș este la peste 1600 m de amplasament, deci amplasamentul este în afara zonei de restricție de 200 + 200 m față de conductă.

#### **6.6) Telecomunicații**

În zonă, adiacent străzii Câmpurilor, există o linie telefonică aeriană la cca. 800 m Sud de incinta cu propuneri.

#### **6.7) Alimentarea cu energie termică**

Nici în zona studiată și nici în apropiere nu există rețea, producător, distribuitor sau utilizator de energie termică centralizată.

Magistralele de abur ce leagă CET cu Zona industrială Vest - Arad sunt la peste 2 Km de amplasamentul studiat.

Precizăm: la toate documentațiile de urbanism - PUZ - aprobate, utilitățile propuse erau legate la rețelele centralizate ale orașului, cu excepția pluvialului.

#### **6.8) Gospodărie comunală**

În zonă, gospodărirea deșeurilor se face prin colectarea și depozitarea temporară la adresă. Evacuarea acestora este realizată de firma de salubritate a localității.

➤ Terenul nu este traversat de trasee edilitare. Pe teren nu există utilități. Lipsa rețelelor de alimentare cu utilități pe terenul studiat nu constituie un impediment în dezvoltarea investiției, urmând ca racordul la rețelele edilitare să se facă prin bransament.

---

## **4. DISPOZIȚII GENERALE**

---

### **4.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

---

Regulamentul aferent Planului urbanistic zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG al municipiului Arad.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială sau prin refacerea în totalitate a acestei documentații, lucrare în curs de elaborare.

### **4.2. BAZA LEGALĂ**

---

Baza legislativă a documentației PUZ :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea Fondului Funciar nr.18/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare.
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului Nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea apelor nr. 107/1996 republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 224/2016 pentru modificarea și completarea legii nr. 213/1998.

- HGR 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicată în 2002 și modificată prin HGR 273/2011 și HGR 490/2011.
  - Legea 287/2009 privind Codul Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare.
  - Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.
  - Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, republicată cu modificările și completările ulterioare.
  - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000.
  - Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
  - Alte acte de autoritate publică națională sau locală, precum și alte acte normative specifice sau complementare domeniului.
- În aplicarea prezentului PUZ se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare.  
Prevederile Regulamentului local aferent al PUG ARAD aprobat în CONSILIUL LOCAL ARAD.  
RIDICAREA TOPOGRAFICA- CADASTRU edilitar pentru zona de studiu și terenuri adiacente (vizată de O.C.P.I. Arad)
- Rezultatele colaborării – PRIN AVIZELE și ACORDURILE emise de factorii interesați în teritoriu (în baza certificatului de urbanism și a documentațiilor de cereri de avize întocmite de către proiectantul general).  
Odata aprobat, împreună cu PUZ, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.  
După aprobarea prin HCLM a prezentei documentații prevederile din documentațiile ce nu au DTAC elaborate anterior se anulează, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

#### **4.3. DOMENIUL DE APLICARE**

---

- 1.3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul reglementat.
- 1.3.2. După aprobare, zona figurată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic zonal, va fi marcată pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.
- 1.3.3. Zonificarea funcțională a incintei a fost evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale. Această zonificare este în concordanță cu prevederile din PUG + regulamentul aferent pentru zona Gai – drum județean Iratoș DJ 709 C.

### **5. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

---

#### **5.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

---

##### **Art.1 - Terenuri pășuni din extravilan**

Nu este cazul.

##### **Art.2 - Terenuri pășuni din intravilan**

Nu este cazul.

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

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru prestări servicii, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, cu condiția aprobării prezentului PUZ.

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul.

#### **Art.6 – Resursele subsolului**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

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

Nu este cazul.

### **5.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

---

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

#### **Art.12 – Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Funcțiunea propusă nu este generatoare de riscuri tehnologice și nu se vor autoriza alt gen de construcții. Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

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

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul realizării racordării la rețelele edilitare (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică).

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin Planul Urbanistic Zonal, și anume prestări servicii, depozitare.

#### **Art.15 - Lucrări de utilitate publică**

- 1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- 2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

### **5.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII SI VALORI MAXIME PENTRU POT SI CUT**

---

#### **Art.16 - Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare a spațiilor administrative și de logistică față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism – RGU: art. 3.1. Pentru toate categoriile de construcții administrative se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

#### **Art.17 - Amplasarea față de drumuri publice**

- 1) În zona drumului public DC 1348 se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice conductele de alimentare cu apă și de canalizare necesare racordului la utilități și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen. De asemenea, pe o lungime de cca. 150 m, de la incinta Fourinvestors, până la incinta studiata, se vor executa lucrări de amenajare a drumului cu balast, pe o latime de 7 m, care să acomodeze două benzi de circulație. Prospectul actual permite aceste intervenții.
- 2) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate

conform legii și a prezentului regulament – 47,00 m retragere până la construcții, față de axul drumului, cu excepția construcțiilor anexă de mici dimensiuni (de tip container) cu rol în asigurarea protecției și pazei incintei care se pot amplasa la limita de proprietate dinspre domeniul public.

3) Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face, după caz, în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

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

5) Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor, se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

#### **Art.18 - Amplasarea față de aliniament**

Clădirile vor fi retrase față de aliniamentul stradal conform Reglementărilor urbanistice prevăzute de PUZ (minim 40,52 m de la frontul stradal pentru clădiri).

Construcțiile trebuie să fie amplasate:

- conform datelor din documentul grafic.

Distanța minimă de amplasare a oricărei construcții față de căile de circulație incluse în trama stradală majoră față de limitele de proprietate, unde este prevăzută implantarea construcțiilor la minim 47,87 m față de axul drumului, de regulă.

NOTĂ: Extinderile, supraetajările, acoperirile cu șarpanta ale unor construcții existente, ce nu respectă retragerile definite la art. 5, pot fi autorizate numai cu următoarele condiții:

- să nu prejudicieze aspectul arhitectural și urbanistic al zonei înconjurătoare
- să nu depășească retragerile de aliniament stabilite pentru lărgirea și modernizarea viitoare a zonei, până la limita PUG.

#### **Art.19 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- Sa se respecte retragerile si distantele de siguranta stabilite prin prezentul PUZ:

- 47,87<sup>5</sup> m fata de axul drumului Dc 1348 pentru constructii

- 40,52 m față de limita laterală dinspre Est - domeniul public

- 7,00 m față de limita laterală dinspre Nord

- min. 4,60 m față de canal (limita vestică) pentru construcțiile cu rol edilitar (întrucât limita de proprietate vestică se situează în afara zonei de protecție a canalului Cn 1347 construcțiile cu rol edilitar se pot amplasa și la limita de proprietate dinspre canal.

- min. 3,50 m față de limita laterală dinspre Sud pentru subzona ISID1 și min. 3,50 m față de limita laterală dinspre Sud pentru subzona ISID2.

