



# 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 împrejurimi

### **III. Zonificarea funcționala**

- 11. Unități și subunități funcționale

### **IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

### **V. Unități teritoriale de referință**

Regulament local de urbanism – U.T.R propus



# REGULAMENT DE URBANISM

|                            |                                                                                                                              |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beneficiari:</b>        | <b>JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA</b>                                                                                      |
| <b>Denumire lucrare:</b>   | <b>INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. "CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE"</b>                                       |
| <b>Amplasament:</b>        | jud. ARAD, mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, intravilan CF NR: 357294, 360121, 360122, 334347, |
| <b>Proiectant general:</b> | S.C. STACONS S.R.L.                                                                                                          |
| <b>Numar proiect:</b>      | 28 /2024                                                                                                                     |
| <b>Faza de proiectare:</b> | 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 explicita 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/ desfiintarea disfunctionalitatilor
- Incadrarea in prevederile H.G. 1076/2004

Aria definita de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafata de **9 700 mp** identificat in prezent prin C.F.-urile cu nr. 357294, 360121, 360122, 334347 , situat in intravilanul municipiului Arad, categoria de folosinta – arabil ;

### **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 executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată)  
-Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;  
-Legea fondului funciar (18/1991, republicată)  
-Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicată)  
-Codul Civil  
-Legea 10/1995  
-Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea II – Apa;  
-Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Zone Protejate;  
-Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea IV – Reteaua de Localități, cu modificările și completările ulterioare;  
-Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc natural;  
Prezentul Regulament Local de Urbanism se adaugă 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 documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U.  
" **CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE** "

### **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, accesuri, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – servicii, depozitare și comerț, împreună cu amenajări aferente;
- **Zona studiată** are suprafața de **41 500 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:
- Asigurarea accesului carosabil la banda de circulație propusă în incinta din care se realizează accesul spre fiecare parcelă și ieșirea spre Calea Aurel Vlaicu.
- asigurarea utilitatilor edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, pluvială, energie electrică ;  
**Incinta studiată** are suprafața de **9 700 mp** conform Extras C.F.-uri cu nr. 357294, 360121, 360122, 334347
- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru incinta studiată, din teren arabil în intravilan în zona servicii, depozitare și comerț împreună cu amenajări aferente;
- **Funcțiunea principală** solicitată de investitor este zona servicii, depozitare și comerț împreună cu amenajări aferente;

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

- Destinația și folosința terenului se schimbă în zona servicii, depozitare și comerț împreună cu amenajări 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. 764 din 17.05.2024**, eliberat de Primaria municipiului Arad;

#### **05.1 - Expunerea la riscuri naturale**

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

#### **05.2 - Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul, incinta nu este traversată de rețele edilitare și rețere 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 tehnice edilitare

- **Utilizări permise cu condiții :**

Autorizarea executării construcțiilor în zonă se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezentul regulament.

Pentru zona servicii, depozitare, comerț, împreună cu amenajări aferente;

**P.O.T. max. = 40,00 %**

**C.U.T. max. = 1.0**

- **Utilizări interzise:**

Activități care generează 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 arabil.

### **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 40%, CUT maxim de 1.0 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 parcela studiată se realizează din Calea Aurel Vlaicu.

Asigurarea accesului carosabil la incintă și banda de circulație propusă din care se realizează accesul spre fiecare parcelă și ieșirea spre Calea Aurel Vlaicu.



## **Art. 06. Reguli de amplasare si 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 zonă 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:**

Pentru a se realiza accesul pe terenurile beneficiarilor se propune racordarea marginii părții carosabile a Căii Aurel Vlaicu cu arce de cerc de rază  $R = 6,00$  m la banda de circulație de 3.50-4.00 m lățime propusă, care va fi realizată pe proprietatea privată a beneficiarilor.

**Se propune o banda de circulație ( 3.50 - 4.00 m) în incinta, pe limita de proprietate. Se asigură un acces din C.A.Vlaicu și o ieșire în capatul parcelei studiate. Din această banda se asigură 5 accesuri în incinta, primul acces este de 7.00m , accesul 2,3,4 este de 5.20 m și accesul 5 este de 7.00m;**

La distanța de 6.50m față de latura est, s-a propus un acces, **care va asigura ieșirea de pe banda de circulație proiectată**, care se racordează la marginea părții carosabile a Căii Aurel Vlaicu cu arce de cerc de rază  $R = 6,00$  m

În interiorul incintei se vor realiza platforme și parcaje destinate autoturismelor angajaților, vizitatorilor și clienților, precum și zone verzi amenajate.

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

#### **• 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 accesurilor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesurile 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, organizări și dirijări 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"**

În partea de sud a amplasamentului se afla proprietate publica **STATUL ROMAN, MINISTERUL TRANSPORTURILOR, INFRASTRUCTURII SI COMUNICATIILOR, COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE "CFR" S.A.**, Extravilan, identificata prin CF nr. 334385 Arad, nr.top. 334385.

