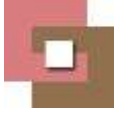


CAPITOLUL II

REGULAMENT DE

URBANISM

Cadru continut GM 010 / 2000



BORDEROU

Regulament de urbanism

I. Dispoziții generale

01. Rolul Regulamentului local de urbanism
02. Baza legala a elaborarii
03. Domeniu de aplicare.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

04. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
05. Reguli cu privire la siguranțe construcțiilor și la apărarea interesului public
06. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
07. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
08. Reguli cu privire la echiparea edilitară
09. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

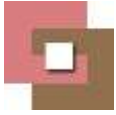
III. Zonificarea funcționala

11. Unități si subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. Unități teritoriale de referinta

- Regulament local de urbanism – U.T.R propus



REGULAMENT DE URBANISM

Beneficiari:	CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA
Denumire lucrare:	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. REALIZARE ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, (Str. Ovidiu), intravilan , CF 351955
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	45 /2025
Faza de proiectare:	PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. este parte integranta a proiectului, avand un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare, amplasare, realizare si conformare a terenurilor si constructiilor pe intreaga zona studiata.

Prin regulamentul local de urbanism se stabileste amplasarea si conformarea cladirilor si amenajarilor.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (**permisiuni si restrictii**) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ ;

Conform prevederilor din Ghid – metodologia, elaborarea si continutul- cadru al PUZ, GM010-2000, prezenta documentatie raspunde necesitatilor si presiunilor investitionale, prin enuntarea de solutii urbanistice si arhitecturale privind :

- Zonificarea functionala
- Stabilirea amplasamentelor cu conditii de A.C.
- Stabilirea prioritatilor
- Reducerea/ desfintarea disfunctionalitatilor
- Incadrarea in prevederile H.G. 1076/2004

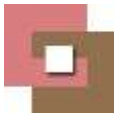
Aria definita de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafata de **3 639 mp** identificat in prezent prin CF nr. 351955, situat in intravilanul municipiului Arad, categoria de folosinta – pasune ;

Art.2 – Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pe baza urmatoarelor legi:

-HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;



-Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor(republicata)
-Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
-Legea fondului funciar(18/1991, republicata)
-Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicata)
-Codul Civil
-Legea 10/1995
-Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea II – Apa;
-Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea III – Zone Protejate;
-Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea IV – Reteaua de Localitati, cu modificarile si completarile ulterioare;
-Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – Zone de risc natural;
- HCLM nr.572/26.10.2022 asigurarea suprafetei minime de spatii verzi;
- HCLM nr. 187 / 28.03.2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare;
Prezentul Regulament Local de Urbanism se adauga la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Arad, mun.Arad cu prevederile specifice zonei studiate ;
În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. " **REALIZARE ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT** "

Art.03 – Domeniu de aplicare

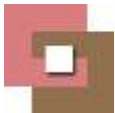
Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul mun.Arad.

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

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, acceuri, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zona servicii, depozitare si comert, impreuna cu amenajari aferente;
- **Zona studiată** are suprafata de **45 000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:
- racordul drumului din incintă propus, la drumul cu CF nr. 338630 pentru asigurarea accesului carosabil;
- asigurarea utilitatilor edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, pluviala, energie electrică ;
- **Incinta studiată** are suprafata de **3 639 mp** conform Extras C.F.nr.351955;
- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru incinta studiată, din pasune in intravilan in zona servicii, depozitare si comert impreuna cu amenajari aferente;
- **Funcțiunea principală** solicitată de investior este zona servicii, depozitare si comert impreuna cu amenajari aferente;

Funcțiunile complementare drum de incintă, alei/platforme carosabile și parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

- Destinatia si folosinta terenului se schimba in zona servicii, depozitare si comert impreuna cu amenajari aferente;



II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Art. 04 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

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

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

Art.05 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea 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 impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 1382 din 01.09.2025**, eliberat de Primaria municipiului Arad;

05.1 - Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, terenul este relativ plat si nu prezinta riscuri de alunecari de teren, eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale in zona ;

05.2 - Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, incinta nu este traversata de retele edilitare si retere cu risc tehnologic ;

05.3- Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice. Asigurarea echipării tehnico edilitare

- **Utilizări permise cu condiții :**

Autorizarea executării construcțiilor in zona se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezentul regulament.

