



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI RLU AFERENT-

**ELABORARE PUZ SI RLU: CONSTRUIRE BAZA LOGISTICA CU DEPOZIT LOGISTIC, STATIE CARBURANTI, BIROURI, ATELIER CAMIOANE SI MASINI DE MARE TONAJ, SPALATORIE CAMIOANE, PARCARE CAMIOANE, CAZARE SOFERI SI ÎMPREJMUIRE**

### Date de recunoaștere

|                       |  |
|-----------------------|--|
| DENUMIREA PROIECTULUI | ELABORARE PUZ SI RLU: CONSTRUIRE BAZĂ LOGISTICĂ CU DEPOZIT LOGISTIC, STATIE CARBURANȚI, BIORURI, ATELIER CAMIOANE ȘI MASINI DE MARE TONAJ, SPĂLĂTORIE CAMIOANE, PARCARE CAMIOANE, CAZARE ȘOFERI ȘI ÎMPREJMUIRE |
| AMPLASAMENT           | Intravilan Municipiul Arad, identificat prin <b>CF 360309</b> Arad   |
| BENEFICIAR            | <b>S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L.</b>  |
| PROIECTANT GENERAL    | <b>S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.</b><br>Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad<br>e-mail: <a href="mailto:office@pro-arhitectura.ro">office@pro-arhitectura.ro</a>  |
| COORDONATOR URBANISM  | ARH. GHEORGHE SECULICI   |
| FAZA                  | <b>P.U.Z. - ETAPA II</b>   |
| NR. PROIECT           | <b>532/2022</b>  |
| DATA ELABORĂRII       | 2022   |



## I. DISPOZIȚII GENERALE

### I.1. ROLUL R.L.U.

- 1. În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare. Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile locale.
- 2. Planul Urbanistic Zonal are caracter de **reglementare** specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din intravilan cât și din extravilan, și cuprinde prevederi în ceea ce privește modul de utilizare al terenului și amplasarea clădirilor în perimetrul aflat sub incidența R.L.U. , în relație cu vecinătățile imediate.  
Acestea au fost stabilite în planșa „U 03 Reglementări urbanistice-Zonificare”
- 3. Prin P.U.Z. se stabilesc **obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții** – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.
- 4. Regulamentul de urbanism se elaborează odată cu **Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal.**
- 5. **Regulamentul Local de Urbanism** se sprijină pe o bază legală formată din:
  - Legi și acte normative privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor,
  - Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora.
  - Reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă.
- 5. Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine **ACT DE AUTORITATE** al administrației publice locale.
- 6. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.
- Prescripțiile cuprinse în acest R.L.U. devin obligatorii în toate fazele de autorizare a viitorului ansamblu.

### I. II CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 18/1991 legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 legea cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997, privind regimul drumurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 107/1996, Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 224/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- H.G.R. 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;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul (MS) nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul (MDRL) nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- PUG Arad;
- Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Alte acte de autoritate publică națională sau locală, precum și alte acte normative specifice sau complementare domeniului.

### **I.III DOMENIUL DE APLICARE:**

Pentru domeniul de aplicare al prezentului RLU se extrag prevederile principalelor acte legislative și normative în vigoare cu privire la acesta, într-o manieră cronologică și relaționată.

În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare. Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta cu propuneri, în conformitate cu PUG municipiul Arad.

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea între destinația viitoarelor construcții precum spații industriale, de servicii și comerț, prezentate în planșa **U03 Reglementări urbanistice-Zonificare**. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Acesta instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de **intervenții**:

- Asigurarea **accesului auto** la teren pentru zona de industrie, servicii și comerț, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea **funcțiilor permise** în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de funcțiuni propuse;
- Reglementarea **gradului de construibilitate** a terenului;
- **Regimul de înălțime**;
- Rezolvarea circulației și a **acceselor carosabile** pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;
- Asigurarea **utilităților** necesare dezvoltării zonei, prin racordarea la rețelele existente pe teren și/sau extinderea rețelelor existente din zonă în cazul în care capacitatea acestora devine insuficientă;
- **Împrejmuirea** terenului.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

**Stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată** și anume industrie, servicii și comerț: construirea unei baze logistice cu depozit logistic, stație carburanți, birouri, atelier camioane și mașini de mare tonaj, spălătorie camioane, parcare camioane, cazare șoferi și împrejmuire.

#### **Studierea acceselor și relația cu vecinătățile:**

Se propune conturarea unei zone cu funcțiune principală de logistică – **industrie** (mică producție, depozitare), **servicii și comerț**.

- Realizarea de construcții noi:

Construcții pentru spații industriale, servicii și comerț cu compartimente specifice (bază cu depozit logistic, stație carburanți, birouri, atelier camioane și mașini de mare tonaj, spălătorie camioane, parcare camioane, cazare șoferi și împrejmuire).

