



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI R.L.U. AFERENT

**ZONĂ PENTRU SERVICII SI COMERȚ: CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCȚII CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE ACESE**

## DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

<b>DENUMIREA PROIECTULUI</b>	„P.U.Z. și R.L.U. AFERENT ZONĂ PENTRU SERVICII SI COMERȚ: CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCȚII CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE ACESE”
<b>AMPLASAMENT</b>	Extravilan, Municipiul Arad, Calea Radnei, conform extras de CF nr.318113, Jud. Arad
<b>BENEFICIAR</b>	S.C. RODSPECTRA S.R.L.
<b>PROIECTANTGENERAL</b>	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad-e-mail: <a href="mailto:office@pro-arhitectura.ro">office@pro-arhitectura.ro</a>
<b>COORDONATOR URBANISM</b>	ARH. GHEORGHE SECULICI
<b>FAZA</b>	ETAPA II
<b>DATA ELABORĂRII</b>	Mai 2022





## I.DISPOZIȚII GENERALE

### 1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL de URBANISM

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal și are ca scop detalierea sub formă de prescripții (permisivități și restricții) a prevederilor urbanistice din Planul Urbanistic Zonal.

Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare și cuprinde prevederi în ceea ce privește modul de utilizare a terenului și amplasarea clădirilor în perimetrul aflat sub incidența R.L.U., în relație cu vecinătățile imediate.

Acestea au fost stabilite prin planșa „**U03 Reglementări urbanistice – Zonificare**” și „**U04 Sugestii de mobilare**” ținând cont de faptul că dispunerea exactă a clădirilor, respectiv forma amprentei acestora, se va definitiva în faza D.T.A.C. în conformitate cu prevederile prezentului regulament de urbanism.

Prezentul Regulament Local de Urbanism face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal „**ZONĂ PENTRU SERVICII SI COMERȚ: CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCȚII CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCESE**” și se aprobă împreună cu acesta.

Prezentul Regulament Local de Urbanism se elaborează în baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin **H.G. 525/1996**, republicat, și al Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Arad.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- Legi și acte normative privind modul de ocupare a 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 a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.





Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

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 și 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 ocuparea terenului.

Prescripțiile cuprinse în acest RLU devin obligatorii în toate fazele de autorizare a viitorului ansamblu.

## 1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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;
- 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;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000.

În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din intravilan cât și din extravilan și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

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.

Regulamentul de urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal.

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.

### 1.3 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, reglementări, reguli de construire, prescripții (permisiuni și restricții) obligatorii și pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta cu propuneri, în conformitate cu PUG Municipiul Arad.

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

- Schimbarea destinației din teren arabil în zonă cu funcțiunea de SERVICII și COMERȚ.
- Asigurarea accesului la teren atât pentru zona de comerț și servicii, în contextul zonei cât și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de funcțiuni propuse;
- Reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- Regimul de înălțime propus și înălțimea maximă admisă;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcurile și spațiile verzi;



- Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei, prin extinderea rețelelor existente din zonă;
- Concomitent cu prezentul P.U.Z. a fost întocmită documentația cadastrală.  
Descrierea limitelor zonei de studiu se prezintă în cele ce urmează- a se consulta și Planșa „**U03 Reglementări urbanistice -Zonificare**”.

## **2 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURLOR**

### **2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

#### **2.1.1 Terenuri agricole din extravilan**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor spre a evita prejudicierea activităților.

#### **2.1.2 Terenuri agricole din intravilan**

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

#### **2.1.3 Suprafețe împădurite**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza obiective turistice.

(2) Ocuparea definitivă a terenurilor din fond forestier se va face cu respectarea Codului Silvic, care se face de regulă prin schimb. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

(3) Toate operațiunile necesare construirii se vor face, cu avizul conform al autorităților cu competențe în domeniu (mediu, păduri, agricultură, turism, etc.) – după caz.

#### **2.1.4 Resursele subsolului**

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului în intravilanul localității, pe parcursul executării lucrărilor de construire, acestea se vor comunica la Consiliul Județean Arad prin ordin al ANRM.



### **2.1.5 Resurse de apă**

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărie a apelor.

### **2.1.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural

(al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, material utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

(2) Prin urmare, nu sunt admise lucrări de construcții care să afecteze integritatea patrimoniului natural marcat pe planșele de reglementări.

(2) Fațadele clădirilor amplasate către stradă nu vor fi tratate ca fațade secundare/posterioare, ci vor fi finisate cu materiale de calitate, cu un aspect plăcut, asigurând estetica și omogenitatea arhitecturală a mediului construit existent și propus.