Pentru zona servicii, depozitare si servicii impreuna cu amenajari aferente;

P.O.T. max. = 30,00 %

C.U.T. max. = 0.9

- **Utilizări interzise:**

Activitati care genereaza noxe, deseuri etc.

05.4 - Asigurarea echipării edilitare

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

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

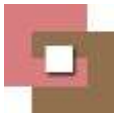
- **Utilizări permise:**

Orice fel de 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.

- **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesați.

- **Utilizări interzise:**



Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare

Masuri PSI

Conform prevederilor „Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II a - Instalații de stingere”, indicativ P118/2- 2013, cu modificările și completările ulterioare capitol 4.1, pentru stingerea incendiului pentru cladirea hala, birouri, platforma parcare - necesarul de apă va fi de la rețeaua de alimentare publică și se va asigura debitul necesar pentru stingerea incendiilor. La faza DTAC de aprobare a documentației se vor lua toate măsurile necesare pentru protecția și securitatea împotriva incendiilor. Se vor asigura distanțele minime de securitate și în cazul în care nu se pot respecta se vor lua măsuri compensatorii, pe baza scenariului PSI, conform legislației în vigoare.

05.5- Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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. Destinația și folosința actuală a terenului : situat în intravilan, categoria de folosință pasune.

05.6 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament de urbanism.
Se propune un POT maxim de 30%, CUT maxim de 0.9 din teren.

05.7 - 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, aprobate conform legii.

Accesul la amplasament este din partea de Vest, din drumul cu CF.nr. 338630, acesta debusează din str. Ovidiu.

Art. 06. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

06.1 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform regulamentului general de urbanism HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr.3, pct.3.10.

Se recomandă respectarea orientării corecte față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).



06.2 - Amplasarea față de drumuri publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de zona servicii, depozitare și comerț, împreună cu amenajări aferente este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice; Amenajarea acceselor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesurilor auto ;
- Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

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

Lucrările rutiere constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile ;

Se propune accesul în incintă (13.00 m) din drumul cu CF nr. 338630, cu lărgirea secvențială a părții carosabile la 7.00 m, în dreptul parcelei drumul de exploatare este de 6.71 și se propune lărgirea la 7.00 m.

Se propune și lărgirea prospectului stradal la 10.00 m, care cuprinde și o fasie de spațiu verde de aliniament și trotuar, pentru acestea se va ceda o parte din teren de 202 mp;

Aleea carosabilă din incintă este propusă de 7.00 m.

- în interiorul incintei se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturisme angajați.

- **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.

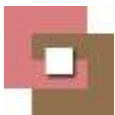
- **Utilizări admise cu condiții**

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 acceselor 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. Accesuri 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 împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.



06.3 - Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

06.4 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane"

Nu este cazul.

06.5 -Amplasarea fata de aeroporturi

Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

Nu este cazul.

06.6 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

06.7 - Amplasarea față de aliniament

Zona edificabila va avea retragerea fata de latura Nord cu 25.50m si fata de latura Est-Sud cu min.8.00 m.

06.8- Amplasarea în interiorul parcelei

Articolul 24 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei , conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate , conform art.612 din Codul Civil.

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri. Se va asigura accesul masinilor de interventie ISU la cel puțin doua laturi ale cladirilor propuse.

c) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată În 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.

d) Se propune:

Zona de implementare a constructiilor va fi retrasa astfel :

Pe parcela vor fi doua zone edificabile despartite de canal si zona de protectie a acestuia ;

Zona edificabila 1

Fata de limita posterioara (Nord) a parcelei zona edificabila va avea retragerea de 3.00 m, constructiile se va retrage cu o distanta de minim H/2, dar nu mai putin 3.00 m .