- zonă de siguranță fata de CFR, din ax 20m ;

- zona de protecție fata de CFR, din ax 100m ;

### **06.5 -Amplasarea fata de aeroporturi**

Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

Nu este cazul.

### **06.6 - Retrageri fata de fasia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

### **06.7 - Amplasarea față de aliniament**

Zonele edificabile în partea de **Nord** ( C.A.Vlaicu) a parcelei sunt pe limita de proprietate sau retrase cu 4.00 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 intervenție 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:**

Zonele edificabile in partea de **Nord** ( C.A.Vlaicu) a parcelei sunt pe limita de proprietate sau retrase cu 4.00 m ;

Fata de latura **Vest** zona edificabila este pe limita de proprietate pe o portiune de 9.00m, iar pe restul lungimii zona edificabila are retragerea de min. 3.00m dar nu mai putin de H/2 ;

Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 1.50 m, respectiv 3.00m ;

Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 3.00 m ;

**Zone de protecție impuse**

- zonă de siguranță fata de CFR, din ax 20m ;
- zona de protecție fata de CFR, din ax 100m ;
- Liniile electrice aeriene LEA 20KV si LEA 110KV, acestea impune un culoar de protecție de 37m axat si 12 m axat, în perimetrul căruia nu se va executa nici o construcție;
- A doua linie electrica LEA 20KV aflata pe toata lungimea parcelei;

Se vor respecta orice restrictii referitor la retragerea cladirilor propuse fata de retele edilitare sau drumuri, impuse de catre avizatori.

**Art.07 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii**

**Disfunctionalitati care vor necesita solutionare:**

| DOMENII    | DISFUNCTIONALITATI                                         | PRIOREITATI                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Circulatii | Necesitatea realizarii accesului                           | Se propune o banda de circulatie ( 3.50 - 4.00 m) in incinta, pe limita de proprietate. Se asigura un acces din C.A.Vlaicu si o iesire in capatul parcelei studiate. Din aceasta banda se asigura 5 accesuri in incinta, primul acces este de 7.00m , accesul 2,3,4 este de 5.20 m si accesul 5 este de 7.00m; |
| Utilitati  | Reteaua LEA trece peste parcela studiată                   | Reteaua LEA 20 kV si LEA 110kV traverseaza peste parcela studiată, zona edificabila se realizeaza in partile din afara zonei de protectie LEA ;                                                                                                                                                                |
|            | 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.

Pentru a se realiza accesul pe terenurile beneficiarilor se propune racordarea marginii părții carosabile a Căii Aurel Vlaicu cu arce de cerc de rază R = 6,00 m la banda de circulație de 3.50-4.00 m lățime propusă, care va fi realizată pe proprietatea privată a beneficiarilor.

**Se propune o banda de circulatie ( 3.50 - 4.00 m) in incinta, pe limita de proprietate. Se asigura un acces din C.A.Vlaicu si o iesire in capatul parcelei studiate. Din aceasta banda se asigura 5 accesuri in incinta, primul acces este de 7.00m , accesul 2,3,4 este de 5.20 m si accesul 5 este de 7.00m;**



Primul acces propus din Calea Aurel Vlaicu este situat la 68,96 m de limita vestică a terenului beneficiarilor  
( asigurând accesul pe parcelele înscrise în CF 357294 de 3000 mp și CF 360121 de 1384 mp ). **Din banda de circulație propusă** se vor realiza accesurile pe celelalte terenuri CF 360122 de 1619 mp și CF 334347 de 3700 mp.

La distanța de 6.50m fata de latura est, s-a propus un acces, **care va asigura ieșirea de pe banda de circulație proiectată**, care se racordează la marginea părții carosabile a Căii Aurel Vlaicu cu arce de cerc de rază  $R = 6,00$  m.

Accesul pietonal poate fi realizat pe banda de circulație propusă spre terenurile celelalte ale beneficiarilor.

Banda de circulație propusă se va încadra cu borduri de 20 x30 cm, montate la nivelul imbrăcămintei proiectate pe o fundație de beton clasa C25/30 de 30 x 15 cm.

În interiorul incintei se vor realiza platforme și parcaje destinate autoturismelor angajaților, vizitatorilor și clienților, precum și zone verzi amenajate.

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

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 sunt propuse și alei pietonale de 1.20 m și vor fi repositionate în funcție de nevoie ;

## **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;



## 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 | Reteaua LEA trece peste parcela studiată                   | Reteaua LEA 20 kV și LEA 110 kV traversează peste parcela studiată, zona edificabilă se realizează în partea din afara zonei de protecție LEA ; |
|           | 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 la 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 proprietate publică a municipiului Arad sau a unităților teritoriale 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 administrației publice specializate.