În regim de înălțime maxim S+P+3 Etaje;

- a) Construcție/ii bază logistică cu deposit logistic
- b) P.O.T. maxim propus 60%, C.U.T. maxim propus= 2,4 echivalentul unui regim de înălțime S+P+3 Etaje;
- c) Construcții de stație carburanți, atelier și spălătorie mașini de mare tonaj și camioane
- d) Construcție/ii birouri și cazare
- e) Construcții tehnico edilitare;
- f) Împrejmuiiri
- g) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă, posibilă îngropare rețele LEA;
- h) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi și plantate;
- i) Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție
- j) Iluminat arhitectural;



- Sistemizarea pe verticală a terenurilor;
- Amenajarea accesului și a incintei studiate;
- Realizarea de drumuri în incintă, cu câte o bandă pe sensul de circulație (două sensuri de circulație), având lățimea de 3m/sens pentru autoturismele mici, respectiv 8,5m/sens pentru camioane și mașini de mare tonaj, transport marfă, cu asigurarea accesului în incintă a autospecialelor de intervenție cu lățimea de cel puțin 3,00m; și realizarea de alei pietonale;
- Execuția de platforme carosabile și plantate și iluminat architectural;
- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente în proximitate sau realizarea de racorduri și bransamente, după caz și dezvoltarea rețelelor de incintă;
- Execuția de platforme gospodărești și amenajări și construcții tehnico-edilitare;

**Zona studiată** are suprafața de **79.954,87mp**, iar **intervențiile urbanistice** în zonă se referă la amenajarea corespunzătoare a accesului carosabil la incinta propusă pentru reglementare după caz la dorința beneficiarului, din Drumul Județean DJ 682 (spre Zădăreni), racordarea la rețelele edilitare de pe parcelă și/sau extinderea acestora din proximitate.

În zona studiată, terenurile au folosință mixtă: industrie, servicii și comerț, căi de comunicație. Pe terenurile zonei din proximitate se află linii electrice aeriene LEA 20KV și LEA 110 KV.

**Incinta reglementată** are suprafața de **31.525 mp**. **Intervențiile urbanistice** pe amplasament se referă la asigurarea accesului pietonal și auto la teren, stabilirea funcțiunilor premise în cadrul parcelei reglementate și realizarea de construcții, asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei prin racordarea la rețelele existente și/sau extinderea rețelelor existente din zonă, dotări și instalații necesare desfășurării activității, regimul de înălțime al construcțiilor, împrejmuirea terenului, amenajarea acceselor din drumul collector care face legătura cu Drumul Județean DJ 682 (Calea spre Zădăreni) -după caz, la dorința beneficiarului.

Se dorește conturarea unei zone cu funcțiuni mixte: industrie (logistică, depozitare), servicii și comerț. Astfel, construcțiile propuse vor avea funcțiunea principală de industrie, servicii și comerț, fiind admise funcțiuni complementare acesteia cu diferite dotări și anexe.

Incinta propusă spre reglementare va avea o singură zonă compactă.

Conform extrasului de carte funciară nr. **360309** Arad, terenul este liber de construcții.

Se recomandă după caz, la dorința beneficiarului amenajarea drumului collector de acces, care face legătura cu Drumul Județean DJ 682 (Zădăreni-Arad).

Funcțiunile propuse se integrează nevoilor în zonă și nu afectează negativ arealul studiat. Vor fi prevăzute **spații verzi și plantate**, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - **minim 20%** din suprafața terenului. Suprafața spațiului verde amenajat al incintei se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru Obținerea Autorizației de Construire.



## II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### II.I REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

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

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

Nu s-au identificat construcții existente cu valoare istorică, arhitecturală și memorială de importanță locală.

Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețelele edilitate. Rețelele edilitare vor fi amplasate subteran la 3,00m depărtare de arborii ce urmează să fie păstrați, dacă este cazul-în măsura în care acest lucru nu contrazice reglementări aflate în vigoare la momentul autorizării și execuției acestor rețele edilitare.

În zona studiată nu există potențial turistic sau balnear.

Încălzirea obiectivelor de ansamblu se va putea realiza cu instalații cu gaz metan sau cu instalații electrice, prin alte surse, proprii sau prin racordarea la sistemul public de termoficare. Sunt interzise sistemele de încălzire care prin ardere, pot produce fum.

Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării construcțiilor vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor, cât și funcționarea propriu-zisă.

### II.II REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA ȘI SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI 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 respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație existente și impuse prin P.U.Z. ;

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare;

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament, conform **Certificat de urbanism nr. 2013 / 13 oct. 2021** eliberat de Primăria Arad, pentru elaborare PUZ ȘI RLU zonă pentru industrie, servicii și comerț: Construire bază logistică cu depozit logistic, stație carburanți, birouri, atelier camioane și mașini de mare tonaj, spălătorie camioane, parcare camioane, cazare șoferi și împrejmuire.

Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează să fie realizate sunt supuse reglementărilor și legislației în vigoare privind calitatea construcției și siguranța în exploatare.

Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare, astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție în situații de urgență și a autovehiculelor pentru colectarea deșeurilor menajere.

Executarea lucrărilor de construire în **zonele de protecție** ale traseelor de alimentare cu energie electrică (LEA), gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură urbană este interzisă. După caz, pe parcursul elaborării documentației, prin procesul de avizare, retragerea construcțiilor față de Drumul Județean **DJ 682**, va fi reglementată în acord cu administratorul drumului județean și cu legislația în vigoare la

Proiectant arhitectura  
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

momentul elaborării. Autorizația de construire se va emite după obținerea avizelor de amplasament favorabile eliberate de deținătorii de utilități. Execuția propriu - zisă va începe după eliberarea completă a amplasamentului și protejarea zonei șantierului.

Autorizarea executării lucrărilor se va face cu respectarea prezentului regulament și a legislației naționale în vigoare, cu obținerea tuturor avizelor necesare, pe baza proiectelor ce respectă prevederile **legii nr. 10** privind calitatea în construcții: rezistență și stabilitate, siguranță în exploatare, siguranță la foc, igienă, sănătatea populației, refacerea și protecția mediului, izolație termică, hidrofugă și economie de energie și protecția împotriva zgomotului.

În conformitate cu dispozițiile locale, aflate în vigoare, pe timpul execuției și al exploatării lucrărilor proiectate, executantul și beneficiarul lucrărilor vor instala toate indicatoarele și mijloacele de protecție și atenționare corespunzătoare și vor executa toate marcajele necesare pentru protecție și avertizare, precum și cele pentru identificare în viitor a traseelor rețelilor subterane proiectate și executate.

Lucrările periculoase trebuie să fie semnalizate atât ziua cât și noaptea, prin indicatoare de circulație sau tabele indicatoare de securitate, ș.a., în funcție de situația concretă din timpul execuției și a exploatării lucrărilor proiectate. Executantul și beneficiarul lucrării vor respecta în timpul execuției și exploatării lucrărilor toate prevederile legale (cuprinse în legi, decrete, norme, standarde, normative, prescripții tehnice, instrucțiuni etc) care vor fi în vigoare la data respectivă, privitoare la protecția muncii, siguranța circulației și la prevenirea incendiilor, precum și măsurile și indicațiile de detaliu cuprinse în piese scrise și desenate primite de la proiectanți.

Întocmirea documentației pentru protecția muncii, siguranța circulației și prevenirea incendiilor pe perioada execuției lucrărilor de construire cade în sarcina executantului și se va face în cadrul proiectului de execuție și după caz, preliminar în proiectul de organizare al execuției.

Autoritățile locale abilitate vor urmări executarea lucrărilor de construire, participând la fazele determinante conform programelor de control a calității lucrărilor pentru fiecare specialitate în parte și vor controla funcționarea obiectivului studiat.

### **2.2.1 Expunerea la riscuri naturale:**

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face cu respectarea normelor de protecție anti-seism.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea prezentului RLU și a legislației naționale în vigoare, cu obținerea tuturor avizelor necesare, pe baza proiectelor ce respectă prevederile **Legii nr. 10/1995**- privind calitatea în construcții: rezistența și stabilitate (**Normativul P 100-1/2006** aprobat prin **Ordinul MTCT nr.1711/2006** și **P 100-3/2008** aprobat prin **Ordinul MDRL nr. 704/2009**), siguranța în exploatare; siguranța la foc, igienă, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului; izolație termică, hidrofugă și economie de energie; protecție împotriva zgomotului .

În proximitatea terenului se află canale de desecare, cel mai apropiat canal este situat la o distanță de **143,57 m** față de parcela reglementată.



## **2.2.2 Expunerea la riscuri tehnologice:**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

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

Fac excepție de la prevederile alin.(1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

## **2.2.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:**

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.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

## **2.2.4 Asigurarea echipării edilitare:**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

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

- Sunt permise orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
- Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.
- Sunt interzise orice construcții care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.
- Autorizarea construirii se va face numai în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați, din corelarea cu celelalte reguli de bază și din care rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare. Echiparea edilitară poate fi condiționată de stabilirea în prealabil prin contract a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.





Proiectant arhitectura

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

**2.2.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în **anexa nr. 1** din „**Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism**” - **GM-010-2000**, astfel sunt respectate următoarele recomandări:

- Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament conform **Certificat de urbanism nr. 2013/ 13 oct. 2021** pentru elaborare PUZ ȘI RLU Zona pentru industrie, servicii și comerț: Construire bază logistică cu depozit logistic, stație carburanți, birouri, atelier camioane și mașini de mare tonaj, spălătorie camioane, parcare camioane, cazare șoferi și împrejmuire.

**2.2.6 Procentul de ocupare a terenului:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită.

Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

| <b>INDICI URBANISTICI –<br/>REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ<br/>S = 31.525 mp</b> |  | <b>EXISTENT</b> | <b>PROPUS<br/>MAXIM<br/>ADMIS</b> |
|---|--|-----------------|-----------------------------------|
| 0<br>1  | Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)      | 0,00 %          | 60,00 %                           |
| 0<br>2  | Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) | 0,00            | 2,4                               |

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa de Regulament Local de Urbanism, 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. Reglementări urbanistice zonificare.

