



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731 836 131

REGULAMENT DE URBANISM

**MOLDOVAN MARIUS GHEORGHE,
MOLDOVAN NICOLETA CRISTINA**

CONSTRUIRE ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI AGREMENT "
PUZ proiect nr. : 76/2024

CAPITOLUL II

REGULAMENT DE URBANISM

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



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

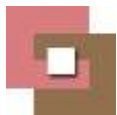
III. Zonificarea funcționala

11. Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. Unități teritoriale de referinta

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



REGULAMENT DE URBANISM

Beneficiari:	MOLDOVAN MARIUS GHEORGHE, MOLDOVAN NICOLETA CRISTINA
Denumire lucrare:	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. CONSTRUIRE ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI AGREMENT
Amplasament:	Jud.Arad,mun.Arad, extravilan; C.F. nr. 325137; C.F. nr. 325111; C.F. nr. 367327;
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	76 /2024
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 :

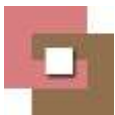
- Zonificarea functionala
- Stabilirea amplasamentelor cu conditii de A.C.
- Stabilirea prioritatilor
- Reducerea/ desfiintarea disfunctionalitatilor
- Incadrarea in prevederile H.G. 1076/2004

Aria definita de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafata de **32 950 mp** identificat in prezent prin C.F. nr. 325137; C.F. nr. 325111; C.F. nr. 367327 – Arad, situat in extravilanul municipiului Arad, categoria de folosinta – teren 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 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. " CONSTRUIRE ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI AGREMENT "**

Art.03 – Domeniu de aplicare

Schimbarea destinației existente din **teren arabil în extravilan în zonă servicii, depozitare, agrement și sport, împreună cu amenajările aferente**, cu propunerea introducerii terenului în intravilan;

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, agrement si sport, impreuna cu amenajari aferente;
- **Zona studiată** are suprafața de **157 600 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:
- racordul drumului din incintă propus, la drumul cu CF nr. 349405 pentru asigurarea accesului carosabil;
- asigurarea utilitatilor edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, pluviala, energie electrică ;
- **Incinta studiată** are suprafața de **32 950 mp** conform Extras C.F.nr. C.F. nr. 325137; C.F. nr. 325111; C.F. nr. 367327;
- situat în extravilanul municipiului Arad, teren arabil, pentru care prin prezentul PUZ se propune introducerea în intravilan și schimbarea destinației în zonă servicii, depozitare și agrement;
- **Funcțiunea principală** solicitată de investior este zona servicii, depozitare, agrement si sport 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, agrement si sport 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 siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

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

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație 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. 809 din 19.05.2025**, 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 rețele cu risc tehnologic ;

05.3- Construcții cu funcțiuni 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 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 și servicii împreună cu amenajări aferente;

POT (procent de ocupare a terenurilor) nu va depăși 40% și CUT maxim 0.8 pentru zona Z1, respectiv pentru zona Z2 – 20% pentru construcții și 40% pentru terenuri de sport

Regim maxim de înălțime **P; P+1E;**

- **Utilizări interzise:**

Activități care generează noxe, deseuri etc.

05.4 - Asigurarea echipării edilitare

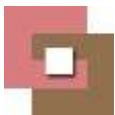
Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

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 Normativului P118/2-2013 privind instalațiile de stingere a incendiilor, necesarul de apă pentru stingerea incendiilor se va asigura în fazele ulterioare de proiectare (DTAC și PTh), în funcție de caracteristicile construcțiilor propuse. Soluția tehnică poate include rezervoare de apă pentru incendiu sau hidranți exteriori alimentați din sursa de apă a incintei.

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 : arabil în extravilan.

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.

POT (procent de ocupare a terenurilor) nu va depăși 40% și CUT maxim 0.8 pentru zona Z1, respectiv pentru zona Z2 – 20% pentru construcții și 40% pentru terenuri de sport

Regim maxim de înălțime P; P+1E;

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.

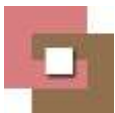
Accesul la amplasament este din partea de sud, din drumul cu CF.nr. 349405-Arad, drum ocolitor al cartierului Gradiste.