Fata de canalul in partea de est, zona edificabila se va retrage cu 3.00 m fata de acesta ;

Fata de latura vest zona edificabila va avea retragerea de 4.50 m , respectiv 11.35 m (fata de limita de proprietate) si fata de aliniamentul stradal propus in urma cedarii retragerea va fi de 0.55-7.80 m ; ;

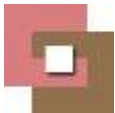
Fata de latura sud (str Ovidiu) zona edificabila va avea retragerea de min. 11.85m ;

Zona edificabila 2 (filigorie, spatiu expunere marfa)

Fata de limita posterioara (Nord) a parcelei zona edificabila va avea retragerea de 3.00 m, constructiile se va retrage cu o distanta de minim H/2, dar nu mai putin 3.00 m .

Fata de canalul in partea de vest, zona edificabila se va retrage cu 3.00 m fata de acesta ;

Fata de latura sud (str Ovidiu) zona edificabila va avea retragerea de 10.80 m ;



Art.07 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Disfuncionalitati care vor necesita solutionare:

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIOREITATI
Circulatii	Necesitatea realizarii accesului	Se va realiza accesul spre incinta printr-un drum cu CF.nr. 338630, situat in partea de Vest a amplasamentului; Acesta are racord la str. Ovidiu.
	Necesitatea largirii drumului	Drumul cu CF. Nr. 338630 se va largi , partea carosabila sa fie de dimensiune constanta la 7.00 m asfaltat si prospectul stradal la 10.00 m pentru care se cedeaza o parte din teren (202 mp);
Limita zona de siguranta fata de DN7/E68	Necesitatea retragerii constructiei propuse fata de zona de siguranta a drumului	Se va lasa o zona de siguranta fata de DN7/E68 din ax drum 22 m. In aceasta zona se va asigura spatiu verde si parcare .
Utilitati	Infrastructura edilitara	Se vor realiza racorduri la utilitati retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, se vor realiza din fondurile beneficiarului;
	Necesitatea asigurarii cu utilitati a obiectivului propus;	Bransarea / racordarea incintei la utilitatile necesare functionarii obiectivului propus pe amplasament;

07.1 - Accesuri carosabile

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

Accesul la parcela

Se propune accesul in incinta (13.00 m) din drumul cu CF nr. 338630, cu largirea secventiala a partii carosabile la 7.00 m, in dreptul parcelei drumul de exploatare este de 6.71 si se propune largirea la 7.00 m.

Se propune si largirea prospectului stradal la 10.00 m, care cuprinde si o fasie de spatiu verde de aliniament si trotuar, pentru acestea se va ceda o parte din teren de 202 mp;

Aleea carosabila din incinta este propusa de 7.00 m.

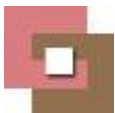
Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime. Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

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.

- Utilizări permise

Construcțiile ale căror accesuri carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

- 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 la care nu sunt asigurate accesurile carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Vor fi prevăzute:

- drum carosabil și parcaje în interiorul parcelei pentru funcțiunea propusă ;

07.2 - Accese pietonale

În incinta nu sunt propuse alei pietonale, traseul va fi marcat pe suprafața platformelor.

Art.8 Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori, sau dacă utilitățile necesare funcționării construcțiilor pot fi rezolvate local – puțuri forate, bazine vidanjabile, bazine retenție ape pluviale.

08.1 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Extinderea 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 administratorii rețelelor edilitare.

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 sau de către operatorul de distribuție conform legislației.

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

Disfuncționalități care vor necesita soluționare:

Utilități	Infrastructura edilitară	Se vor realiza racorduri la utilități rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, se vor realiza din fondurile beneficiarului;
	Necesitatea asigurării cu utilități a obiectivului propus;	Branșarea / racordarea incintei la utilitățile necesare funcționării obiectivului propus pe amplasament;

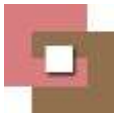
08.2 - Realizarea de rețele edilitare

Lucrările de realizare a rețelelor edilitare, de racordare și de branșare al rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public 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.

Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.



08.3 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Arad sau a unităților teritorial administrative.

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 branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor/beneficiar sau de către operatorul de distribuție conform legislației și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

Art.09 - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

09.1 - Parcelarea

Nu este cazul.

09.2 - Înălțimea constructiilor

Numărul maxim de nivele admis P;P+2E.