**2.2.7 Lucrări de utilitate publică:**

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

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

Prin PUZ s-a prevăzut amplasarea unor obiective de utilitate publică, care se vor realiza în urma obținerii autorizațiilor de construire și a soluțiilor adoptate împreună cu deținătorii de utilități: rețea de alimentare energie electrică, rețea de alimentare cu apă potabilă, rețea de canalizare pluvială și menajeră, rețea alimentare gaze naturale, și rețea de telecomunicație.

Proiectant general:

S.C.PRO ARHITECTURA S.R.L.

Inițiator:

S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L.

## **II. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

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

Perimetrul de implantare al construcțiilor este retras la:

- La **NORD** -Retragerea minimă a limitei de implantare a construcțiilor propusă va fi jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00m
- La **VEST** - Retragerea minimă a limitei de implantare a construcțiilor propusă va fi jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00m
- La **EST** - Retragerea minimă a limitei de implantare a construcțiilor propusă va fi jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00m
- La **SUD** - Față de **Drumul Județean DJ 682** respectarea unei zone de protecție de 30,00m

După caz, pe parcursul elaborării documentației, prin procesul de avizare, această retragere, va fi reglementată în acord cu administratorul drumului national/județean și cu legislația în vigoare la momentul elaborării.

Față de **LEA** existent pe teren respectarea unei distanțe de 12,00m de-o parte și de alta, dacă aceasta rămâne supraterană. Distanțele între clădiri vor respecta normele PSI și sanitare, asigurând siguranța și confortul utilizatorilor. În exteriorul zonelor propuse pentru implantarea clădirilor sunt permise construcții și echipamente tehnico-edilitare precum și construcții publicitare.

### **2.3.1 Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic), conform anexei 3 la prezentul regulament.

Se va realiza astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat, cu respectarea normelor de însorire conform Normelor de igiena cuprinse în **OMS nr. 536 din 1997**. Pentru toate categoriile de spații comerciale se recomandă orientarea astfel încât să asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor.

### **2.3.2 Amplasarea față de drumurile publice**

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, întreținere și de exploatare
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc)
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigetei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

#### **Utilizări permise:**

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



Proiectant arhitectura

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

### Utilizări permise cu condiții:

- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea accesurilor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.
- Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

### Utilizări interzise:

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice. În zona studiată există drum de beton care face legătura cu Drumul Județean **DJ 682** (spre Zădăreni).

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutiere la obiectiv vor fi suportate de către beneficiarii din zonă care beneficiază de aceste amenajări, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Astfel, în zona drumului public – **DJ 682** (Calea spre Zădăreni) se pot autoriza, dacă este cazul, cu avizul conform organelor de specialitate ale administrației publice.

**Zona de protecție** față de marginea carosabilă va fi de **30,00 m** față de Drumul Județean **DJ 682** (conform **Ordonanței nr.43/1997** privind regimul drumurilor-republicată). După caz, pe parcursul elaborării documentației de autorizare a construcțiilor, prin procesul de avizare, această retragere va fi reglementată în acord cu administratorul drumului Național/Județean și cu legislația în vigoare la momentul elaborării.

Retragerea minimă obligatorie a construcțiilor propuse față de **LEA** va fi de 12,00m de-o parte și de alta a acesteia, conform **NTE 003/04/00**.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniament stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurimi etc.)

Conform planșelor anexă:

- **U03 Reglementări Urbanistice – Zonificare** și
- **U04 Sugestie mobilare**

Proiectant general:

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Inițiator:

S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L.

### **2.3.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Terenul este amplasat în apropierea canalelor de desecare din Sudul Aradului. Față de acestea, terenul este amplasat la o distanță aproximativă de:

- 143,00 m canalul de desecare CN 2573 – Nord-Est.
- 200,00 m și 131,70 canalul de desecare CN 2573 – Est.
- 172,00 m canalul de desecare CN 2568 – Nord-Vest

Datorită distanței relativ mare a terenului față de canalele prezente, nu este cazul relaționării acestora cu terenul.

### **2.3.4 Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."**

În sensul prezentului regulament, prin *zonă de protecție a infrastructurii feroviare* se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de 100,00 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R. situată de o parte și de alta a căii ferate.

Distanța de la teren până la calea ferată din partea Sudică a Drumului Județean **DJ 682** este de aproximativ **400 m**.

Datorită distanței relativ mare a terenului față de calea ferată prezentă în proximitate, nu este cazul relaționării acestora cu calea ferată.

### **2.3.5 Amplasarea față de aeroporturi**

Regimul de înălțime propus pentru construcțiile cu funcțiunea de industrie, servicii și comerț va fi maxim S+P+3 Etaje, înălțime maximă **20,00 m**.

