

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. 285/2025
FAZA: R.L.U.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. ȘI R.L.U. - ZONĂ DE SERVICII SI COMERȚ
AMPLASAMENT	Mun. Arad, extravilan, CF nr. 367208-Arad, jud. Arad.
BENEFICIAR	SC SANTAMARIA & COMPANY GROUP SRL
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	285/2025
FAZA	P.U.Z și R.L.U.

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. 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 reglementată.

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.

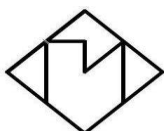
Conform prevederilor din Ghid - metodologia, elaborarea și conținutul-cadru al P.U.Z., GM010-2000, prezenta documentație răspunde necesităților și presiunilor investiționale, prin enunțarea de soluții urbanistice și arhitecturale privind:

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

I.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;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării licențelor de construcții.
- Ridicarea topografică executată de SC DIGITAL MAPPING SRL

I.3. Domeniul de aplicare

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

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Arad 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 respecta în cadrul incintei.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care va face parte din intravilanul municipiului 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, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată.
- realizarea accesului la teren și stabilirea relațiilor cu vecinătățile

Zona studiată are suprafața de **41 887.70 mp** .

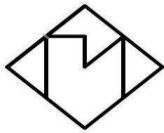
Intervențiile urbanistice în zonă se referă la: amenajarea accesului carosabil în incintă; și asigurarea cu utilități a incintei.

Incinta reglementată are suprafața de **5 300 mp** .

Intervențiile urbanistice în incintă se referă la introducerea terenului în intravilan, schimbarea destinației în zonă pentru prestări servicii, comerț, cedarea unei porțiuni din teren în vederea modernizării circulației în zonă, realizarea accesului, amenajare zone verzi, stabilire procent de ocupare al terenului, coeficient de utilizare, aliniamente și retrageri impuse, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi aferente funcțiunilor propuse, cât și stabilirea soluțiilor privind asigurarea utilităților necesare, accese auto și pietonale.

Funcțiunile identificate în această zonă sunt:

- Terenuri arabile aflate în extravilan la nord, est și vest de incinta reglementată.
- Căi de comunicație în partea de sud, reprezentate de drum de interes local – drum de beton, drum de interes național – E68/DN7 (pasaj Centura Nord Arad) și cale ferată Arad – Zimanducz.
- Rețele edilitare – în partea de sud linie electrică LEA 0.4 kV ce străbate incinta, în partea de nord conductă transport gaze naturale, urmată de linie electrică medie tensiune LEA 110 kV.



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. 285/2025
FAZA: R.L.U.

Vecinătățile incintei sunt:

Nord: terenuri proprietate privată, identificate prin CF nr. 367209 - Arad, urmat de CET Arad identificat prin CF nr. 339028 - Arad.

Sud: teren domeniu public - drum identificat prin CF339084 -Arad si teren neproductiv identificat prin CF nr. 339103, , urmat de cale ferata identificata prin CF nr 333513 – Arad.

Vest: terenuri proprietate privata, identificate prin CF nr. 339088, 339089 – Arad.

Est: terenuri proprietate privata, identificate prin CF nr. 339085, 339080 – Arad.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu

Se vor respecta prevederile legislației de mediu în vigoare:

Amplasarea construcțiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. În timpul edificării construcțiilor se vor lua măsurile necesare pentru evitarea poluării mediului.

Deșeurile vor fi colectate în pubele, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor.

Apele uzate menajere se vor încadra în prevederile NTPA 002 și vor fi dirijate către rezervoarele vidanjabile propuse in incinta.

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre spațiile verzi din incinta sau inmagazinate în bazine de retenție urmând a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi.

Apele pluviale colectate de pe platforma din incinta vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi, pentru a se încadra în prevederile NTPA 001, după care vor fi înmagazinate in bazine de retentie si utilizate la irigarea spatiilor verzi.