- Să se asigure respectarea normelor PSI, a accesibilității echipelor de intervenție și a zonelor de evacuare

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de însorire conform normelor de igienă cuprinse în O.M.S. nr. 536 din 1997.

- Distanța minimă, de la orice construcție până la cel mai apropiat punct al limitei de proprietate laterală a incintei, conform prevederilor codului civil, este asigurată prin regulile de mai sus menționate. Nu sunt necesare alte mențiuni.

## **Art.20 - Indicatori urbanistici admisi (POT, CUT, înălțimea construcțiilor)**

- Respectarea **POT maxim 45% și CUT maxim 1,35** aferente întregii unității funcționale - incinta studiată (parceta cu nr. cad. 338066).

- Respectarea **regimurilor tehnic-urbanistice** aferente fiecărei subunități funcționale - din incinta studiată după cum urmează :

- ISID1 - subunitate funcțională - zonă construibilă cu funcțiunea mixtă de servicii, dotări, sedii societăți private, comerț, administrație și logistică, depozitare, industrie ușoară nepoluantă - 975,00 mp
  - Regim de înălțime maxim = S+P+2E
  - Înălțimea maximă admisă = 11 m
  
- ISID2 - subunitate funcțională - zonă construibilă cu funcțiunea mixtă de servicii, dotări, sedii societăți private, comerț, administrație și logistică, depozitare, industrie ușoară nepoluantă - 771,75 mp
  - Regim de înălțime maxim = S+P+1E
  - Înălțimea maximă admisă = 7 m
  
- IS - subunitate funcțională - zonă construibilă pentru zonă servicii, dotări, anexe - 7,00 mp
  - Regim de înălțime maxim = P+1E
  - Înălțimea maximă admisă = 6 m
  
- Te1 - subunitate funcțională - dotari tehnico edilitare - 5,00 mp
  - Regim de înălțime maxim = S+P
  - Înălțimea maximă admisă = 3 m
  
- Te2 - subunitate funcțională - dotari tehnico edilitare - 16,00 mp
  - Regim de înălțime maxim = S+P
  - Înălțimea maximă admisă = 3 m

## **5.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII, (auto, pietonale) A PARCĂRILOR**

---

### **Modernizarea acceselor**

#### **Art.21 - Accese carosabile**

1. Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate în funcție de destinația clădirilor, conform anexei 4 la RGU, adică un acces carosabil pentru angajați și pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

2. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

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

Pentru a fi utilizabil, Dc 1348 trebuie amenajat - pietruit, având în vedere faptul că de la limita intravilanului până la incinta studiată acest drum are prospect suficient pentru a fi delimitate doua sensuri de circulatie (7,00 m latime).

#### **Art.22 - Accese pietonale**

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

Accesele pietonale se definesc drept căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, sau orice cale de acces public pe terenuri de proprietate publică sau proprietate privată, gravate de servitutea de trecere publica, potrivit legii.

În interiorul incintei, zonele construibile ISID vor fi prevăzute la nord cu trotuare având minim 1m latime. Acestea sunt situate între zona parcare auto CCr și zona construibilă ISID asigurându-se, accesul pietonal la zona construibilă și

legatura funcțională corectă între zona carosabilă și zona construbilă.

Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor. Se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap locomotor.

### **Modernizarea circulației**

#### **Art.23 - Circulația rutieră**

Terenul aferent zonei studiate se va amenaja astfel încât să permită sistematizarea terenului, construirea clădirilor, construcția de carosabile, parcaje, platforme, trotuare, spații verzi, perdele de protecție.

În funcție de amplasamentul din incintă și destinație, se va stabili cota CTS, lucrările în toate cazurile vor cuprinde în cazul construcțiilor:

- îndepărtarea stratului vegetal și înlocuirea cu pământ stabilizat;
- umpluturi în zonele destinate clădirilor și dotărilor.

Subliniem faptul că în zonele adiacente canalelor, aceste lucrări se doresc a fi minime, pentru a se menține atât contextul natural existent cât și spațiul necesar trecerii apelor în caz de precipitații.

Se propune o categorie de acces din Sud, strada Câmpurilor pe drumul pietruit, parțial asfaltat, existent – Dc 1348.

Drumul carosabil din incintă cu acces la capătul Est (perpendicular pe Dc; cu lățimea de 7,00 m, asigură accesul autocamioanelor în incintă, în interiorul incintei drumul carosabil se desfășoară sub forma unui inel cu sens unic având lățimea de 3,50 m, ce asigură accesul la hale, se asigură minim 34 locuri de parcare pentru mașinile angajaților și a clienților și 5 locuri de parcare pentru autocamioane. Drumul măsoară desfășurat aproximativ 470 m lungime, iluminat, cu o mică pantă.

Spre Sud, cu acces dinspre Est, trafic mediu, un sens + loc întoarcere mașini la capătul Vest sub formă de buclă și direcționare auto spre latura N, apoi spre ieșire. El are un singur acces spre Est și face legătura cu exteriorul pentru hale. Beneficiază de locuri de refugiu, platforme dalate sau betonate, precum și o serie de indicatoare – limitatoare de viteză în incintă.

Sistemul rutier pentru noul carosabil este:

- beton asfaltic 3 cm
- binder criblură 4 cm
- piatră spartă compactată 25 cm
- balast compactat 15cm.

Desigur, tipul și grosimea sistemului rutier este dependent de tipul de trafic.

Accesul, platformele și parcajele, ca și intersecțiile – din incintă sau exterior – sunt iluminate și marcate corespunzător.

#### **Art.24 - Trotuare, platforme, parcaje.**

Platformele vor fi utilizate și cu rol de circulație pedestru, realizate din dale de beton sau îmbrăcăminte asfaltică.

Accesul carosabil și traversările vor coborî până la cota drumului, conform N 051/2001. Ele deserveșc clădirile din incinta;

Se asigură minim .34 parcaje pentru autoturisme și 5 parcaje pentru autovehicule de gabarit mare, cu posibilitatea de amenajare a mai multor parcaje, cu condiția respectării procentului de minim 20% spațiu verde în incinta (dimensionare conform anexei 6 la Regulamentul de Urbanism).

#### **Art.25 - Transportul în comun**

La aprox. 2,0 km S-V există linie de tramvai. Pe str. Câmpurilor există servicii de transport în comun cu autobuzul. În funcție de necesitate, se poate înființa o stație facultativă la intersecția Dc 1348 cu strada Câmpurilor, stație ce va deservi întreaga zonă.

#### **Art.26 - Circulația pietonală, piste cicliști**

Conform celor precizate, circulația pietonală se efectuează pe platforme, nu se propun piste separate pentru cicliști, traficul spre lotul cu propuneri se va derula pe drumul principal Dc 1348, iar incintă pe drumurile carosabile indicate în planul de Reglementări Urbanistice. Fiind vorba de o unitate preponderent industrială, în interiorul incintei studiate, nu sunt prevăzute circulații pietonale și piste pentru cicliști cu rol de agrement.