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 ;

Accesul auto / pietonal la incinta este propus a se amenaja dinspre strada aflata in sudul parcelelor si va avea o latime de 12.00 m si partea carosabila de 7.00 m in incinta. Prospectul stradal al strazii din incinta reglementata va avea o latime totala de 12.50 m, din care 7.00 partea carosabila, trotuar cu latimea de 1.50 m si zona verde de aliniament de 4.00 m unde partial sunt si parcuri cu dale inierbate. Din acesta se realizeaza accesul spre cele 5 parcele din zona Z1, accesul este de 12.00 m. Sunt propuse cca 8 parcuri pentru angajati si vizitatori. Sunt prevazute 1-2 locuri pentru autocamioane cu intrarea spre hala. In zona Z2 sunt prevazute 36 locuri de parcare pentru angajati si vizitatori.

In interiorul incintei se vor realiza platforme si parcaje destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor, precum si zone verzi amenajate.

Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei.

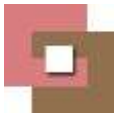
• **Utilizări permise**

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, fluiditate 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, 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"

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 :

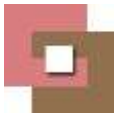
Z1 Zona de servicii si depozitare contine 5 parcele si fiecare in parte are o zona construabila si retrageri fata de limitele de proprietate stabilite:

Parcela 1:

- V - 3.50m fata de limita de proprietate dar nu mai puțin de H/2
- S- 5.00 m fata de drumul din incinta
- E – intre 12.86-29.37 m
- N – intre 17.79-4.31 m

Parcela 2:

- V - 3.50m fata de limita de proprietate dar nu mai puțin de H/2



- S- 20.00 m fata de drumul din incinta
- E – 3.50m-11.50 m fata de limita de proprietate dar nu mai putin de H/2
- N – intre 4.00-8.97 m

Parcela 3:

- V - 3.50m fata de limita de proprietate dar nu mai putin de H/2
- S- 20.00 m fata de drumul din incinta
- E – 3.50 m fata de limita de proprietate dar nu mai putin de H/2
- N – intre 10.07-15.51 m

Parcela 4:

- V - 7.00m
- S- 20.00 m fata de drumul din incinta
- E – 3.50 m fata de limita de proprietate dar nu mai putin de H/2
- N – intre 18.14-15.51 m

Parcela 5:

- V - 7.00m
- S- 20.00 m fata de drumul din incinta
- E – 3.50 m fata de limita de proprietate dar nu mai putin de H/2
- N – intre 26.00-27.17 m

Spatiul verde de protectie **SV** are suprafata de **837 mp** cu latimea de 10.00m, care separa cele doua zone Z1 si Z2;

Z2 - Zona de agrement si sport – contine terenuri de sport si constructii care deservesc acestuia, avand zona construibila cu urmatoarele retrageri fata de limita de proprietate a zonei functionale:

- NE si NV la 2.50 m
- E- 3.00 m
- S – 3.00 si 6.50 m

Art.07 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Disfunctionalitati care vor necesita solutionare:

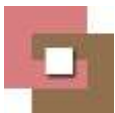
DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIOREITATI
Circulatii	Necesitatea realizarii accesului	Se va realiza accesul spre incinta printr-un drum cu CF.nr. 349405, situat in partea de Sud a amplasamentului;
Utilitati	Infrastructura edilitara	Se vor realiza racorduri la utilitati daca e posibil pentru retelele de 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

Accesul auto / pietonal la incinta este propus a se amenaja dinspre strada aflata in sudul parcelelor si va avea o latime de 12.00 m si partea carosabila de 7.00 m in incinta. Prospectul stradal al strazii din incinta reglementata va avea o latime totala de 12.50 m, din care 7.00 partea carosabila, trotuar cu latimea



de 1.50 m si zona verde de aliniament de 4.00 m unde partial sunt si parcuri cu dale inierbate. Din acesta se realizeaza accesul spre cele 5 parcele din zona Z1, accesul este de 12.00 m.

Sunt propuse cca 8 parcuri pentru angajati si vizitatori.

Sunt prevazute 1-2 locuri pentru autocamioane cu intrarea spre hala.

In zona Z2 sunt prevazute 36 locuri de parcare pentru angajati si vizitatori.

Terenul se va imparti in zone functionale :

Z1 (16 927 mp) – Zona servicii si depozitare, este impartita in 5 parcele cu suprafata intre 3 129 mp -3 654 mp ;

Z2 – (11 510 mp) Zona de agrement si sport – care cuprinde terenuri de sport, parcuri si constructii care deserveste acestuia ;

SV- (837 mp) Spatiu verde de protectie intre Z1 si Z2

Cc – (3 676mp) Cai de comunicatie – care cuprinde prospectul stradal propus

Se va asigura accesul autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lăţime.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcţii se va face în corelare cu organizarea circulaţiei majore, cu organizarea parcajelor şi cu accesul pietonilor.