(3) În zona spațiilor verzi se vor planta copaci și plante de sol, câte un arbore sau arbust de talie medie la fiecare 5-10 locuri de parcare amenajate în incinta studiată, în vederea contrabalansării efectului de încălzire a atmosferei provocat de suprafețele asfaltate întinse.

### **2.1.7 Zone construite protejate**

Nu este cazul.

Terenul identificat conform extras **CF Nr.318113 Arad** nu face parte dintr-o zonă cu protecție sau zonă construită protejată.

## **2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

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

Nu este cazul.

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

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zona de protecție ale rețelelor de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc, a căilor de comunicație, a conductelor de transport produse petroliere, delimitate conform legii, este interzisă.

(2) Pe terenul identificat conform extras **CF Nr.318113 Arad** nu există riscuri tehnologice determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Pentru realizarea obiectivelor vor fi utilizate, materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii;



### **2.2.3 Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor se va face concomitent sau ulterior executării lucrărilor edilitare pentru toate utilitățile existente sau propuse pe amplasamentul identificat conform extras **CF Nr.318113 Arad**.

(1) Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare;

(2) Toate construcțiile propuse vor fi racordate în funcție de destinație la rețelele de utilități.

(3) Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament, avizele și acordurile de principiu obținute, conform **Certificatului de Urbanism nr. 2244 / 23.11.2021**, eliberat de primăria Municipiului Arad;

(4) Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor și legislației în vigoare privind calitatea construcției și siguranța în exploatare;

(5) Executarea lucrărilor de construire în zonele de protecție stabilite - ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură urbană este interzisă.

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

### **2.2.4 Asigurarea compatibilității funcțiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism.

(2) Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament conform **Certificatului de Urbanism Nr. 2244 din 23.11.2021** pentru elaborare P.U.Z. și R.L.U. aferent ZONĂ PENTRU SERVICII SI COMERȚ: CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCȚII CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE ACESE

### **2.2.5 Procentul de ocupare al terenului**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca Procentul de Ocupare al Terenului să nu depășească limita superioară stabilită în prezentul P.U.Z. și R.L.U. aferent.

(2) Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

Zona 1: Zona terenului identificată conform extras **CF Nr. 318113 Arad**, în suprafață de 6.900,00 mp și propusă reglementărilor urbanistice ca zonă de SERVICII și COMERȚ.

Z 1 - Zonă Instituții, Servicii și Comerț, Parcaje și Dotări aferente

**P.O.T. maxim admis: 50,00%**

**C.U.T. maxim admis: 2,00**

Regim de înălțime P+3E, înălțime maximă 20,00m Sc max. = 3.450,00 mp;

Scd max.=13.800,00 mp; H max. =20,00m

Spații verzi=min 5% (pentru zonele cu servicii și comerț),





Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcată pe Planșa „**U03 Reglementări urbanistice-Zonificare**” - limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor, atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T.și C.U.T. stabilite prin P.U.Z.

### **2.2.6 Lucrări de utilitate publică**

Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

- Căi de comunicație rutieră:
  - Sudul terenului DN7 categoria de interes național-Calea Radnei spre Vladimirescu, Deva
  - Nordul terenului: drum de exploatare FN
  - Propunerea de drumuri noi în viitor prin prezentul PUZ: în partea Sudică și Nordică a parcelei identificate conform extras **CF Nr. 318113 Arad**
- Rețele de distribuție energie electrică-în partea Estică a terenului identificat conform extras **CF. Nr. 318113 Arad.**

## **2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

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

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic), cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

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

(1) În zona drumului public se pot autoriza, dacă este cazul, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze naturale, țigete sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații și infrastructură sau alte instalații.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță

*Utilizări premise:*

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

*Utilizări premise cu condiții:*

- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructive, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și exploatare.
- Prin amplasare și funcționare, acestea nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.







*Utilizări interzise:*

- Orice construcții 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.

**2.3.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă navigabile**

Nu este cazul.

**2.3.4. Amplasarea față de căi ferate din Administrația S.N..C.F.R.**

Nu este cazul.

**2.3.5. Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

**2.3.6. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

**2.3.7. Amplasarea față de aliniament:**

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, împrejmuiri etc.)

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Perimetrul de implantare al construcțiilor este retras la:

- Nord: Jumătate din înălțimea la cornisă H/2, dar nu mai puțin de 2,00m față de limita de proprietate;
- Vest: Jumătate din înălțimea la cornisă H/2, dar nu mai puțin de 2,00m față de limita de proprietate;
- Est: Jumătate din înălțimea la cornisă H/2, dar nu mai puțin de 2,00m față de limita de proprietate;
- Sud: minim 30,00m față de marginea părții carosabile a străzii DN7 - Calea Radnei

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.