## 5.5. REGULI CU PRIVIRE LA OCUPAREA ADMISĂ & INTERZISĂ A TERENULUI

---

### Art.27. Tipul admis de ocupare și utilizare a terenului

#### 1.1.1. Profilul funcțional admis:

- construcții cu funcțiune: *industrie ușoară nepoluantă, prestări servicii, depozitare, birouri, logistică și anexe*, precum și echipamente legate de funcționarea zonei;
- parcelări de terenuri: se admit parcelări cu condiția ca fiecare din acestea să i se permită acces din domeniul public și accesul la utilități, echipamente necesare funcționării cu servitute de trecere specificată în cartea funciară;

#### 1.1.2. Profilul funcțional admis cu condiționări:

- funcțiuni de locuire de serviciu în incinte, ca ele să fie destinate personalului a cărui prezență este necesară pentru asigurarea conducerii și a pazei construcțiilor, supravegherii proceselor tehnologice.

### Art.28. Tipul interzis de ocupare și utilizare a terenului

#### 1.2.1. Profilul funcțional interzis:

- construcții pentru echiparea cu instalații tehnologice, altele decât cele prevăzute la art. 27;
- construcții, parcelări, altele decât cele prevăzute la art.27;
- construcții cu funcțiuni, altele decât cele prevăzute la art.27;

## 5.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

---

### Art.29. Generalități

Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare în zonele cu condiționare a construcțiilor se vor face cu avizele autorităților ce eliberează DTAC pentru zonă, în concordanță cu termenele de punere în funcțiune a obiectivului, clădirii propuse.

### Art.30 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

1. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică.
2. Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare, conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentarea cu apă, fose septice pentru preluarea apelor uzate, prister, etc.), cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare generale, finanțate de beneficiar.

În zona studiată, situația existentă din punctul de vedere al echipării edilitare se prezintă astfel:

- *Energie electrică:* În extremitatea vestică a incintei, există o priză funcțională de curent trifazic pentru lucrări agricole. Instalarea unui transformator, ar face posibil racordul clădirilor propuse în incinta studiată, pentru asigurarea iluminatului.
- *Rețea de apă și canalizare:* se poate face racord la rețeaua de apă și canalizare municipală, extinsă până la o distanță de cca. 200 m față de incinta studiată (PUZ - Construire zonă servicii, depozitare produse, Beneficiar SC FOUR INVESTORS SRL).

### Art.31 - Realizarea de rețele edilitare

Investitorul sau beneficiarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canal, electricitate, plantații, pentru amenajarea străzilor nou înființate, lucrări ce se vor racorda (suportat tot de către investitor/beneficiar) la rețelele publice existente.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind, de regula, îngropate. Se admit in cazuri bine justificate si in mod excepțional, pozarea supratrana a retelelor de echipare a cladirilor.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în nișele construcțiilor.



Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare /reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

### **Art.33 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orasului sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2) indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

### **Art.34. Alimentare cu apă**

Extinderea rețelei stradale existente de la incinta Four Investors în zonă până pe amplasament, la o capacitate ce să poată servi atât zona cât și eventualii viitori consumatori (posibili pe partea de sud față de propuneri). Rezolvarea este aparent mai scumpă dar are avantaje:

- ▣ sursa de apă este permanentă,
- ▣ la calitatea cerută de norme,
- ▣ rețeaua de apă nu necesită costuri de întreținere în exploatare.

Calculul pentru necesarul de apă după SR 1343/1/95 și STAS 1478/90 cuprinde elemente pentru :

- ▣ nevoi gospodărești,
- ▣ nevoi publice,
- ▣ întreținere restituție apă,
- ▣ rezervă incendiu.

Necesarul de apă pentru stingerea focului din exterior va fi asigurat prin utilaje publice de stins incendii, propunându-se instalarea de hidranți stradali supraterani pe barele de rețea. La utilajele publice de stins incendiile, se va putea asigura debitul de incendiu de normat de 5,0 l/s la hidranți supraterani și 0,7 bar presiune de funcționare. Pentru detalierea acestei posibilități, la faza A.C. va fi elaborat un studiu de specialitate instalații. Extinderea presupune o distanță de cca. 200 m, de la incinta SC FOUR INVESTORS SRL.

### **Art.35. Canalizare menajeră**

Extinderea rețelei de canalizare menajeră orășenească cu cca. 200m – până la zona de servicii propusă, în vederea preluării și transmiterii apei menajere la stația de epurare orășenească. Este soluția cea mai bună, evident racordarea se face indirect, prin rețeaua care ajunge la incinta SC FOUR INVESTORS SRL și rețelele din zona Gai.

### **Art.36. Canalizare pluvială**

Descărcarea gravitațională se face prin rigole și canale deschise a apei din precipitații, spre canalul Cn1347, iar ulterior racordarea acestuia la sistemul centralizat de canalizare pluvială a municipiului Arad. Ea va fi dimensionată conform normelor și normativelor în vigoare, permițând, în același timp, racordarea activităților ce se vor desfășura în segmentul dintre zona studiată și marginea est a incintei.

În plus, conform propunerilor de mobilare a loturilor, drumuri, platforme, etc., cca 20% din suprafața totală a incintei cu propuneri rămâne zonă verde ce absoarbe în mare măsură precipitațiile. Ca funcționare, se preconizează colectarea precipitațiilor de pe clădiri prin jgheaburi, burlane, rigole spre spațiile verzi și spre canalul Cn1347.

#### **Art.37. Alimentarea cu energie electrică**

Pentru a putea utiliza în totalitate terenul disponibil, se propune racordul la priza existentă prin LEA și montarea unui transformator.

În funcție de necesitate, se pot prevedea mai multe PT 20/0,4 kV; și se va asigura racordul distinct pentru fiecare hală + iluminat stradal corespunzător normelor pt. 0,4kV.

#### **Art.38. Telecomunicații**

Asigurarea serviciilor de telefonie și cablu TV/Internet, se va face prin extinderea rețelei subterane, existente din punctul cel mai apropiat. Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonie la faza DTAC.

#### **Art.39. Alimentarea cu gaze naturale**

-nu se propune

#### **Art.40. Alimentarea cu energie termică**

Nu este cazul. Nu se propune utilizarea energiei termice produsă centralizat a orașului. Clădirile din incintă se propun a fi încălzite prin centrale proprii.

În situații deosebite se pot prevedea și instalații de aer condiționat și climatizare. Se admite încălzirea cu combustibil solid sau lichid și utilizarea surselor alternative ca panouri solare sau energie eoliană.

### **Gospodărire comunală**

#### **Art.41. Deșeuri menajere**

Conform regulamentului de salubritate al Municipiului Arad se prevede colectarea în recipiente speciale a deșeurilor, transportul și depozitarea acestora în rampa municipală de gunoi. Deșeurile menajere vor fi evacuate în baza unui contract cu societatea care asigură salubritatea orașului. Pentru depozitarea lor temporară se va realiza o platforma închisă situată în incinta proprietății.