Distanța terenului față de Aeroportul Internațional Arad este de aproximativ **2 km**.

Înălțimea maximă a construcției se va stabili prin avizul care se va obține de la Autoritatea Aeronautică Civilă.

### **2.3.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

### **2.3.7 Amplasarea față de aliniament**

Clădirile vor fi amplasate la limita alinimentului sau retrase de acestea, după cum urmează:

- În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente
- Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respect coerența și caracterul fronturilor stradale.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin **Regulamentul Local de Urbanism**, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (alinimentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuiri, etc). În prezentul regulament de urbanism, prin aliniament se înțelege **limita dintre domeniul privat și domeniul public**.

Aliniamente minime obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunea de **industrie, servicii și comerț** față de limitele de proprietate sunt:

- Nord: Jumătate din înălțimea la cornisă (H/2), dar nu mai puțin de 2,00m;
- Vest: Jumătate din înălțimea la cornisă (H/2), dar nu mai puțin de 2,00m;
- Est: Jumătate din înălțimea la cornisă (H/2), dar nu mai puțin de 2,00m;



Proiectant arhitectura  
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Sud: Față de **Drumul Județean DJ 682** respectarea unei distanțe de 30,00m

După caz, pe parcursul elaborării documentației, prin procesul de avizare, această retragere va fi reglementată în acord cu administratorul drumului national/județean și cu legislația în vigoare la momentul elaborării.

Față de **LEA** existentă pe teren, respectarea unei distanțe de protecție de 12,00m de-o parte și de alta.

Amplasarea clădirilor față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) / DJ 682/ LEA se va face conform planșei de **U03 Reglementări Urbanistice Zonificare** în interiorul zonei construibile delimitate, respectând retragerile impuse.

### **2.3.8 Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil, păstrarea distanței de minim **2,00m** între fațadele cu ferestre de vedere sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate;
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neperalele între ele.
- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). In cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m).
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

## **II. IV 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.

### **2.4.1 Accese carosabile:**

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 a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

- Poziționarea și rezolvarea acceselor carosabile pe parcelă se va face în corelare cu amenajarea incintei, astfel că manevrele de acces ale autovehiculelor să nu fie stânjenite.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;



Proiectant arhitectura

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare.
- Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor;
- Accesele de intrare și ieșire din drumul colector se vor putea transla în funcție de necesitate fără afectarea procentului de spațiu verde.

*Elemente geometrice ale străzilor:*

### **În plan**

În conformitate cu reglementările privind asigurarea acceselor, accesul la terenul reglementat se va face de pe un drum colector care face legătura cu Drumul Județean DJ 682 (spre Zădăreni). Se recomandă după caz, la dorința beneficiarului amenajarea drumului colector de acces, care face legătura cu Drumul Județean DJ 682 (spre Zădăreni).

### **În profil transversal**

Din punct de vedere al elementelor geometrice în profil transversal ca și drum de incintă, cu următoarele caracteristici:

- lățime parte carosabilă: 6,00 / 7,00 / 9,40 / 10,00 / 17,00 m;
- pantă transversală parte carosabilă: cca. 2,50%;
- trotuare: 1,00/2 x 1,00 m;
- pantă transversală trotuare cca. 2,00%;

### **2.4.2 Structura rutieră:**

Structura rutieră adoptată va fi dimensionată pentru o perioadă de perspectivă de cca. 10 ani, cu luarea în considerare caracteristicile terenului de fundare.

Materialele și utilajele de execuție a lucrărilor vor fi cele agrementate conform normelor tehnice.

### **2.4.3 Siguranța circulației:**

Pentru siguranța circulației se prevede realizarea unei semnalizări rutiere vertical cu montarea de indicatoare de circulație atât în intersecții cât și în afara intersecțiilor pentru presemnalizarea acestora, conform **SR 1848-1/2004**, marcaje orizontale conform **SR 1848-7/2004**.

### **2.4.4 Parcaje:**

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform **anexei 5 din Regulamentul general de urbanism HG 525/1996**.

Amplasarea parcajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje/parcaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Pentru construcții ce înglobează **spații cu destinații diferite**, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd **un număr cât mai mare de locuri de parcare**.

Proiectant general:

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Inițiator:

S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L.



Proiectant arhitectura  
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu **handicap** și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol/în subsolurile construcțiilor propuse, respectând regulile din **H.G.R. 525/1996**.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pietonale, carosabile și parcaje.

Se vor respecta prevederile normativului **NP 051/2000** aprobat prin Ordinul **649/2001** privind numărul de locuri pentru persoane cu deficiența locomotorie.

Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din **HGR525 / 1996**.

Pentru construcții ce înglobează **spații cu destinații diferite**, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un **număr cât mai mare** de locuri de parcare.

Astfel, pentru construcții **industriale** vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp

Pentru construcțiile **comerciale și servicii** vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

În conformitate cu prevederile **Legii 448 / 2006** privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, în spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, vor fi adaptate, rezervate și semnalizate prin semn internațional cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri.