Corpurile de clădiri vor fi amplasate astfel încât activitățile destinate fiecăreia să nu se influențeze negativ sau să aibă impact necorespunzător asupra vecinătății și mediului natural și construit. Construcțiile propuse vor fi deservite de platforme de circulație și eventual, parcaje comune, după caz.

Conform planșei anexă :

**U03 Reglementări Urbanistice – Zonificare**

Zonificarea, Unitățile și subunitățile funcționale sunt, după cum urmează:

Z1 – Zona terenului identificat conform extras **CF nr.318113 Arad**, în suprafață de **6.900,00mp** și propusă reglementărilor urbanistice ca zonă de SERVICII și COMERȚ.





## **Zonă 1 – Isco -Zonă Instituții, servicii și comerț parcaje și dotări aferente - cu regim de înălțime maxim P+3E și funcțiuni complementare admise - funcțiuni administrative**

Unități funcționale:

- **Isco** Zonă Instituții, servicii și comerț, parcaje și dotări aferente;
- **D** – Dotări (Utilaje și instalații tehnologice);
- **SP** – Spații verzi și plantate;
- **Cp** – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public;
- **Cci** - Căi de comunicație carosabilă de incintă, circulații auto, platforme parcări;

**Subunități funcționale:**

Nu este cazul.

**Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:**

- Conform Ordonanței nr. 43 din 28.08.1997 republicată, înspre limita Sudică, se va realiza o retragere de minim 30,00m față de marginea părții carosabile a străzii Calea Radnei
- Față de limita de proprietate posterioară, înspre limita Nordică, se va respecta o retragere construibilă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00m față de limita de proprietate;
- Față de limitele laterale, înspre limita Vestică și Estică, se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00m față de limitele de proprietate;

În cazul în care retragerile menționate anterior, față de limita de proprietate, sunt mai mici decât jumătate din înălțimea construcțiilor pe laturile Nord, Vest și Est- se va respecta o retragere de minim 2,00m.

**2.3.8. Amplasarea în interiorul parcelei:**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:
- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- Distanța minimă între construcțiile individuale de pe aceeași parcelă, între fațadele cu ferestre, să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m;
- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate), precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) printre cereri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 2,00m;



- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele ce urmează să fie obținute.

Terenul este delimitat :

- la Nord – Terenuri proprietate privată, nr. CAD. 10607;
- la Sud – Linie de tramvai, Calea Radnei (DN7);
- la Est – Terenuri proprietate privată, identificabile prin CF nr. 310764;
- la Vest – Servicii și comerț, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr.482/16.11.2020 și modificată cu H.C.L.M. Arad nr. 511/18.12.2020.

## 2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

### 2.4.1 Accese carosabile

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

(2) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilorprevăzute la alin.1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

(4)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;

(5) 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;

(6)Accesele de intrare și ieșire din drumul colector se vor putea translata în funcție de necesitate fără afectarea procentului de spațiu verde.

(7) Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În funcție de destinația și capacitatea construcției vorfi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleilecarosabile destinate consumatorilor.

(8) Accesele carosabile către parcela identificată conform **CF nr. 318113** Arad se vor realiza din drumul colector propus și totodată aprobat prin **H.C.L. Arad Nr.482/16.11.2020** și modificat cu **H.C.L. Nr.511/18.12.2020** și se vor definitiva prin proiect în faza D.T.A.C.

*Utilizări permise:*

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

*Utilizări permise 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 la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

*Elemente geometrice ale străzilor:*

*În plan:*

Terenul este delimitat pe o latură (Vest) drumul colector aprobat prin H.C.L.M. Arad nr.482/16.11.2020 și modificată cu H.C.L.M. Arad nr. 511/18.12.2020, pe latura posterioară (Est) de terenuri proprietate privată, identificabile prin CF nr. 310764 Arad, pe latura Nordică de terenuri proprietate privată nr. CAD. 10607, iar la Sud de linia de tramvai și Calea Radnei (DN7).

Ținând cont de frontul stradal propus, proiectarea elementelor geometrice în plan, în incinta studiată se va face astfel încât deplasarea viitoare a autovehiculelor să respecte o viteză de circulație de 5 km/h.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se va asigura numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 2,00 m înălțime.

În toate cazurile este obligatoriu asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor de orice categorie, conform Legii.

#### **2.4.2 Accese pietonale**

(1) 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 lasol/în subsolurile construcțiilor propuse, respectând regulile din **H.G.R. 525/1996**.