#### **Art.42. Deșeuri industriale**

Nu sunt permise activități industriale poluante. Deșeurile de tipul ambalaje, plastic, hârtie, textile, sticle, etc sunt supuse aceluiași regim de colectare și transport ca și gunoaiile menajere stradale în conformitate cu prevederile contractuale ale operatorului licențiat. Pentru deșeuri de tipul materiale feroase, cauciucuri, etc acestea se vor colecta în unitatea funcțională în containere speciale urmând să fie transportate de către beneficiar sau în baza unui contract de prestări servicii către unități private de reciclare.

#### **Art.43. Deșeuri vegetale**

Deșeurile vegetale uscate generate de întreținerea spațiilor verzi sunt supuse aceluiași regim de colectare și transport ca și gunoaiile menajere stradale în conformitate cu prevederile contractuale ale operatorului licențiat.

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

---

### **Condiții de ocupare a terenurilor**

#### **Art. 44. Caracteristicile terenurilor**

Conform prezentului P.U.Z. terenurile sunt construibile dacă prezintă caracteristici ca:

- suprafața maximă – mixt: industrie nepoluantă, depozitare, logistică, servicii, administrație : 975 mp pentru subunitatea funcțională ISID1 și 771,75 mp pentru subunitatea funcțională ISID2
- lățimea minimă – mixt: industrie nepoluantă, depozitare, logistică, servicii, administrație: 15 m pentru subunitatea

funcțională ISID1 și 7,35 mp pentru subunitatea funcțională ISID2.

Pentru a fi construit un teren, trebuie să fie accesibil dintr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor.

#### **Art.45 - Parcelarea**

Nu sunt impuse parcelări. În condițiile prezentului regulament, incinta reglementată se poate parcela cu condiția să se respecte desenul, forma și dimensiunile zonelor funcționale din planșa "Reglementări Urbanistice" și cu condiția ca parcelele destinate circulației din subunitatea funcțională CCr1 să asigure drept de servitute de trecere, înscrisă în carte funciară, la celelalte parcele. Subunitățile funcționale ISID 1 și ISID 2 construibile se pot parcela în mai multe parcele cu următoarele condiții:

- condiția ca suprafața minimă a parcelelor rezultate să fie minim de 150mp pentru clădiri înscrise și respective 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate între ele.
- în cazul în care există o singură construcție aceasta se poate subapartamenta sub formă de imobil cu apartamente.
- se admit parcelări care să cuprindă construcții situate în subunități funcționale ISID1 și ISID2 și platforme pentru parcare aferente din subunitățile CCr2 și CCr3.

#### **Art.46 - Înălțimea construcțiilor**

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; clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii. Fac excepție de la prevederile menționate construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii. În cazul de față, nu există construcții învecinate.

Numărul maxim de nivele admis pentru ISID 1 este S+P+2E sau Pînalt cu supanțe, pentru ISID 2 S+P+1E sau Pînalt cu supanțe. Înălțimea liberă va fi de aproximativ 11,00 m, față de cota ±0,00. Se admit depășiri în cazuri impuse tehnologic, sau cu elemente-simbol ale investitorilor strategici, fără a fi clădiri înalte sau foarte înalte (pentru acestea se va elabora PUD- PUZ distinct).

### **5.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

---

#### **Art.47 - Aspectul exterior al construcțiilor**

▣ Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural, conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

▣ Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor, trebuie tratate la același nivel calitativ, ca și cele principale, și în armonie cu acestea;

▣ Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural al zonei. Este interzisă utilizarea lor improprie. Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate, aparent, în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi;

▣ Mobilierul urban, reclamele, semnalele, se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

#### **Art.48 - Etape de construcție**

Conform planului de acțiune anexă la documentație. Se recomandă construirea unei singure construcții pentru subunitatea funcțională ISID1 și o singură construcție pentru subunitatea funcțională ISID2, împărțite ambele în apartamente având fiecare dimensiunile gabaritice de 15X65 m pentru ISID1 și 105X7,35 m pentru ISID2. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior se face în condițiile respectării prevederilor articolului 32 din Regulamentul general de urbanism.

#### **Art.49 - Recomandări pentru materialele de construcție, finisaje, plantații.**

1. Se recomandă pentru:

- a) structura de rezistență:
  - cadre beton armat sau structura metalică;
- b) planșee: beton armat monolit sau metal;
- c) șarpantă: beton armat sau metal;
- d) învelitoare: metalică tip tablă fâltuită sau cutată.

Se va avea în vedere realizarea confortului termic prin micșorarea pierderilor de căldură interior – exterior, folosind materiale izolatoare de calitate și în cantitate corespunzătoare.

2. Se recomandă pentru accesul auto pe parcelă (ne referim la suprafața aflată pe parcelă, de la aliniament spre interiorul acesteia):

- pavaj prefabricat beton
- pavaj cărămidă, cu rosturi nisip, cu posibilitate creșteri vegetale în rosturi

3. Plantații: se recomandă pentru spațiul verde folosirea vegetației spontane.

Pe aliniamentul parcelei, în zona împrejuririi, există posibilitatea plantării (din interiorul parcelei) de plante decorative agățătoare: hederă helix, clematis, wisteria sinensis etc.

Amenajabilul poate fi plantat cu pomi fructiferi, decorativi, la alegerea beneficiarului.

La locuințe de serviciu, dotări, etc. este obligatorie, pe lângă respectarea legislației în vigoare (L114/1996 standarde, L10/94, L50 republicată), utilizarea de materiale, tehnologii, finisaje, relații cu vecinătatea ce să confere o înaltă ținută și valoare arhitecturală fiecărei clădiri în parte deci implicit întregii zone ce are o poziție relativ izolată în municipiul Arad.

### **5.8. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI, IMPREJMUIRI SI PARCAJE**

---

#### **Art.50 – Parcaje**

a. Autorizarea executării construcțiilor în incintă se emite doar dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Această prevedere se aplică datorită caracterului funcțiunii ce se va desfășura aici, care necesită locuri de parcare pentru autovehicule de variate dimensiuni și gabarite.

b. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism RLU, în funcție de suprafața pe care se desfășoară activitatea industrială.

Activitatea se desfășoară pe 1746,75 mp, hale plus zona administrativă, încadrându-se la subpunctul 3 al articolului 5.12 din anexa 5 a RLU: 1 loc de parcare/ 100 mp, adică 18 locuri de parcare.

Propunerea prevede minim 34 locuri de parcare pentru autoturisme și 5 locuri de parcare pentru autocamioane. (autocamioanele pot fi parcate în zona construibilă)

c. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje; de regulă, acestea se vor asigura în afara domeniului public (sau garaje destinate exclusiv dotărilor de interes public).

d. Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 252/1999 și a normativelor în vigoare, inclusiv noul COD RUTIER.