În timpul construirii clădirilor, instalațiilor și amenajărilor în zonă se vor lua măsurile necesare pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

Relevanța planului pentru păstrarea patrimoniului 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.

II.2. 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, stabilite prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare, se vor respecta distanțele de siguranță față de acestea.

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.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 742/07.05.2025**, eliberat de primăria Municipiului Arad.

Expunerea la riscuri naturale:

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

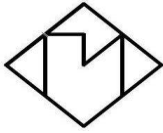
Expunere la riscuri tehnologice:

Este interzisă autorizarea executării lucrărilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de protecție a rețelelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare a căilor de comunicații și altor astfel de lucrări de infrastructură.

Asigurarea echipării edilitare:

Parcela va fi dotată edilitar complet.

Asigurarea echipării edilitare, în sensul prezentului regulament, o constituie bransarea /



racordarea parcelei la rețelele edilitare existente și asigurarea acestora prin soluții locale pentru cele inexistente precum și realizarea accesului pe amplasament.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Terenul este situat în extravilanul municipiului Arad, iar conform Planului Urbanistic General aprobat terenul studiat și cele învecinate au destinația de terenuri agricole.

Folosința actuală: arabil, cu o suprafață totală de 5600mp., proprietăți private, extravilan.

Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului

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

Pentru toată incinta s-a stabilit același procent de ocupare și coeficient de utilizare:

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

Coeficientul de utilizare a terenului: **C.U.T. max = (Scd /St) = 1,20**

Regimul și înălțimea construcțiilor

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

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

Înălțimea maximă cornisa **10,00 m.**

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

Construcțiile propuse vor fi amplasate în perimetrul zonei edificabile materializată pe planșa Reglementări urbanistice – zonificare.

Vecinătățile incintei - impun retrageri ale construcțiilor.

- față de limita de proprietate din **nord** :
 - a. se impune o retragere de **20m** din axul conductei de gaz pentru construcții și **6 m** din axul conductei pentru platforme.
 - b. Se impune o retragere de **18.5 m** din ax LEA 110 kW.
- fața de limita de proprietate din **sud**, după cedarea terenului domeniului public în vederea modernizării drumului se impun următoarele:
 - a. se impune o retragere de **50 m** din marginea părții carosabile a E68/DN 7 – pasaj rutier Centura Nord Arad.
 - b. amplasamentul este traversat de linie electrică aeriană LEA 0.4 kw, care se dorește a fi mutată pe terenul domeniului public de la sud de amplasament. După scoaterea acesteia de din incintă se impune o retragere de **3.0m din ax** – zonă protecție LEA 0.4 kW.

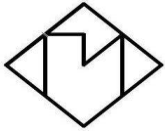
Față de limitele de proprietate, conform soluției urbanistice și specificului zonei, se impun următoarele retrageri ale construcțiilor:

- față de limita de proprietate din **est** se impune o retragere de **7 m**
- față de limita de proprietate din **vest** se impune o retragere de min. **3.0m**, dar nu mai mic de h/2.

Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile a amenajărilor cu mobilier urban, a reclamelor și amenajărilor publicitare de diverse feluri, a împrejurimilor, dotărilor tehnico-edilitare, și amenajărilor aferente căilor de comunicații.

La amplasarea construcțiilor se va avea în vedere respectarea normelor de securitate la incendiu și normelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor – conform Ordin 119/2014, cu completările și actualizările ulterioare.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele, acestea pot fi împrejmuite pe limita de proprietate. Înălțimea maximă a împrejurimii va fi de 2,50m.



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 față de drumurile publice

Incinta studiată se învecinează în partea de sud cu drum de beton identificat prin CF nr. 339084 - Arad, și cu o fâșie de teren neproductiv, identificat prin CF nr. 339103 – Arad – terenuri domeniu public.

