**STUDIO M SOIMA**B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 288/2025

FAZA: R.L.U.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. SI R.L.U. – ZONĂ PRESTĂRI SERVICII, COMERȚ ȘI DEPOZITARE
AMPLASAMENT	MUN. ARAD, INTRAVILAN, CF NR. 334162, 334166, 334141, 334145-ARAD, JUD. ARAD
BENEFICIAR	CODRIN FLORIȚA
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	288/2025
FAZA	PUZ și RLU

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism al P.U.Z-ului, este parte integrantă a proiectului, având un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare, amplasare, realizare și conformare a terenurilor și construcțiilor pe întreaga zonă studiată.

Prin regulamentul local de urbanism se stabilește amplasarea și conformarea clădirilor și amenajărilor.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

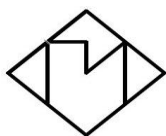
Conform prevederilor din Ghid - metodologia, elaborarea și conținutul-cadru al P.U.Z., GM010-2000, prezenta documentație răspunde necesităților și presiunilor investiționale, prin enunțarea de soluții urbanistice și arhitecturale privind:

- zonificarea funcțională;
- stabilirea amplasamentelor cu condiții de A.C.;
- stabilirea priorităților;
- reducerea/desființarea disfuncționalităților;
- încadrarea în prevederile H.G. 1076/2004 – evaluare de mediu.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2019 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;



- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Ridicarea topografică executată de CHIRIAC MADALINA MANUELA.
- HCLM Arad nr 187/28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.
- -HCLM 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul corespunzător incintei studiate.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea în curs de dezvoltare a zonei și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice – zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul incintei.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul mun. Arad, conform C.F. nr. 334166, 334161, 334141, 334145 – Arad.

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

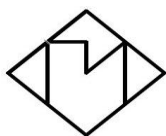
- stabilirea destinației terenului ce face obiectul investiției propuse.
- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, retrageri, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată.
- realizarea accesului la incinta studiată și stabilirea relațiilor cu vecinătățile.

Zona studiată are suprafața de **296 161.80 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- amenajarea accesului în incintă
- implementarea unor soluții locale pentru racordarea la rețelele edilitare.
- edificarea incintei.
- Amenajare incintă prin platforme carosabile și spații verzi.

Funcțiunile identificate în această zonă sunt :

- Zona intravilan arabil – est, vest.
- Zona intravilan neproductiv – sud.
- Zona pădure – sud.
- Aeroportul – nord.
- Circulații carosabile DJ 682F – sud.
- Canal ANIF – între parcelele ce formează incinta.



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI: 36441261 J2/1045/2016
TEL: 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 288/2025
FAZA: R.L.U.

- Zona spații verzi de aliniament.
- Retele edilitare : LEA, telecomunicatii.

Incinta reglementată are suprafața de **35 000.00 mp**, conform extraselor, CF . nr. 334166, 334161, 334141, 334145 – Arad, este situată în intravilan conform PUG – P – zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, Psv 67subzonă spații verzi amenajate, Ppp 67 subzonă perdea de protecție.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Sistematizarea terenului se va realiza astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

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

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

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

Se vor lua măsuri de siguranță față de canalul existent , se vor respecta zonele de protecție și de siguranță față de acestea.

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

Se vor respecta prevederile avizelor emise de autoritățile și instituțiile abilitate în vederea conformării la dezvoltarea urbană a zonei, a rețelelor edilitare și amenajării teritoriului.

Nu este cazul de expuneri la riscuri naturale, terenul este plat și nu prezintă riscuri de alunecări de teren, eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale în zonă.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 1016/26.06.2025** și **Avizului de oportunitate nr. 32 din 05.08.2025**, eliberate de Primăria Mun. Arad.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Construcțiile propuse, în funcție de destinația lor, vor fi amplasate în perimetrul zonei edificabile materializată pe planșa Reglementări urbanistice Zonificare.

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșa Reglementări Urbanistice Zonificare) – include construcții de prestări servicii, comerț și depozitare.

Vecinătățile incintei impun următoarele retrageri:

- **2,5 m** din taluzul superior al canalului pentru canalul ce desparte terenurile și canalul adiacent DJ.

-

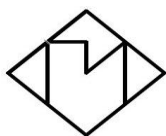
Se propun următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limitele de proprietate:

- **către frontul stradal** – nu se impune retragere.
- **către limita posterioară** – nu se impune retragere, se vor respecta interdicțiile impuse de zonele de protecție ale aeroportului Arad.
 - **către limitele laterale** – **spre est** se impune o retragere de 7 m pentru accesul autospecialelor de stingere incendii, iar **spre vest** se impune retragere de min. 3,00m, dar nu mai mică de h/2.

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

Amplasarea clădirilor destinate construcțiilor de prestări servicii și comerț, vor fi orientate nord – sud – vest.