Înălțimea maximă admisă la coama este de 10,00 m ;

09.3 - Aspectul exterior al constructiilor

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

Art.10 - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

10.1 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinație și de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

Se propune accesul în incintă (13.00 m) din drumul cu CF nr. 338630 .Acesta debusează din str. Ovidiu.

În interiorul incintei se vor realiza platforme betonate și parcaje destinate autoturismelor angajaților, vizitatorilor și clienților (minim 16 locuri) , precum și zone verzi amenajate.

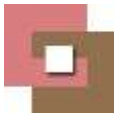
Parcarea autovehiculelor se va face doar în interiorul incintei fără afectarea domeniului public.

Pentru fiecare funcțiune se va asigura un număr de parcuri astfel:

Conform HCLM 187/ 28.03.2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad.

Art. 8

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.

b) Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, 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 %.

c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru

personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

d) Servicii manufacturiere:

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

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

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru

personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare);

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

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

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

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

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

10.2 - 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, conform prezentului regulament.

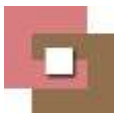
Suprafața destinată spațiilor verzi de minim 20 % se va amenaja într-o manieră peisajeră decorativă cu valoare ambientală și ornamentală, conform HCLM 572 / 2022

10.3 - Împrejmuiri

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,00 m, de preferință din gard transparent, se recomandă posibilitatea înglobării de gard viu cu rol de protecție vizuală, fonică și purificare a aerului.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Funcțiune dominantă:



IS - UNITATEA PRINCIPALA – SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT

Funcțiuni complementare:

CC - CAI DE COMUNICATIE CAROSABILAC - CAROSABIL

P - PLATFORMA PARCAJE IN INCINTA

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele. Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

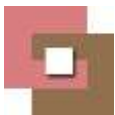
Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. funcțiunile propuse sunt : ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT impreuna cu amenajari aferente ;

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Pasune	32 400	72.0 %	28 761	63.9%
Zona industrie, depozitare, servicii	3 200	7.1%	6 839	15.2%
Cai de comunicatie	4 900	10.9%	4 900	10.9%
Spatii verzi (acostament)	2 900	6.4%	2 900	6.4%
Canal	1 600	3.6%	1 600	3.6%
TOTAL	45 000	100%	45 000	100%

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 351955				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Pasune	3 409	93.7%	-	-
Servicii, depozitare, comert	-	-	1 092	30.0%
Drum acces, parcar, platforme	-	-	1 092	30.0%
Suprafata cedata pentru largire prospect - drum	-	-	202	5.6%
Spatii verzi amenajate	-	-	1023	28.1%
Canal	230	6.3%	230	6.3%
TOTAL	3 639	100%	3 639	100%



INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA C.F. nr. 351955
POT	existent	0.0 %
	propus	30%
CUT	existent	0.0
	propus	0.9

- P.O.T. 30,00 %
- C.U.T. 0.9
- Regim maxim de înălțime P, P+2E
- Spațiu verde minim 20 %

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT impreuna cu amenajari aferente;

- funcțiuni complementare: platforme carosabile/parcaje , amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi;

Funcțiuni interzise:

-activitati care genereaza noxe , deseuri etc.

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea propusa cu un regim de înălțime maxim P,P+2E cu înălțimea maximă de 10.00 m;

Regim de aliniere:

Retragere minimă de la aliniamentul stradal (str Ovidiu) 11.85 m si fata de drumul cu CF.nr.338630 la minim 4.50 m(limita de proprietate) si la 0.55 m (fata de aliniamentul stradal propus in urma cedarii din teren) ;

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- In interiorul incintei se vor realiza platforme betonate si parcaje destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor (minim 16 locuri), precum si zone verzi amenajate.
- Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei fara afectarea domeniului public.

Plantații

- plantații zone verzi amenajate: tuia, conifere, Forsitia
- min. 20%

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 30,00 %
- C.U.T. 0.9

Funcțiune dominantă:

IS - UNITATEA PRINCIPALA – SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT

Funcțiuni complementare:

CC - CAI DE COMUNICATIE CAROSABILAC - CAROSABIL



P - PLATFORMA PARCAJE IN INCINTA
SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE
TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criteriile de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație.

VI. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire, va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

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

Intocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta

Sef de proiect,
arh. Dorin CRAINIC