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- Utilizări permise

Construcţiile ale căror accesuri carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranţă şi fluentă a traficului.

- Utilizări admise cu condiţii

Construcţiile fără posibilităţi de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiţia obţinerii avizului unităţii teritoriale de pompieri.

- Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesurile carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Vor fi prevăzute:

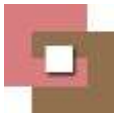
- drum carosabil şi parcaje in interiorul parcelei pentru functiunea propusa ;

07.2 - Accese pietonale

In incinta este prevazut trotuar de 1.50 m pe o latura a drumului din incinta.

Art.8 Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la reţelele de apă, canalizare menajeră şi energie electrică, conform condiţiilor impuse de avizatori, sau dacă utilităţile necesare funcţionării construcţiilor pot fi rezolvate local – puţuri forate, bazine vidanjabile, bazine retenţie 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.

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 dezvoltator.

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 și dimensiunile terenurilor pentru construcții

09.1 - Parcelarea

Z1 (16 927 mp) – Zona servicii și depozitare, este împartită în **5 parcele** cu suprafața între 3 129 mp -3 654 mp ;

Z2 –(11 510 mp) Zona de agrement și sport – care cuprinde terenuri de sport, parcuri și construcții care deserveste acestuia ;

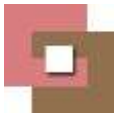
SV- (837 mp) Spațiu verde de protecție între Z1 și Z2

Cc – (3 676mp) Cai de comunicație – care cuprinde prospectul stradal propus

09.2 - Înălțimea construcțiilor

Numărul maxim de nivele admis P;P+1E.

Înălțimea maximă admisă la coama este de 12,00 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 imprejmuiri

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.

Accesul auto / pietonal la incintă este propus să se amenajeze dinspre strada aflată în sudul parcelelor și să aibă o lățime de 12.00 m și partea carosabilă de 7.00 m în incintă. Prospectul stradal al străzii din incintă reglementată va avea o lățime totală de 12.50 m, din care 7.00 m partea carosabilă, trotuar cu lățimea de 1.50 m și zona verde de aliniament de 4.00 m unde parțial sunt și parcuri cu dale înierbate. Din acestea se realizează accesul spre cele 5 parcele din zona Z1, accesul este de 12.00 m. Sunt propuse cca 8 parcuri pentru angajați și vizitatori. Sunt prevăzute 1-2 locuri pentru autocamioane cu intrarea spre hală. În zona Z2 sunt prevăzute 36 locuri de parcare pentru angajați și vizitatori.

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.

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 8 locuri de parcare pentru autoturisme și 1-2 locuri de parcare pentru autocamioane.

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:

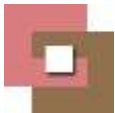
- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului

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. 17. (1) Construcții și amenajări sportive:

- a) Complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi. Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă
- b) Săli de competiții sportive (specializate sau polyvalente), patinoare artificiale. Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement
- c) Poligoane pentru tir, popicării. Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă. (30%)

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.

Se vor amenaja spații verzi / înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/medie pentru umbră, într-un procent de 20% pentru funcțiunea servicii-depozitare conform HCLM 572 / 2022 și 40% pentru zona agrement și sport.

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:

Zona servicii, depozitare și agrement, împreună cu amenajările aferente

Subzona 1 - IS/D - SERVICII SI DEPOZITARE

Subzona 2 - A- AGREMENT SI SPORT

Zone și subzone funcționale:

Subzona 1 - IS/D - SERVICII SI DEPOZITARE

Subzona 2 - A- AGREMENT SI SPORT

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, AGREMENT SI SPORT împreuna cu amenajari aferente ;

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

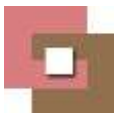
BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil	142 910	90.7 %	109 960	69 .8%
Zona servicii / depozitare	-	-	16 927	10 .7%
Zona agrement si sport	-	-	11 510	7.3%
Cai de comunicatie	1600	1.0%	4 176	2.7%
Spatii verzi aliniament/ de protectie	640	0.4%	2 577	1.6%
Canal HCN 1894 / 3	12 450	7.9%	12 450	7.9%
TOTAL	157 600	100%	157 600	100%