#### **2.4.5 Accese pietonale:**

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege **căile de acces pentru pietoni**, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

*Utilizări permise:* construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în



Proiectant arhitectura

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

*Utilizări admise cu condiții:* Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

*Utilizări interzise:* Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute 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 vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol/în subsolurile construcțiilor propuse respectând regulile din **H.G.R. 525/1996**.

## **II. V REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

### **2.5.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

Pentru categoriile de construcții propuse se poate deroga de la prevederile alin.1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Viitoarele obiective propuse vor putea fi :

- racordate la rețeaua existentă publică sau
- extinse pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori, în cazul în care capacitățile existente de pe teren devin insuficiente.

### **2.5.2 Realizarea de rețele edilitare:**

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Extinderea sau mărirea capacităților rețelelor edilitare publice aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

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

### **2.5.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a orașului Arad, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de

Proiectant general:

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Inițiator:

S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L.





Proiectant arhitectura

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

## II.VI REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

### 2.6.1 Parcelarea:

Nu este cazul.

### 2.6.2 Regimul de înălțime al construcțiilor:

Regimul de înălțime propus pentru construcțiile cu funcțiunea de INDUSTRIE, SERVICII și COMERȚ va fi de maxim S+P+3 Etaje, cu înălțime maximă 20,00 m.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent.
- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban.
- Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

### 2.6.3 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.

Orice clădire va fi tratată sau concepută ca un element care trebuie să participe la compoziția de ansamblu în care se integrează. Ea trebuie să contribuie la punerea în valoare a acelei zone, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

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

Clădirile propuse vor fi realizate din stâlpi și grinzi de beton armat / structură metalică, cu închideri vitrate/opace etc., din cărămizi cu goluri verticale/BCA/panouri metalice termoizolante etc., în funcție de destinația clădirii .

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Învelitorile construcțiilor vor fi de tip terasă sau șarpantă.

Se recomandă structuri de protecție și ecranare la nivelul fațadelor clădirilor unde își desfășoară activitatea personalului administrativ, ce pot fi preluate și în zonele tehnologice, pentru a crește nivelul de confort al personalului.

## II. VIII REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

### 2.8.1 Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Se vor avea în vedere amenajarea de spații verzi și plantate în funcție de destinația clădirilor și categoria acestora, dar **nu mai puțin de 20%** din suprafața totală a terenului, respectând prevederile RGU aprobat prin **H.G.R. 525/1996** (anexa 6), cu rol decorativ și de delimitare opacă dacă va fi cazul. Realizarea plantării de copaci/arbori se va face la o distanță

Proiectant general:

S.C.PRO ARHITECTURA S.R.L.

Inițiator:

S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L.



Proiectant arhitectura  
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

corespunzătoare care să nu pună în pericol viitoarele construcții de pe teren.

### **2.8.2 Împrejmuiri:**

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice

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

Categoriile de împrejmuiri: transparente, opace cu o înălțime medie de 2,00 m.

Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte.

### **2.8.3 Dispoziții finale:**

#### **Autorizarea directă:**

Regulamentele Locale de Urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specifice fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.

Până la aprobarea Planurilor Urbanistice Generale și a Regulamentelor Locale de Urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai prin condițiile stabilite de prezentul regulament.

#### **Litițiile:**

Litițiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

## **III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

### **III.I UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALĂ U03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE ȘI U04**

#### **SUGESTII MOBILARE**

##### **3.1.1 Unități funcționale:**

*Zona terenului identificată conform extras CF nr.360309 Arad și propusă reglementărilor urbanistice: zonă industrială, comercială și de servicii*

Documentația va respecta Ghidul privind metodologia de alaborare și conținutul cadru al P.U.Z., aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/2000 .

În timpul elaborării propunerilor, se vor prezenta posibilități de mobilare a incintei studiate. Sugestiile de mobilare vor fi redactate în planșe ajutătoare în conformitate cu prevederile **GM-010-2000**, aprobat prin **Ordin 176 / 16.08.2000**, prin aceasta fiind sugerate posibilitățile de mobilare a incintei studiate și **nu reprezintă** reglementări urbanistice de respectat întocmai.

Mobilarea incintei, reglementată ca zonă industrială, de servicii și comerț; proiectarea suprafețelor construite, suprafețele aferente platformelor și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare ale automobilelor și camioanelor, echiparea tehnico-edilitară ș.a. **se vor definitiva** în etapa întocmirii **D.T.A.C.** și se vor executa în baza proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții de construire, indicatori urbanistici, regim

Proiectant general:  
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Inițiator:  
S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L.

Proiectant arhitectura  
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

de înălțime și înălțime maximă, funcțiune, limită de construibilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

Se va admite **reconfigurarea mobilării zonei**, în faze următoare de proiectare, D.T.A.C. + P.Th., în temeiul reglementărilor P.U.Z. și R.L.U aferent, cu respectarea condițiilor pentru construire explicitate în planșe obligatorii, Reglementări Urbanistice.