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

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

#### **2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și 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.

Branșamentele și racordurile, eventuale devieri sau extinderi ale rețelelor tehnico-edilitare vor fi realizate înaintea accesului propus în incintă, după caz.



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

(1) 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.

(2) 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.

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

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

(1) Extinderea, reglementarea 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 consiliul local. 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) Soluțiile de echipare în sistem individual care respecta normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz.

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

### **2.5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico- edilitare**

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice, precum și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Arad. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Indiferent de modul de finanțare, lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

## **2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

### **2.6.1 Parcelarea:**

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 6 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

(2) Terenul destinat realizării investiției este format în prezent dintr-o singură parcelă, aflată în proprietatea inițiatorului. La această fază nu se dorește parcelarea incintei studiate, dar aceasta se va putea dezmembra astfel încât fiecare corp/tronson împreună cu dotările aferente și cu cotele comune, să poată intra în proprietatea diverșilor operatori, cu respectarea condițiilor de servitute și parcelare, conform RGU aprobat prin HG 525/1996.





### 2.6.2 Regimul de înălțime al construcțiilor:

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

Z1 - Zonă servicii și comerț, cu regim de înălțime maxim P+3E cu funcțiuni complementare admise - funcțiuni administrative

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:

(1) 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.

(2) Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. 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 arhitectură și plastică să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

(3) Fațadele clădirilor amplasate către stradă nu vor fi tratate ca fațade secundare / posterioare, ci vor fi finisate cu materiale de calitate, cu un aspect plăcut asigurând estetica și omogenitatea arhitecturală a mediului construit propus și existent. Astfel, fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Sunt interzise imitațiile de materiale. 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.

(4) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și/sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CA TV, după caz, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare. Vor fi prevăzute spații pentru depozitarea pubelelor pentru gunoi, integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

## 2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

### 2.7.1 Parcaje:

(1) Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp.

(2) Se vor amenaja parcaje în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform





## **anexei 5 din Regulamentul general de urbanism HG 525/1996.**

(3) Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

(4) Se recomandă amenajarea la nivelul solului a parcajelor. Este interzisă executarea în incintă a construcțiilor destinate parcajelor individuale.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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 **HGR 525 / 1996**.

Astfel, pentru construcții zona de servicii și comerț vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- 1 loc parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp;
- 1 loc parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 600mp;
- 1 loc parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției complexuri comerciale de 600-2.000 mp
- 1 loc parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției complexuri comerciale de peste 2.000 mp

(8) 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 mai mare de locuri de parcare.

### **2.7.2 Spații verzi și plantate:**

(1) Autorizația de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

(2) Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității. Astfel, se vor planta tipuri de copaci și plante de sol, câteun arbore sau arbust de talie medie la fiecare 5-10 locuri de parcare, amenajate în incinta studiată, în vederea contrabalansării efectului de încălzire a atmosferei provocate de suprafețele asfaltate întinse.

(3) Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – **minim 5%** pentru servicii și comerț. Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

### **2.7.3 Împrejmuiri:**

(1) Obiectivele de investiție propuse vor trebui prevăzute cu dotări auxiliare, menite să sporească atractivitatea și buna funcționare a acestora.

(2) Împrejmuirile propuse vor putea fi de trei tipuri:





- provizorii, pe durata executării lucrărilor de construire, care se recomandă a se realiza/ păstra pe toate laturile;
- opace, pentru închiderea zonelor de aprovizionare și ridicare a deșeurilor;
- transparente și semitransparente pentru celelalte cazuri.

(3) Împrejmuiri pe limitele de proprietate sunt permise pe laturile dinspre Nord și Est și se vor realiza din materiale opace sau transparente, de înălțime maximă 2,50m. Spre frontul stradal către drumul colector aprobat prin H.C.L. se va putea realiza parțial realizarea de împrejmuiri.

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

(5) Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

(6) În cazul în care împrejmuirea va fi proiectată la granița cu terenuri proprietăți private învecinate și execuția acestora va presupune depășirea, atât la nivelul infrastructurii cât și a suprastructurii, a limitei de proprietate, se va solicita în mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat de realizarea acesteia. În toate celelalte situații, autorizarea împrejmuirii se va face doar cu respectarea Noului Cod Civil, precum și a regulamentelor aflate în vigoare.

### 3 .ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### 3.1 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

(1) Definirea unei anumite unități funcționale este determinată de anumiți parametri:

- Funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- Regimul de construire;
- Înălțimea maximă admisă

Conform planșelor anexă: „**U03 Reglementări Urbanistice–Zonificare**” – și „U04 Sugestii mobile” incinta propusă spre reglementare : Z1 – Zonă Instituții, servicii și comerț, parcaje și dotări aferente - cu regim de înălțime maxim P+3E cu funcțiuni complementare admise - funcțiuni administrative.