La sud de incintă, la o distanță de 41.40m față de colțul sud-vestic al incintei se află pasajul rutier Centura Nord Arad/ E68/DN7, prin urmare zona de protecție de 50.00m din marginea carosabilului impusa de aceasta se suprapune cu incinta reglementată în colțul din sud-vest.

La est de incintă la o distanță de aproximativ 30.00 m se află drum de beton identificat prin CF nr. 339073 - Arad care reprezintă calea de acces pentru CET Arad.

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

- a) construcții și instalații aferente drumurilor și platformelor, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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

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

Nu este cazul.

Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la o distanță minimă de 19m la sud de incintă. Prin urmare, zona de siguranță de 20,00m din ax și cea de protecție de 100m din ax impusă de aceasta se suprapune cu incinta reglementată.

După cedarea fâșiei de teren domeniului public în vederea modernizării circulației, zona de siguranță de 20,00m din axul căii ferate, nu se va mai suprapune cu incinta studiată.

Amplasarea față de aeroporturi

Se vor respecta prevederile din avizul eliberat de Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

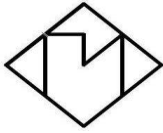
Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

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

Circulații, accese

La sud, incinta se învecinează cu drum betonat, identificat prin CF nr. 339084-Arad, având lățimea părții carosabile de 7.2m cu circulație pe ambele sensuri și cu teren identificat prin CF nr. 339103 – Arad, având cat. de folosință neproductiv, situat în extravilan, proprietate a UAT Arad.

În vederea modernizării ulterioare a acestuia cu un profil stradal de 12m (6m stânga/dreapta calculat din axul parcelei cadastrale identificată prin CF nr. 339084-Arad), se va ceda domeniului public o fâșie de teren cu lățimea cuprinsă între 2.20-2.50m pe toată lungimea frontului stradal.



Funcțiunile propuse în incintă – prestări servicii și comerț, impun organizarea unei infrastructuri rutiere interne care să asigure accesibilitate facilă și circulație fluentă.

Astfel, se va amenaja o **platformă carosabilă**, care va conecta zona de acces principal cu toate obiectivele de pe amplasament.

Accesul în incinta reglementată

Accesul se va realiza direct din drumul betonat aflat la sud, prin intermediul unei porți de 15 m pentru a asigura în interiorul incintei zona de manevră necesară autocamioanelor și autoutilitarelor.

Stationări

Staționarea de scurtă durată a autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor sau în locurile de parcare special amenajate.

Circulația pietonală, trotuare, piste bicicliști

Accesul și platformele propuse asigură circulația pietonală corespunzătoare spre obiectivele propuse, prin urmare nu se vor propune trotuare și piste de biciclete în cadrul incintei.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de energie electrică, apă și canalizare, sau prin realizarea de soluții locale individuale de echipare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

Soluțiile de echipare în sistem individual precum și lucrările de racordare și branșare se vor realiza de către investitor sau beneficiar, iar cheltuielile pentru aceste lucrări vor fi suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Conform planului de situație pe suport topografic, în zonă nu au fost identificate rețele de alimentare cu apă sau canalizare, parcela fiind străbătută de rețea de alimentare cu energie electrică LEA 0.4kV, care se recomandă a fi mutată pe domeniul public.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare, ale persoanelor fizice sau juridice, sunt suportate de investitorul sau beneficiarul interesat.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Pentru asigurarea incintei cu rețele edilitare, se propune implementarea unor soluții locale – alimentare cu apă - foraj, canalizare menajeră – rezervoare vidanjabile pentru fiecare obiectiv, canalizare pluvială - separator de hidrocarburi și bazin de retenție pentru colectarea apelor pluviale de pe platformele carosabile, iar pentru alimentarea cu energie electrică se va realiza branșament la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă.

Costurile vor fi suportate de investitor în totalitate.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare să se realizeze subteran.

Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele deținătorilor de utilități din zonă.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului.