Amplasarea față de drumurile publice

Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat în zona de protecție și de siguranță a arterei de circulație DJ 682F, amplasată în partea de sud a amplasamentului.

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

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
- Conduite de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau alte instalații ori construcții de acest gen.

Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la 2,10 km nord-vest de incintă. Prin urmare, zona de siguranță de 20,00m din ax și cea de protecție de 100m din ax impusă de aceasta nu se suprapune cu incinta reglementată

Amplasarea față de aeroporturi

Incinta studiată este alipită pazei cu aeroportul din Arad, astfel vor fi respectate prevederile impuse prin avizul dat de autoritatea aeronautică civilă.

Art. 15. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere incendii.

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

Accesul carosabil în incinta reglementată se va realiza din DJ 682 F partea stângă, direcția de mers spre Arad, prin amenajarea unei intersecții în „T”, între un drum principal -DJ 682F și un drum secundar-propus către incintă. Traseul drumului propus traversează parcele proprietăți private, cu CF nr. 334260, 334246, 334251 Arad, fiind necesară reglementarea regimului juridic al acestora.

Lățimea totală a racordului la DJ 682 F va fi de 31.00m, iar lățimea profilului stradal va fi de 9m, cu parte carosabilă 7,00m, pistă de biciclete de 1,00m pe partea dreaptă și trotuar de 1,00m pe partea stângă.

Racordul la DJ 682 F se va realiza prin intermediul unui arc de cerc cu raza de 12 m.

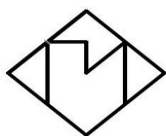
Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50m lățime asigurat până în partea posterioară a parcelelor, astfel asigurându-se accesul pe două laturi pentru toate unitățile propuse din incinta reglementată.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele și drumurile interioare propuse pentru incinta reglementată vor fi executate pe cheltuiala beneficiarului și vor respecta normativele tehnice în vigoare.

Staționări

Staționarea de scurtă durată a autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor propuse.



8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Art. 27 al HG 525/1996 actualizată:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Branșamentul sau racordul (după caz) la rețelele edilitare publice se realizează de către investitor sau distribuitor/ operator, conform ordinelor ANRE în vigoare.

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

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

8.1. Alimentarea cu apă în scop menajer și potabil

În zonă nu există rețea de alimentare cu apă. Amplasamentul nu este racordat la rețeaua de alimentare cu apă.

Asigurarea necesarului de apă se realizează prin implementarea de soluții locale – foraje apă din care se vor alimenta toate obiectivele propuse, și instalațiile de stingere incendii cu rezervele lor intangibile.

8.2. Canalizarea menajera

În zona nu există rețele de canalizare menajera, drept urmare se propune implementarea de soluții locale

Canalizarea menajeră, datorită lipsei afluenților se propune implementarea de soluții locale – rezervoare vidanjabile.

8.3. Canalizarea pluviala

Apele pluviale colectate de pe învelitorile clădirilor, considerate convențional curate, vor fi parțial dirijate spre zonele verzi din interiorul incintei și parțial înmagazinate în bazine de retenție și utilizate ulterior la irigatul zonelor verzi.

Apele pluviale colectate de pe circulațiile carosabile și zonele de parcare, vor fi trecute prin separator de hidrocarburi pentru aducerea lor în parametrii NTPA 001, și apoi vor fi înmagazinate în bazine de retenție – și utilizate ulterior la irigatul zonelor verzi.

8.4. Alimentarea cu energie electrica.

Alimentarea cu energie electrică se realizează prin branșarea la rețeaua de medie tensiune din vecinătatea limitei sudice, prin intermediul unui post trafo, în conformitate cu normele tehnice și reglementările în vigoare.

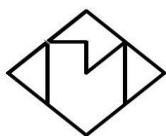
Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică, întocmirea proiectului tehnic și pentru execuția racordului propus, beneficiarul se va adresa detinatorilor de rețele din zona. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a fișelor tehnologice în vigoare.

8.5. Asigurarea cu servicii de telecomunicatii.

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii noi (internet, transfer date, etc) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestați care dețin rețeaua existentă la sud de incinta studiată.

8.6. Alimentarea cu energie termica

Alimentare cu energie termică va fi asigurată pe corp de clădire, prin utilizarea de centrale termice proprii pe gaz natural, energie electrică sau combustibil solid, în funcție de necesități.



8.7. Alimentarea cu gaze

În prezent, în zonă nu s-au identificat rețele de alimentare cu gaze naturale. Pentru identificarea existenței acestora în vecinătatea amplasamentului studiat se va solicita avizul de amplasament al deținătorilor de rețele de gaze naturale.

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

Parcelarea

Prin prezentul PUZ se propune unificare parcelelor identificate prin CF nr. 334166 Arad și CF nr. 334162 Arad, poziționate la sud de canalul existent, și unificarea parcelelor CF nr. 334141 Arad și CF nr. 334145 Arad, poziționate la nord de canalul existent.