### Art.51 - Spatii verzi si plantate

▣ Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism RLU. Pentru zonele industriale vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim 20% din suprafața totală a terenului.

- ▣ Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel, încât să respecte vegetația existentă.
- ▣ Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat, cu spații verzi și de a planta minimum un arbore, la fiecare 30 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde amenajat, cel puțin **20%** din suprafața totală a terenului.
- ▣ Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți, de caracterul zonei înconjurătoare, la Dc 1348C.
- ▣ Terenurile rămase libere își mențin în continuare statutul de teren agricol.
- ▣ Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2.0 m față de linia despărțitoare a două proprietăți.
- ▣ Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune.

### Art.52 - Împrejmuiri

- ▣ Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 2,50 m de la nivelul (terenului sistematizat) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,50 m. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 50cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejmuirii va fi obligatoriu transparentă sau semitransparentă. (Din suprafața unui tronson-panou de gard minim 25% din suprafața sa va fi transparent).
- ▣ Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior, atât prin alegerea materialelor și esențelor vegetale de aliniament și protecție, cât și prin calitatea execuției. Se admite ca acestea să fie opace, transparente și semitransparente.

Pentru împrejmuirile ce nu se află la drumurile publice înălțimea admisă va fi de maximum 2,50 m de la nivelul (terenului sistematizat) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,50 m.

În condițiile 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 și semitransparente, decorative sau gard viu;

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

## 5.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

### Art.53. Tipuri de proprietate teren

În vederea facilitării, prevederii și urmăririi realizării obiectivelor de utilitate publică, din zona studiată, acestea au fost sintetizate în tabelul de mai jos.

Nr. crt.	Denumire obiectiv	Categoria de interes	Suprafața sau lungimea
1	Gospodărire comunală <ul style="list-style-type: none"><li>• branșament rețea apă potabilă</li><li>• branșament canalizare menajeră</li><li>• branșament rețea electrică</li><li>• subunități tehnico-edilitare</li></ul>	local	200 ml 200 ml 200 ml 21,00 mp
2	Căi de comunicație <ul style="list-style-type: none"><li>• Comunicație rutieră și acces - incintă</li></ul>	local	2020,92 mp

➤ Incinta studiată nu este traversată de rețele edilitare. La incinta studiată, racordul la rețelele edilitare se poate realiza prin prelungirea rețelelor edilitate existente la aproximativ 200 m de amplasament prin branșament la faza DTAC.

➤ Accesul la incinta studiată este asigurat din domeniul public, respectiv de pe drumul adiacent acesteia strada Câmpurilor.

---

#### **Art.54. Circulația terenurilor**

Incinta studiată cuprinde numai domeniul privat al persoanelor fizice și juridice ce conlucrează la realizarea obiectivelor din PUZ. In ceea ce privește proprietatea asupra terenurilor și a drumurilor situația existentă nu se modifică.

## Art.55. Categoriile de costuri

Costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina proprietarului

<b>Categoriile de costuri</b>		
<b>Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice</b>		
a.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Intocmire PUZ - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini - Verificări de proiect	proprietar
a.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică - Cheltuieli pentru consultanță - Cheltuieli pentru asistență tehnică	proprietar
a.3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	proprietar
a.4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	proprietar
<b>A. Cheltuieli pentru realizarea investiției</b>		
b.1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului - Amenajarea terenului - Amenajări pentru protecția mediului	proprietar
b.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului - Cheltuieli pentru rețele de gaze - valoare conform soluției stabilite de administratorul de rețele; - Cheltuieli pentru rețele electrice - valoare conform soluției stabilite de administratorul de rețele;	proprietar adm.rețele
b.3	Cheltuieli pentru investiția de bază - Construcții și instalații	proprietar
	- Dotări	
b.4	Alte cheltuieli - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	proprietar

## 6. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### Art.56 - Unități funcționale

Conform celor precizate anterior, **zona studiată are 40.133,36 mp**, iar **incinta cu propuneri 5.984 mp**. Zonificarea incintei cu propuneri se face plecând de la relația cu terenurile înconjurătoare și cuprinde **o singură unitate teritorială de referință (U.T.R. 1) = incinta cu propuneri**, de **5.984 mp**, delimitată astfel:

N – teren agricol - cu nr. cad. 338063, E – Dc 1348;

S – teren agricol – cu nr. cad. 338067; V – Cn 1347.

Principalele funcțiuni sunt: dotări și servicii, industrie ușoară nepoluantă (mici ateliere de producție, asamblare),

depozitare (numai materiale ce nu prezintă risc de aprindere, autoaprindere, explozie, intoxicație, substanțe periculoase radioactive sau biologice, birouri administrație sedii de firme și logistică, etc.)

Se propune o singură zonă – (U.T.R. 1) - de 5.984 mp, ce cuprinde câteva subunități funcționale după cum urmează:

#### **Art.57 - Subunități funcționale**

➤ ISID1 - subunitate funcțională - zonă construibilă cu funcțiunea mixtă de servicii, dotări, sedii societăți private, comerț, administrație și logistică, depozitare, industrie ușoară nepoluantă. Aceasta va avea o suprafață de 975,00 mp. Distanțele față de limitele de proprietate sunt următoarele: 157,52 m la Est; 7,00 m la Nord; 3,79<sup>5</sup> m la Sud; 22,65<sup>5</sup> m la Vest.

Construcțiile sunt modulate cu accese pe toate laturile și realizabile etapizat în funcție de posibilitățile financiare ale beneficiarului. Se pot construi hale cu regim maxim de înălțime S+P+2E și hale cu regim de înălțime P înalt cu etaj parțial sau supantă având o suprafață de până la 1/3 din aria construită, el adăpostind activitățile anexe sau colaterale (logistica, administrative).

Se pot construi mai multe cladiri sau una singură care se poate subîmpărți în 5 module, dimensiunile acestora urmând a fi stabilite la AC. In ambele cazuri gabaritul acestora nu va depăși limitele impuse în Planșa Reglementări Urbanistice.

Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 11,00 m.

Se recomandă compartimente de incendiu distincte, între module în clădiri în care nu se desfășoară activități cu pericol de explozie sau autoaprindere.

Distanțele dintre clădiri trebuie să fie în concordanță cu normativul P 118/1999 și se vor lua măsuri compensatorii la faza A.C. dacă va fi cazul. Se admit doar clădiri cu grad de rezistență la foc I și II.

Funcțiunile permise sunt cele prezentate.

➤ ISID2 - subunitate funcțională - zonă construibilă cu funcțiunea mixtă de servicii, dotări, sedii societăți private, comerț, administrație și logistică, depozitare, industrie ușoară nepoluantă. Aceasta va avea o suprafață de 771,75 mp. Distanțele față de limitele de proprietate sunt următoarele: 40,52 m la Est; 7,00 m la Nord; 3,50 m la Sud; 113,96<sup>5</sup> m la Vest.