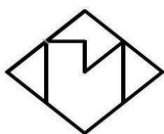
Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Condiții de ocupare a terenurilor

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în zona edificabilă marcată pe planșa de



Reglementări urbanistice – zonificare funcțională, 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 prezentul P.U.Z.

Parcelarea

În vederea modernizării circulației în zonă, se va ceda domeniului public o fâșie de teren cu lățimea cuprinsă între 2,20-2,50m pe toată lungimea frontului stradal având suprafața de 86mp,.

Parcela rezultată va avea o suprafață de 5214 mp și nu se propune parcelarea ei suplimentară.

În cazul parcelării suplimentare, parcelele noi pentru construcții se pot realiza cu respectarea cumulată a următoarelor condiții:

- Suprafața minimă a parcelelor pentru realizarea de construcții va fi de min. 1000 mp.
- Acces carosabil și pietonal direct sau prin servitute de trecere.
- Respectarea tuturor reglementărilor stabilite prin prezenta documentație – retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Sunt permise lucrări ulterioare de dezmembrare sau unificare, cu condiția respectării condițiilor minime mai sus menționate, a indicatorilor urbanistici propuși și a zonei edificabile stabilite conform prezentei documentații

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.

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli decorative din diverse materiale, placaje/ornamente aparente din diverse materiale, închideri din panouri metalice sau alte materiale, și tâmplării din lemn, PVC sau metal.

Se pot realiza acoperișuri terasă finisate cu membrană sau strat vegetal, învelitori cu șarpante din diverse materiale, acoperite cu panouri metalice, țigle ceramice sau din beton.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea amenajării parcarilor necesare în incinta parcelei proprii.

Numarul locurilor de parcare va fi stabilit conform HG 525/2016 si HCLM Arad, nr. 187/28.03.2024 dupa cum urmeaza :

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

e) Sedii de birouri.

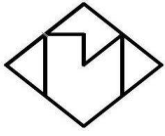
(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 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.

Spații verzi

Autorizația de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi amenajate și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcțiile, sub aspectul stabilității.

Necesarul de spații verzi amenajate se va calcula conform HG 525/1996, respectiv HCLM 572/2022, rezultând un procent de **spații verzi** amenajate de **minim 15 %** din suprafața terenului pentru construcții de prestări servicii și comerț.

Împrejmuiri

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

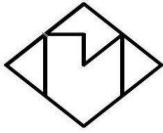
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În cadrul incintei reglementate s-au stabilit următoarele subunități funcționale:

IS	- unitați comerț și servicii
Ccr	- căi de comunicații rutiere și pietonale
Sp	- spații plantate – spații verzi amenajate.
TE	- dotări tehnico edilitare

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă a zonei este prestări servicii, comerț.



Funcțiuni secundare

Nu este cazul.

Funcțiuni complementare

Funcțiuni complementare admise sunt: căi de comunicație carosabile și pietonale, spații verzi în incintă, dotari tehnico-edilitare.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

Utilizări permise

Clădiri destinate funcțiilor de prestări servicii, comerț, cu funcțiuni conexe și complementare acestora, circulații carosabile, parcuri; spații verzi amenajate; echipare tehnico-edilitară.

Utilizări admise cu condiții

Locuințe de serviciu cu condiția amplasării acestora în zona edificabilă, asigurarea gradului de însoțire, a dotarilor cu utilități, a cerințelor privind securitatea la incendiu și a asigurării unui areal de 2,5 ori mai mare decât suprafața construită a locuinței în jurul acesteia.

Interdicții temporare

Nu este cazul.

Interdicții permanente

Activități ce generează zgomot, vibrații, noxe, miros neplăcut sau alte tipuri de poluare.

Clădiri destinate funcțiilor: locuințe individuale și sau/colective sau alte tipuri de locuire cu caracter permanent, unități agricole sau zootehnice, orice alte funcțiuni generatoare de poluare sau riscuri tehnologice.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform PUG aprobat terenul studiat este situat în extravilan.

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

Prevederi

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

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