*Unități funcționale:*

**ISCo** – Industrie (Depozitare, logistică), Servicii și Comerț

**SP** – Spații verzi și plantate

**C** – Căi de comunicație carosabilă

**P** – Parcaje

### **3.1.2 Subunități funcționale:**

Nu este cazul.

Având în vedere că amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact și că funcțiunile propuse se întrepătrund și sunt complementare, nu au fost prevăzute subunități funcționale.

## **III.II OBIECTIVE ȘI MODALITĂȚI DE OPERARE**

Soluția urbanistică a P.U.Z. modificador fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Modul de ocupare al terenului în conformitate și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de industrie, servicii și comerț ;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementari privind parcarile și spațiile verzi.
- Modernizarea circulației și realizarea căilor de comunicație, privind accesul auto din drumul public pe parcelă, în raport cu amenajările la infrastructura existentă;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

## **IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul străzilor, limite parcele. Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. I „Dispoziții generale”, cât și prescripțiile prevăzute în cap. V „Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință”

### **UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU INDUSTRIE, SERVICII ȘI COMERT ISco**

Aceasta este destinată construirii de spații industriale, de servicii și comerț, cu dotări și amenajări aferente funcțiunilor. Se propune o înălțime maximă a construcțiilor, a elementelor publicitare și a stâlpilor de iluminat de incintă de maxim 20,00 m față de cota terenului sistematizat (CTS).



Proiectant arhitectura  
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

## UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE Sp

Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile HGR 525/1996 pentru aprobarea RGU. Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare -minim 20% din suprafața terenului.

Perimetral parcării, în zonele prevăzute ca spații verzi, se vor planta copaci / arbori cu scopul de a asigura zone umbrite, care să contrabalanseze efectul de încălzire al atmosferei provocat de suprafețele asfaltate întinse.

## UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU CĂI DE COMUNICATIE CAROSABILĂ C

Se prevăd alei carosabile de incintă de minim 17,00 m lățime unde au acces atât autovehiculele pentru clienți, cât și cele pentru transport marfă.

## UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU PARCAJE P

Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din **HGR 525 / 1996**, în funcție de destinația clădirilor.

Pentru construcții ce înglobează **spații cu destinații diferite**, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd **un număr cât mai mare de locuri de parcare**.

Astfel, pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafața de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafața de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- -activități desfășurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp

## **IV. I GENERALITĂȚI ISCO:**

Funcțiunea dominantă a zonei conform HCL nr.59/2005 Zădăreni-Arad: industrie nepoluantă (depozitare, logistică), comerț și servicii.

Funcțiunea dominantă a zonei conform PUZ și RLU aferent: INDUSTRIE, SERVICII și COMERȚ.

Funcțiuni complementare admise zonei: Sedii administrative, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement pentru recreere și protecție, alimentație publică, dotări tehnico-edilitare pentru funcționarea zonei.

Funcțiuni

## **IV. II UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ ISCO:**

Funcțiunea dominantă a unității este de INDUSTRIE, SERVICII și COMERȚ aferente, cu regim de înălțime maxim S+P+3 Etaje.

### **4.2.1 Utilizări permise:**

-Construcții destinate funcțiunii de industrie nepoluantă, producție, depozitare și logistică, comerț, servicii, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement pentru recreere și protecție, dotări pentru funcționarea zonei.

Construcțiile care se pot autoriza direct, vor avea următoarele destinații:

### **A) Construcții pentru producție industrială nepoluantă:**

- producție industrială nepoluantă;
- întreprinderi, ateliere de orice fel;
- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- servicii și spălătorie auto;
- cercetare aferentă zonei de producție nepoluantă;



Proiectant arhitectura

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- cazare de serviciu, parte din ansamblu cu destinația de producție industrială nepoluantă.

#### **B) Construcții pentru depozitare:**

- construcții/antrepozite destinate stocării de mărfuri generale sau materiale nepoluante; mărfuri congelate, refrigerate, automotive, ADR; produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gro, en-detail ș.a.
- construcții destinate activităților privind asigurarea transportului de mărfuri generale și pasageri, depozitare etc. Inclusiv cele efectuate de terminale și parcări, închirierea echipamentului de transport cu conducător sau operator;
- construcții destinate desfășurării activităților poștale și de curierat.

#### **C) Construcții ce acomodează următoarele servicii:**

- comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, mărfuri generale sau materiale nepoluante, mărfuri congelate, refrigerate, automotive, ADR, produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului etc.
- Alimentație publică: baruri, restaurante (inclusiv fast-food, pizzerie etc), cofetării;
- Servicii publice administrative și private;
- Servicii și comerț specializat (activități dedicate, tehnice: zone expunere și comercializare produse ș.a.)
  - în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere;
  - produse artisanale și servicii profesionale în acest domeniu (exemplu: autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier), reprezentanțe/showroom, brand-uri consolidate, spații pentru ateliere-produse și servicii profesionale);
- Construcții administrative pentru sedii de birouri;
- Construcții financiar bancare, de cultură: expoziții, săli de reuniune destinate evenimentelor publice și private;
- Construcții de turism de sine stătătoare: hotel, motel, pensiune.