Construcțiile sunt modulate cu accese pe toate laturile și realizabile etapizat în funcție de posibilitățile financiare ale beneficiarului. Se pot construi hale cu regim maxim de înălțime S+P+2E și hale cu regim de înălțime P înalt cu etaj parțial sau supantă având o suprafață de până la 1/3 din aria construită, el adăpostind activitățile anexe sau colaterale (logistica, administrative).

Se pot construi mai multe cladiri sau una singură care se poate subîmpărți în 9 module, dimensiunile acestora urmând a fi stabilite la AC. In ambele cazuri gabaritul acestora nu va depăși limitele impuse în Planșa Reglementări Urbanistice.

Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 11,00 m.

Se recomandă compartimente de incendiu distincte, între module în clădiri în care nu se desfășoară activități cu pericol de explozie sau autoaprindere.

Distanțele dintre clădiri trebuie să fie în concordanță cu normativul P 118/1999 și se vor lua măsuri compensatorii la faza A.C. dacă va fi cazul. Se admit doar clădiri cu grad de rezistență la foc I și II.

Funcțiunile permise sunt cele prezentate.

➤ IS - subunitate funcțională - zonă construibilă pentru zonă servicii, dotări, anexe. Aceasta va avea o suprafață de 7,00 mp. Distanțele față de limitele de proprietate sunt următoarele: 0,30 m la Est; 7,00 m la Nord; 0,50 m la Sud; 244,09 m la Vest. Aceasta va fi utilizată ca anexă / dotare pentru corpul de pază și supraveghere a incintei.



Se poate construi doar o singură clădire cu regim maxim de înălțime P sau se poate amplasa clădire tip container prefabricat cu regim maxim de înălțime P. Înălțimea maximă a clădirii va fi de 3 m.

➤ Te1 - subunitate funcțională - dotari tehnico edilitare. Aceasta va avea o suprafață de 5,00 mp. Distanțele față de limitele de proprietate sunt următoarele: 0,65 m la Est; 10,50 m la Nord; 2,25 m la Sud; 244,09 m la Vest. Aceasta va fi utilizată preponderent pentru necesități probabile viitoare de amplasare suprateran Post TRAFU, bransamente cu contor subterane de apă potabilă și amenajări supraterane depozitare deșeuri menajere, rezervoare subterane separare hidrocarburi și colectare ape pluviale de pe platforme.

➤ Te2 - subunitate funcțională - dotari tehnico edilitare. Aceasta va avea o suprafață de 16,00 mp. Distanțele față de limitele de proprietate sunt următoarele: 253,13 m la Est; 0,00 m la Nord; 30,18 m la Sud; 2,35 m la Vest. Aceasta va fi utilizată preponderent pentru necesități de amplasare subterană și supraterană de sisteme de echipare PSI (de stații pompe, rezervoare de incendiu).

➤ SP1 - subunitate funcțională - spațiu verde amenajat. Acesta va avea o suprafață de 702,83 mp.

➤ SP2 - subunitate funcțională - spațiu verde amenajat. Acesta va avea o suprafață de 131,73 mp.

➤ SP3 - subunitate funcțională - spațiu verde amenajat. Acesta va avea o suprafață de 41,07 mp.

➤ SP4 - subunitate funcțională - spațiu verde amenajat. Acesta va avea o suprafață de 415,28 mp.

➤ CCr1 - subunitate funcțională - căi de comunicație rutieră în incintă și acces din DC 1348. Acesta va avea o suprafață de 2.020,92 mp.

➤ CCr2 - subunitate funcțională - platforme parcaje. Acesta va avea o suprafață de 162,50 mp.

➤ CCr3 - subunitate funcțională - platforme parcaje. Acesta va avea o suprafață de 262,50 mp.

➤ CCr4 - subunitate funcțională - platforme parcaje-trotuare. Acesta va avea o suprafață de 91,94 mp.

➤ CCr5 - subunitate funcțională - platforme auto. Acesta va avea o suprafață de 24,79 mp.

➤ CCr6 - subunitate funcțională - platforme auto. Acesta va avea o suprafață de 73,32 mp.

➤ CCr7 - subunitate funcțională - platforme parcaje-trotuare. Acesta va avea o suprafață de 106,40 mp.

➤ CCr8 - subunitate funcțională - platforme trotuare. Acesta va avea o suprafață de 67,50 mp.

➤ CCr9 - subunitate funcțională - platforme trotuare. Acesta va avea o suprafață de 107,50 mp.

Se asigură peste 20% spații verzi amenajate, platforme carosabile și un număr de parcaje ce depășește minimul reglementat prin Regulamentul General de Urbanism (HG525/1996 – anexa 5), pentru desfășurarea activității în hale.

NU SE PERMITE creșterea de animale, păsări, etc. și nici desfășurarea de activități poluante în clădiri sau incintă.

Împrejmirile vor fi transparente și semitransparente la strada, semiopace sau opace către vecini, pe exterior va avea minim 2,50 m, în incintă, după caz, conform Legii 114/1996 se pot asigura și locuințe de serviciu, în condițiile legii.

La hale se asigură accesul mașinilor de intervenție pe 2 laturi. La toate accesele în hale se prevăd hidranți supraterani, conform STAS 4163; Ordin 66/2000, NP086/2005. După caz se asigură și hidranți interiori respectiv rezerva de incendiu.

În funcție de natura și tipul investiției, investitorul și beneficiarul vor acționa în strictă concordanță cu prevederile normelor generale și specifice de protecția muncii, a cerințelor PSI privind proiectarea și utilizarea construcțiilor. Prin caracterul său, zona nu cuprinde activități cu risc în acest domeniu.

La hale se asigură accesul mașinilor de intervenție pe 2 laturi. La toate accesele în hale se prevăd hidranți supraterani, conform STAS 4163; Ordin 66/2000, NP086/2005. După caz se asigură și hidranți interiori respectiv rezerva de incendiu.

Nu se prevăd spații cu aglomerări de persoane. Soluțiile finale se vor stabili la A.C.