(2) Documentația va respecta Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ, 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.

(3) Construcțiile se vor încadra în limita de constructibilitate și zona edificabilă marcată pe planșa „**U03 Reglementări urbanistice – Zonificare**”, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea **P.O.T. și C.U.T.** prevăzut în P.U.Z.

(4) Planșa „**U04 Sugestii de mobilare**” este o planșă ajutătoare, în conformitate cu prevederile **GM 010-2000**, aprobat prin **Ordin 176 / 16.08.2020**. Prin acestea, sunt sugerate

posibilități de mobilare a incintei studiate și nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat întocmai.

(5) Mobilarea incintei, reglementată ca zonă: comerț și servicii; echiparea tehnico-edilatară, specific proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platormelor 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, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune, limita de construibilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.**

(6) 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 planșele obligatorii, Reglementări Urbanistice.

#### *Unități funcționale:*

- **IsCo** - Zonă Instituții, servicii și comerț, parcaje și dotări aferente;
- **TE** – Tehnico-edilitare (construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei);
- **D** – Dotari – utilaje și instalații tehnologice;
- **Cp** – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public;
- **Cci** – Căi de comunicație carosabilă de incintă, circulație auto, parcări, platforme);
- **SP** – Zone verzi amenajate și compacte.

#### *Subunități funcționale:*

Nu este cazul, deoarece amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact și funcțiunile propuse se întrepătrund și sunt complementare.

### **3.2 OBIECTIVE ȘI MODALITĂȚI DE OPERARE:**

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

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate.

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

### **4.1. GENERALITĂȚI**

**Funcțiunea dominantă** a zonei este de **SERVICII și COMERȚ**:

**IsCo** -Zonă Instituții, servicii și comerț, parcaje și dotări aferente;

**TE** -Tehnico-edilitare (construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei);

**D** -Dotari – utilaje și instalații tehnologice;

**Cp** -Căi de comunicație carosabilă din domeniul public;



**Cci** -Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto, parcări, platforme);

**SP**–Zone verzi amenajate și compacte.

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

## 4.2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 4.2.1 Utilizări permise:

Clădiri destinate funcțiilor de comerț, prestări 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.

#### A. Construcții destinate SERVICIILOR:

- (1) Comerț pentru produse alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse
  - a. alimentare și nealimentare, inclusiv cele de tip mini/super/hypermarket;
- (2) Alimentație publică - baruri, restaurante ( inclusiv cele de tip fast-food, pizzerie etc.)
  - a. cofetării, vinoteci;
- (3) Servicii publice administrative și private;
- (4) Servicii și comerț specializat (activități dedicate, tehnice: zone expunere și
  - a. comercializare produse, produse artizanale);
  - b. în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere;
  - c. Produse artizanale și servicii profesionale în acest domeniu ( exemplu: autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier), reprezentație/showroom, brand-uri consolidate;
- (5) Construcții administrative pentru sedii de birouri;
- (6) Construcții financiar- bancare;
- (7) Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune destinate evenimentelor publice și
  - a. private;
- (8) Construcții de turism de sine stătătoare: hotel, motel, pensiune.

#### B. Construcții de agrement:

- (1) Mobilier urban specific, amenajări peisagistice de orice fel, terenuri de sport și spații
  - a. de joacă pentru copii;
- (2) Construcții provizorii: chioșcuri, pergone, gradene;
- (3) Construcții temporare de alimentație publică și comerț;
- (4) Locuri de joacă;

#### C. Dotări ale incintei propuse:

- (1) Spații de protecție și aliniament;
- (2) Platforme circulației auto și pietonale în incintă;
- (3) Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare incintei studiate (spații tehnice anexate, stație de pompe și rezervor de incendiu, casă poarta, garduri și împrejmuiri, porți de acces, rețele edilitare interioare și exterioare);



**4.2.2 Utilizări admise cu condiții:**

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

**4.2.3 Interdicții temporare:**

Nu este cazul.

**4.2.4 Interdicții definitive:**

Activități industriale poluante sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat;

Funcțiuni de depozitare a deșeurilor, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

## 5 PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatele de Urbanism care se vor elibera pentru faza Autorizație de Construire vor cuprinde elemente obligatorii din prezentul Regulament 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 Arad preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în P.U.G. pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii zone.

Întocmit:

arh. Ela Falcă

Verificat – Specialist

R.U.R.:

arh. Gheorghe SECULICI

R.U.R. – DE