#### **D) Construcții de agrement:**

- Zone verzi în incintă pentru recreere și protecție, amenajări destinate personalului
- Mobilier urban specific, amenajări peisagere de orice fel, terenuri de sport și spații de joacă pentru copii;
- Construcții provizorii: chioșcuri, pergole, gradene;
- Construcții temporare de alimentație publică și comerț;
- Locuri de joacă.

#### **E) Dotări ale incintelor propuse:**

- Spații de protecție și aliniament în incinte;
- Platforme auto și circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate (spații tehnice anexate, stație de pompe și rezervor de incendiu, casă poartă, garduri și împrejmuiri, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi)

#### **4.2.2 Utilizări admise cu condiții:**

Construcții pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze vecinătăților și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

#### **Interdicții temporare:**

Proiectant general:

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Inițiator:

S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L.



Proiectant arhitectura  
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Nu este cazul.

#### Interdicții definitive:

- Activități industriale poluante sau alte tipuri de activități industriale care generează noxe, vibrații, zgomot peste media admisă, fum, miros neadecvat.
- Funcțiuni de depozitare deșeuri, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

### **IV.III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR ISCO**

#### **4.3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:**

##### *Orientarea față de punctele cardinale:*

Autorizarea execuției construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic). Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației nr. **119/2014**.

##### *Amplasarea față de drumurile publice:*

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție pentru drumurile publice.

##### *Amplasarea față de aliniament:*

Aliniamente minime obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunea de **industrie, servicii și comerț** față de limitele de proprietate sunt vor respecta prevederile din **HG 525/1996** :

După caz, pe parcursul elaborării documentației, prin procesul de avizare, această retragere va fi reglementată în acord cu administratorul drumului național/județean și cu legislația în vigoare la momentul elaborării.

##### *Amplasarea în interiorul parcelei:*

Este permisă numai dacă se respect distanțele minime necesare în caz de urgență, distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil, distanțele minime între construcțiile de pe aceeași parcelă, accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public etc.

#### **4.3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

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

#### **4.3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:**

##### *Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:*

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se asigure posibilitatea racordării tuturor obiectivelor deservite la rețelele publice de echipare edilitară, după caz: electricitate, alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, telecomunicații, agent termic, gaz. Lucrările de drumuri se vor executa, de preferință, după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare, nefiind



Proiectant arhitectura  
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

recomandate desfacerile ulterioare ale carosabilului. Execuția drumurilor se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații.

#### *Realizarea de rețele edilitare:*

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare de pe terenul identificat conform extras CF nr.360309 Arad (alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, electricitate) se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliile Locale. Soluțiile de echipare în sistem individual care respectă normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz. Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice vor fi suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

#### *Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:*

Rețelele de alimentare cu apă, de canalizare menajeră, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică Municipiului Arad.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Indiferent de modul de finanțare, lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică. Lucrările de racordare și bancare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

#### **4.3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor:**

Regimul de înălțime propus pentru construcțiile cu funcțiunea de INDUSTRIE, SERVICII și COMERȚ va fi de maxim S+P+3 Etaje, cu înălțime maximă 20,00 m.

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.

#### **4.3.5 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, dar nu mai puțin de 20% din suprafața terenului. Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte.

## **V PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Funcțiunea dominantă a unității este de construcții pentru INDUSTRIE, SERVICII și COMERȚ  
Unități funcționale:

- **ISCo** – Industrie (depozitare, logistică), Servicii și Comerț;
- **SP** – Spații verzi și plantate;
- **C** – Căi de comunicație carosabilă ;



Proiectant arhitectura

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

## VI UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ .CONCLUZII

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

Situația sugerată propusă prezentată în **Planșa U04 Sugestii de mobilare** este o planșă ajutătoare, în conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176/ 16.08.2000. Prin aceasta sunt sugerate posibilitățile de mobilare a incintei studiate și **nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat întocmai.**

**Mobilarea incintei**, reglementată ca zonă logistică: industrie nepoluantă (depozitare, logistică) servicii și comerț și echipare tehnico-edilitară, specific proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platformelor și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare , ș.a. **se vor definitiva în etapa întocmirii D.T.A.C.** și se vor executa în baza proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune, limită de constructibilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

Se admite reconfigurarea zonei, în faze următoare de proiectare D.T.A.C.+ P.Th, în temeiul reglementărilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent, cu respectarea condițiilor pentru construire explicitate în Planșa **U 03 Reglementări urbanistice -Zonificare .**

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 P.U.Z.-ului se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local al muncipiului Arad preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii zone.

**Întocmit:**

Arh. stag. Anuța CREMENE

**Urbanism:**

Arh. Gheorghe SECULICI