### Art.09 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

## 09.1 - Parcelarea

Nu este cazul.

## 09.2 - Înălțimea construcțiilor

Numărul maxim de nivele admis P;P+1, P+2E.

Înălțimea maximă admisă la coama este de 12,00 m ;



### 09.3 - Aspectul exterior al construcțiilor

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.

În interiorul incintei se vor realiza platforme și parcaje destinate autoturismelor angajaților, vizitatorilor și clienților, precum și zone verzi amenajate.

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

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile conform HCLM 187 din 28.03.2024;

Sunt calculate și reprezentate estimativ **25 locuri de parcare**, pentru servicii-depozitare-comert;

#### Art. 8

**(1) Construcțiile comerciale cărora li se aplică prezentul regulament sunt:**

##### 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 %.

(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.

**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 - Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform prezentului regulament.

Se vor amenaja spatii verzi / inierbate sau cu plantatii de arbori de inaltime mica/medie pentru umbrire, intr-un procent de 15% pentru functiunea servicii - conform HCLM 572 / 2022

## 10.3 - Împrejmuiri

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,00 m, de preferință din gard transparent, se recomanda posibilitatea inglobarii de gard viu cu rol de protectie vizuala, fonica si purificare a aerului.

## III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

### 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 : SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT impreuna cu amenajari aferente ;

### Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

| BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA    |                |             |                |             |
|-----------------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
|                                   | EXISTENT       |             | PROPUS         |             |
|                                   | Supfatata (mp) | Procent (%) | Supfatata (mp) | Procent (%) |
| Teren arabil                      | 22 800         | 55.0 %      | 13 100         | 31.6%       |
| Zona servicii, depozitare, comert | 3 400          | 8.2%        | 13 100         | 31.6%       |
| Cai de comunicatie                | 6 500          | 15.6%       | 6 500          | 15.6%       |
| Zona cai de comunicatie feroviara | 8 800          | 21.2%       | 8 800          | 21.2%       |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>41 500</b>  | <b>100%</b> | <b>41 500</b>  | <b>100%</b> |



| BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI             |                |             |                |             |
|------------------------------------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
|                                                      | EXISTENT       |             | PROPOS         |             |
|                                                      | Supfatata (mp) | Procent (%) | Supfatata (mp) | Procent (%) |
| Teren arabil                                         | 9 700          | 100%        | -              | -           |
| Zona pentru constructii servicii, depozitare, comert | -              | -           | 3880           | 40.0%       |
| Alee carosabila                                      | -              | -           | 1 100          | 11.4%       |
| Platforme , alei                                     | -              | -           | 665            | 6.8%        |
| Zona amenajata piatra concasata                      | -              | -           | 2600           | 26.8%       |
| Spatii verzi                                         | -              | -           | 1 455          | 15.0%       |
| <b>TOTAL</b>                                         | <b>9 700</b>   | <b>100%</b> | <b>9 700</b>   | <b>100%</b> |

| INDICI DE OCUPARE A TERENULUI |          | PARCELE C.F. nr.357294, 360121, 360122, 334347; |
|-------------------------------|----------|-------------------------------------------------|
| POT                           | existent | 0.0 %                                           |
|                               | propus   | 40%                                             |
| CUT                           | existent | 0.0                                             |
|                               | propus   | 1.0                                             |

**P.O.T. maxim: 40%**  
**C.U.T. maxim: 1.00**  
**H max.: 12,00 m**  
**Spatiu verde: min. 15%**  
**Regim de inaltime: P,P+1,P+2**

**Funcțiuni permise:**

- funcțiune dominantă: 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+1,P+2E cu înălțimea maximă de 12.00 m;

**Regim de aliniere:**

Zonele edificabile in partea de **Nord** ( C.A.Vlaicu) a parcelei sunt pe limita de proprietate sau retrase cu 4.00 m ;

Fata de latura **Vest** zona edificabila este pe limita de proprietate pe o portiune de 9.00m, iar pe restul lungimii zona edificabila are retragerea de min. 3.00m dar nu mai puțin de H/2 ;

Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 1.50 m, respectiv 3.00m ;

Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 3.00 m ;



### **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
- În interiorul incintei se vor realiza platforme betonate și parcaje destinate autoturismelor angajaților, vizitatorilor și clienților ( sunt calculate minim 25 locuri și reprezentate estimativ 130 locuri) , precum și zone verzi amenajate.
- Parcarea autovehiculelor se va face doar în interiorul incintei fără afectarea domeniului public.

### **Plantații**

- plantații zone verzi amenajate: tuia, conifere, Forsitia
- min. 15%

### **Indicatori de utilizare a terenului:**

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1.0

### **Funcțiune dominantă:**

IS - UNITATEA PRINCIPALĂ – SERVICII, DEPOZITARE ȘI 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 criterii 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