Ca mod de organizare în incintă, vom avea :

Primele două parcele unificate vor avea platformă betonată și construcții edificate, iar celelalte două parcele edificate vor avea platforme și dotările tehnico edilitare necesare, cu posibilitatea de edificare a construcțiilor.

Condiții de ocupare a terenurilor

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în zona edificabilă marcată pe planșa de Reglementări urbanistice - zonificare, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului

Procentul de ocupare a terenului: **P.O.T.max=(Sc/St)% = 60,00%**

Coeficientul de utilizare a terenului: **C.U.T.max=(Scd /St) = 0,95**

Regimul și înălțime a construcțiilor

Regimul de înălțime maxim este de **P+2E**

Înălțimea maximă a construcțiilor: **12,00 m.**

Pentru a fi construibile, terenurile trebuie sa indeplineasca urmatoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute)
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare
- suprafețe, forme și dimensiuni adecvate funcțiunii propuse

Aspectul exterior al construcțiilor

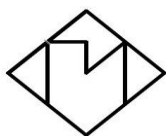
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ ca și fațada principală. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze natural, energie electrică precum și punctele de record vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

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



10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Reglementarea numărului de locuri de parcare va respecta prevederile **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Art. 6 (1) Construcțiile administrative cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

e) Sedii de birouri.

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

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;*
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);*
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.*

(3) Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform alin. (2), după cum urmează:

- un spor de 10,00 % pentru funcțiuni fără acces public;*
- un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.*

Art. 8 (1) Construcțiile comerciale cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

a) Comerț nealimentar; magazin general, supermagazin (supermarket), piață agroalimentară, comerț alimentar; alimentație publică. Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement – a căror amplasare este permisă la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;

b) Servicii. Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit și amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale;

c) Autoservice. Amplasament: la limita zonei industriale. Se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului. (2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

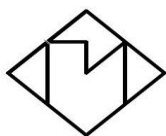
c) Servicii: - 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

d) Servicii manufacturiere: - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.

e) Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare);

- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.



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

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

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

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

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

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.*
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.*
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite.*
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite.*
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite, la care se adaugă câte 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obișnuite peste 200 de locuri de parcare obișnuite.*
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m*

Spații verzi

Necesarul de spații verzi amenajate conform HG 525/1996, respectiv HCLM 572/2022, pentru construcțiile de prestări servicii și comerț spațiul verde amenajat va fi de minim 15% din suprafața terenului.

Pentru construcțiile industriale și de depozitare spațiul verde amenajat va fi de minim 20% din suprafața terenului.

Se ia în calcul situația cu cea mai mare pondere de spații verzi raportate la funcțiunea propusă, și anume: **spațiul verde** amenajat va fi de **minim 20%** din suprafața terenului.

Împrejmuiri

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele, acestea pot fi împrejmuite. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,50m și va fi realizată de preferință din materiale transparente.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Zona este situată în intravilanul mun. Arad.

S-a stabilit o zona funcțională mixtă : : **Isd** - unități comerț, servicii și depozitare.

În cadrul acestei zone s-au stabilit următoarele subunități funcționale:

Isd – unitati prestări, servicii și depozitare.

Cc – cai de comunicare rutiera și pietonala

SP – spații verzi în incintă

TE – dotări tehnico-edilitare.

P – parcuri.

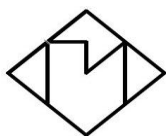
Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă a zonei: **unitati servicii și depozitare**, care va cuprinde: realizare spații de depozitare, ateliere, service.

Funcțiuni secundare

Funcțiuni secundare sunt: **unități de comerț.**

Funcțiuni complementare



STUDIO M ȘOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 288/2025

FAZA: R.L.U.

Funcțiuni complementare sunt cele indispensabile exploatarea zonei: **CC** – cai de comunicație rutieră și pietonală, **SP** – spații verzi în incintă, **P** - parcuri, **TE** – dotări tehnico-edilitare.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Utilizări permise:

Clădiri sau amenajări destinate funcțiilor:

- servicii, depozitare, comerț
- zone verzi amenajate.

Interdicții permanente

- activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice
- funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
- funcțiuni de depozitare deseuri
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- locuințe individuale și/sau colective, sau alte tipuri de locuire cu caracter permanent.
- activități care se desfășoară în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort.
- industrie ne/ poluantă

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Incinta reglementată este în intravilan conform PUG – P – zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, Psv 67 subzonă spații verzi amenajate, Ppp 67 subzonă perdea de protecție

În cadrul PUZ, nu au fost stabilite UTR-uri noi.

VI. CONCLUZII

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

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

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Prevederile prezentului regulament pot fi modificate prin proiecte de urbanism aferente sau alte studii de specialitate.

Proiectant S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.	Coordonator Arh. Mircea ȘOIMA