### **Art.58. Bilanț teritorial**

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ					
TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	Zonă mixtă : industrie nepoluantă, depozitare, logistică, servicii, dotări, comerț, administrație	8000,00	19,93	9.746,75	24,29
2	Zonă servicii, dotări, anexe	0,00	0,00	7,00	0,02
3	Zonă gospodărire comunală, echipare tehnico-edilitară.	20,00	0,05	41,00	0,10
4	Zonă spații verzi neamenajate	1.636,50	4,08	1.296,36	3,23
5	Zonă spații verzi amenajate	5.968,50	14,87	7.259,41	18,09
6	Zonă arabil în extravilan.	15.984,24	39,83	10.001,23	24,92
7	Zonă luciu apă / canal	1.667,80	4,16	1.667,80	4,16
8	Căi de comunicare rutiere	3.399,42	8,47	5.760,47	14,35
9	Zonă platforme - parcaje - trotuare	3.456,90	8,61	4.353,34	10,84
<b>TOTAL ZONA STUDIATĂ</b>		<b>40.133,36</b>	<b>100,00</b>	<b>40.133,36</b>	<b>100,00</b>

BILANȚ TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATĂ					
TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	Zonă mixtă : industrie nepoluantă, depozitare, logistică, servicii, comerț, administrație	0,00	0,00	1.746,75	29,19
2	Zonă servicii, dotări, anexe	0,00	0,00	7,00	0,12
3	Zonă gospodărire comunală, echipare tehnico-edilitară.	0,00	0,00	21,00	0,35
4	Zonă spații verzi neamenajate	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Zonă spații verzi amenajate	0,00	0,00	1.290,91	21,57
6	Zonă arabil în extravilan.	5.984,00	100,00	0,00	0,00
7	Zonă luciu apă / canal	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Căi de comunicare rutiere	0,00	0,00	2.020,92	33,77
9	Zonă platforme - parcaje - trotuare	0,00	0,00	897,42	15,00
<b>TOTAL ZONA STUDIATĂ</b>		<b>5.984,00</b>	<b>100,00</b>	<b>5.984,00</b>	<b>100,00</b>

## **7. PREVEDERI LA NIVELUL UNITAȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

### **Art.59. Indicatori urbanistici maxim admiși unitatea funcțională UTR-1 = incinta studiată**

- P.O.T. max. propus = 45 %
- C.U.T. max. propus = 1,35 (nu se ia în calcul aria suprafețelor construite subterane)
- Regim de înălțime maxim = S+P+2E
- Înălțimea maximă admisă = 11 m

- \* Suprafata totala construita efectiv reglementată în unitatea funcțională U.T.R.-1 nu va depasi POT maxim de 40%.
- \* Suprafata totală destinată spațiilor verzi amenajate va fi de minim 20%. Zonele prevăzute în acest sens sunt de peste 20%, conform planșa Reglementări Urbansitice.
- \* Suprafețele din zonele edificabile care nu se vor construi vor putea fi convertite în spații verzi sau platforme.
- \* Suprafețele din zonele destinate pentru spații verzi nu pot fi convertite în zone construibile, nici platforme.

#### **Art.60. PREVEDERI LA NIVELUL SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN UNITATEA UTR-1 = INCINTA STUDIATA**

---

- **L** – zona pentru locuințe – **Nu este cazul**. Se permit doar funcțiuni de locuire de serviciu în incinte, destinate personalului a cărui prezență este necesară pentru asigurarea conducerii, pazei construcțiilor și supravegherii proceselor tehnologice.

- **ISID** – zona cu funcțiunea mixtă de servicii, dotări, sedii societăți private, comerț, administrație și logistică, depozitare, industrie ușoară nepoluantă.

a) zona hale producție și depozitare, cuprinzând:

▣ Hala propriu-zisă: regim de înălțime Pinalt cu etaj parțial sau supantă, înălțime max. 11,00m.

b) zona servicii și administrație, cuprinzând:

▣ construcții pentru administrație și logistică, servicii, sedii societăți private: regim de înălțime S+P+2E, înălțime max. 11,00 m

▣ *Prevederi:*

o Se vor asigura parcări pentru autoturisme și tiruri

o Se vor asigura accese principale și de evacuare, corect dimensionate, în conformitate cu normele PSI și cu normativele de proiectare și funcționare specifice activităților desfășurate în hale

o Se asigură o retragere de minim 47,87<sup>5</sup> m de la axul drumului Dc1348 pentru construcții; o retragere de 3,50 m pentru platforme parcaje și 7,00 m pentru construcții față de vecinătatea de la Nord. Față de canal și vecinătatea de la Sud se respectă planșa Reglementări Urbanistice. Construcțiile vor respecta alinamentul paralel cu axul limitei de proprietate de la Nord.

- **IS** – zona cu funcțiunea de servicii, dotări, cuprinzând:

▣ Clădire destinată pentru paza și supraveghere: regim de înălțime, înălțime max. 3,00m.

▣ *Prevederi:*

o Se respectă planșa Reglementări Urbanistice.

- **A** – nu este cazul.

- **C** – zona pentru căi de comunicație cuprinzând:

a) Dc 1348:

o Profilul are o lățime de 7m, suficient pentru a acomoda două benzi de circulație a vehiculelor.

o Având în vedere ca pe tronsoane nu e amenajat decat pe 1 sens, drumul va fi supus unor lucrări de amenajare.

b) Căi de comunicație rutieră și platforme parcaje-trotuare în incintă

➤ CCr1 - subunitate funcțională - căi de comunicație rutieră în incintă și acces din DC 1348.

o Profilul are o lățime de 3,5m, suficient pentru a acomoda o bandă cu sens unic de circulație a vehiculelor.

➤ CCr2 + CCr3- subunitate funcțională - platforme parcaje

o Se asigură 34 locuri de parcare pentru autoturisme personal.

➤ CCr4 - subunitate funcțională - platforme-parcaje-trotuare.

o Se asigură platformă staționare temporară pentru ridicare gunoi menajer.

➤ CCr5 + CCr6 + CCr7 - subunitate funcțională - platforme-parcaje-trotuare.

o Platformă refugiu și direcționare circulație auto.

o Zonele libere de construcții, care rămân în urma amplasării clădirilor în spațiul edificabil din incintă, ca în propunerea de mobilare anexată, vor fi amenajate ca platforme.

- **SP** – zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement  
o Minim 20% din suprafața parcelei conform planșei de reglementări urbanistice  
o Retragerile de siguranță vor fi tratate, de asemenea, ca spațiu verde.

- **DS** – zona cu destinație specială – nu este cazul

- **GC** – zona pentru gospodărie comunală – nu este cazul

- **TE** – zona pentru echipare edilitară

a) instalații sanitare exterioare – canalizare pluvială: Apele pluviale curate, de pe acoperișul clădirilor și drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi, se vor infiltra natural în sol.

b) instalații sanitare exterioare – canalizare menajeră: racord la rețeaua urbană de canalizare, cu acordul SC FOUR INVESTORS SRL. În faza de AC, dacă va fi cazul, vor fi luate măsuri de prevenire a incendiilor în funcție de conformația clădirilor propuse și, dacă va fi cazul, se va prevedea rezerva pentru prevenirea incendiilor.

c) instalații electrice exterioare – racord la priza de curent trifazic și post de transformare aferent.

d) separator pentru apele pluviale colectate de pe platforme, înainte de deversarea acestora în canalul existent la extremitatea vestică a parcelei.

➤ Te1 - subunitate funcțională - dotari tehnico edilitare. Aceasta va fi utilizată preponderent pentru necesități probabile viitoare de amplasare suprateran Post TRAFU, branșamente cu contor subterane de apă potabilă și amenajări supraterane depozitare deșeurii menajere, rezervoare subterane separare hidrocarburi și colectare ape pluviale de pe platforme.