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil	32 950	100%	-	-
Zona servicii / depozitare	-	-	16 927	51.4%
Zona de agrement si sport	-	-	11 510	35.0%
Cai de comunicatie – carosabil , trotuare	-	-	2 576	7.8 %
Spatii verzi de aliniament/ protectie	-	-	1 937	5.8 %
TOTAL	32 950	100%	32 950	100%

Funcțiuni permise:

Pentru subzona IS/D – servicii și depozitare:

- activități de servicii (birouri, servicii profesionale, servicii pentru populație și firme)
- activitati economice nepoluante
- spații de depozitare și logistică usoara
- hale pentru depozitare și distribuție
- spații administrative aferente activităților



- spații pentru întreținere și gestionare activități

Zona servicii si depozitare poate integra:

Servicii

- Birouri de administrare și gestiune
- Centre servicii clienți
- Ateliere și servicii tehnice

Depozitare & Logistică

- Depozite de marfă
- Depozitare distribuite
- Logistică, cross-dock
- Depozite frigorifice (dacă nu afectează vecinătatea)
- Logistică e-commerce

Activități conexe

- Distribuție / livrări
- Parcări și terminale
- Spații de manipulare/transfer
- Activități de ambalare / etichetare

Pentru subzona A – agrement și sport:

- amenajări pentru agrement și recreere
- terenuri și baze sportive
- locuri de joacă pentru copii
- spații verzi și zone de relaxare
- alei pietonale, piste pentru biciclete
- construcții ușoare pentru agrement (foișoare, pergole etc.)
- spații de alimentație publică de mici dimensiuni aferente zonei de agrement
- centre de recuperare și kinetoterapie

Zona agrement și sport poate integra:

Sport și fitness

- Săli de sport, fitness, aerobic
- Terenuri multisport (fotbal, baschet, tenis)
- Piste alergare/patatină

Agrement acvatic

- Piscine interioare/exteroare

Activități de divertisment

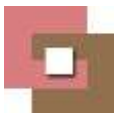
- Trambuline, parc aventură
- Zone pentru copii
- Terenuri de paintball/airsoft

Recreere & relaxare

- Spa & wellness
- Sauna, saună, jacuzzi
- Lounge și cafenea
- Restaurante și terase

Mobilitate și sport outdoor

- Zone pentru skate / BMX



Funcțiuni interzise:

-activități care generează **noxe, poluare, deșeuri sau disconfort major pentru zonele învecinate, activități industriale poluante, producție grea.**

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea propusă cu un regim de înălțime maxim P,P+1E cu înălțimea maximă de 12.00 m;

Regim de aliniere:

Retragerile zonei edificabile față de aliniamentul stradal se propune astfel:

Parcela 1 - E – între 29.37 m-12.86 și 5.00 m față de profilul stradal propus în incintă la sud;

Parcela 2 - S – față de profilul stradal din incintă – 20.00 m

Parcela 3 - S – față de profilul stradal din incintă – 20.00 m

Parcela 4 - S – față de profilul stradal din incintă – 20.00 m

Parcela 5 - S – față de profilul stradal din incintă – 20.00 m

Z2 – la NV pe limita de proprietate față de drum și în Nord la 6.50 m față de profilul stradal propus în incintă;

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, 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
Se vor amenaja spații verzi / înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/medie pentru umbrire, într-un procent de 20% pentru funcțiunea servicii-depozitare conform HCLM 572 / 2022 și 40% pentru zona agrement și sport

Indicatori de utilizare a terenului:

INDICI URBANISTICI PROPUȘI :

Z1 =16 927 mp

P.O.T. maxim: 40.00%

C.U.T. maxim: 0.8

H max.: 12,00 m

Spatiu verde: min. 20%

Regim de înălțime: P+1

INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Z2=11 510 mp :

P.O.T. maxim pentru clădiri:20.00%

P.O.T. maxim pentru terenuri de sport:40.00%

C.U.T. maxim: 0.8

H max.: 12,00 m



Spatiu verde: min. 40%

Regim de inaltime: P+1

Funcțiune dominantă:

Zona servicii, depozitare și agrement, împreună cu amenajările aferente

Subzona 1 - IS/D - SERVICII SI DEPOZITARE

Subzona 2 - A- AGREMENT SI SPORT

Zone si subzone functionale:

Subzona 1 - IS/D - SERVICII SI DEPOZITARE

Subzona 2 - A- AGREMENT SI SPORT

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 pricipalele 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