➤ Te2 - subunitate funcțională - dotari tehnico edilitare. Aceasta va fi utilizată preponderent pentru necesități de amplasare subterană și supraterană de sisteme de echipare PSI (de stații pompe, rezervoare de incendiu).

---

## **8. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

---

### **Art. 61 - Date de recunoaștere**

Un singur U.T.R.

Suprafață teren 5.984 mp

POT 45%

CUT 1,35

Funcțiunea dominantă: industrie ușoară și depozitare nepoluante, prestări servicii, birouri și anexe.

### **Art.62 - Delimitare**

N – teren agricol - cu nr. cad. 338063, E – Dc 1348;

S – teren agricol – cu nr. cad. 338067; V – Cn 1347.

### **Art.63 - Tipul de proprietate asupra terenurilor**

- domeniu privat, terenul pentru funcțiunea dominantă.

- domeniu public de interes local – terenul pentru circulații auto aferent Dc 1348, spații verzi neamenajate dintre limita Dc și limita de proprietate a incintei studiate.

### **Art.64 - Propuneri**

- profil dominant: *INDUSTRIE USOARA SI DEPOZITARE NEPOLUANTE, PRESTĂRI SERVICII, BIROURI ȘI ANEXE*

- rezolvări arhitecturale unitare, moderne, ce să creeze mari ansambluri de clădiri,

#### **Art.65 - Impuneri**

---

- respectarea funcțiunilor propuse.
- respectarea zonelor de protecție și a distanțelor impuse prin lege și prin prezentul regulament: retragere față de axul drumului, față de vecinătăți, față de canal, conform planșa Reglementări Urbanistice.
- respectarea aliniamentelor și zonelor de protecție.
- respectarea regimului de înălțime propus.
- este obligatorie asigurarea accesului auto la fiecare clădire propusă.
- respectarea zonelor destinate pentru spațiului verde amenajat

#### **Art.66 - Regimul de aliniere**

---

- retragere cu minim 47,87<sup>5</sup> m față de axul Dc 1348 pentru constructii.

#### **Art.67 - Regimul de înălțime**

---

- maxim S+P+2E; înălțime maximă 11,00 m.

#### **Art.68 - Accese pe parcelă**

---

- de pe la Est, Dc 1348.

#### **Art. 69 - Materiale de construcții**

---

- structura de rezistență: la alegerea proiectantului; în concordanță cu cerințele funcționale și tehnologice specifice și în concordanță cu gradul de rezistență la foc impus de cap. 11 din prezentul regulament .
- finisaje conform opțiunii beneficiarului și proiectantului la calitatea necesară asigurării unei personalități distincte pentru fiecare clădire sau grup de clădiri.

#### **Art. 70 - Recomandări**

---

- respectarea funcțiunilor propuse,
- asigurarea cu toate utilitățile și echipamentele funcționale,
- gruparea funcțiunilor anexe în incinte specializate,
- colaborare cu investitorii din zonă (Lavinamix SRL, Four Investors SRL, etc.)

#### **Art.71 - Restricții**

---

- interzicerea schimbării funcțiunilor propuse;
- interzicerea amplasării de construcții provizorii;
- amplasarea de unități sau activități ce pot polua aerul, apa, solul, generează zgomote și trepidații.
- interzicerea amplasării în (sau în vecinătate) a unor funcțiuni incompatibile.
- interzicerea creșterii de animale și a altor funcțiuni altele decât cele aprobate.

#### **Art. 72 - Plantații**

---

- aliniament 1 rând arbuști de-a lungul circulației auto în incinta,
  - incinta cu arbori ornamentali, pomi;
  - gard viu, gazon, teren agricol în restul suprafeței.
- Soluția definitivă se va stabili la DTAC.

## **9. OBSERVAȚII ȘI CONCLUZII**

---

### **Art.73. Condiții din avizele aferente P.U.Z. :**

Se va completa după obținerea avizelor solicitate în certificatul de urbanism, etapa 3 PUZ.

### **Art.74. Concluzii - măsuri în continuare**

Prin analiza făcută la punctele anterioare ale acestei documentații s-a demonstrat posibilitatea realizării investițiilor din punct de vedere tehnic, (amplasamentul propus de beneficiar întrunind condițiile necesare unei bune funcționări (acces auto favorabil, poziționare bună în raport cu căile de comunicație rutieră, compatibilitatea funcțională a vecinătăților și în cadrul reglementărilor din P.U.G.). De asemenea, s-au analizat aspectele referitoare la siguranța viitoarelor obiective raportată la factorii de risc natural (concluzia fiind că în zona studiată nu există acești factori de risc) , precum și eventualul impact negativ asupra factorilor de mediu (exclus prin respectarea normelor de proiectare și execuție în toate etapele).

Realizarea investiției va avea un efect pozitiv asupra zonei, după cum urmează :

#### **IV.1 Înscrierea în dezvoltarea urbanistică zonei**

- Situaarea amplasamentului într-o zonă care trece printr-un proces de restructurare face ca investiția să contribuie la accelerarea acestui proces.

#### **IV.2 Categoriile principale de intervenție**

Principalele categorii de intervenție ce suțin și permit materializarea propunerilor sunt:

- realizarea de rețele edilitare și modernizarea drumului existent în zona cu propuneri,
- zone construbile pentru servicii, depozitare, industrie ușoara pe loturi mari,
- mici dotări de interes local.

Aceasta este o sinteză a lucrărilor preconizate, nu limitativă, dar care subliniază prioritățile de natură tehnică, cu evidente repercursiuni asupra necesarului de resurse. Nici o investiție nu se va pune în funcțiune înainte de asigurarea cu toate utilitățile, prezentate conform HG 1076/2004.

#### **IV.3 Incadrare în programul de sistematizare a zonei**

Ca elaboratori ai documentației, considerăm că ea reflectă și sintetizează cerințele și posibilitățile zonei , în concordanță cu programul PM-Arad, de valorificare a acestei zone, cu un efect pozitiv și asupra cartierului existent.

Condițiile și restricțiile sunt precizate la capitolele de propuneri și reglementări de urbanism.

#### **IV.4 Dispoziții finale**

Pentru etapele următoare, în vederea finalizării prevederilor din PUZ este necesară demararea următoarelor operațiuni și acțiuni:

- aprobare P.U.Z.,
- demararea procedurilor de valorificare a terenului, elaborarea caietelor de sarcini pentru investiții concrete, cu acord de mediu la faza A.C.,
- asigurarea de fonduri pentru utilități și dotări,
- colaborarea cu investitorii privați,
- impunerea prin regulamente, caiete de sarcini, CU și AC a unor rezolvări și soluții arhitecturale valoroase, moderne și durabile.

Întocmit:

arh. Alexandru MARINEL  
TNA 4861, RUR D,E,G6