



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 legală a elaborării
- 03. Domeniu de aplicare.

II. Reguli de bază 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 siguranța 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 funcțională

- 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

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

H.G. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

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 ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. „ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT”

I. DISPOZITII GENERALE

Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Aria definită de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafață de **21 167 mp**, identificată în prezent prin C.F.-urilor cu nr. 337452 și C.F. nr.337453; Arad

Folosința actuală : arabil , proprietate privată, extravilan;

Se dorește realizarea unei **zone de servicii, depozitare, comerț** ;

Art.2 – Baza legală a elaborării

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

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

-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările 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 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;

Prezentul Regulament Local de Urbanism se adauga la prevederile Regulamentului

Local de Urbanism aferent PUG Arad, mun. Arad cu prevederile specifice zonei studiate, care face parte din extravilanul orasului Arad.

Art.03 – Domeniu de aplicare

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

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

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, accese, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă rezidențială;

Zona studiată are suprafața de **354 000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- racord drum de incintă propus la DC 108, pentru asigurarea accesului carosabil
- branșamente/racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică

Incinta studiată are suprafața de **21 167 mp** conform C.F.-urilor cu nr. 337452 si C.F. nr.337453;

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru incinta studiată, din teren arabil extravilan in teren intravilan cu funcțiunea propusa : **Activități economice – servicii (AE-S), cu caracter predominant terțiar.**

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **Activități economice – servicii (AE-S), cu caracter predominant terțiar.;**

Funcțiunile complementare sunt: drum de incintă, alei carosabile și parcaje, alei pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Destinatia si folosinta terenului se schimba in teren constructibil situat in intravilan.

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 1576 din 01.oct.2025 si ale avizului de Oportunitate NR. 20/ 14.04.2026

PROCES VERBAL DE RECEPTIE RIDICARE TOPOGRAFICA 2549/ 2023

PLAN DE SITUATIE PE SUPORT TOPOGRAFIC VIZAT OCPI nr.120075/ 22.08/2023

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA I – nr. 7089/A5/14.04.2026



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.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 107.63 NMN (SV) și 104.72 NMN (NE).

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. 1576 din 01 oct. 2025**, eliberat de Primaria municipiului Arad;

05.1 - Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

05.2 - Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

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 echiparii tehnico edilitare

- **Utilizări permise cu condiții :**

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

Pentru zona de locuinte individuale:

P.O.T. max. = 25,00 %

C.U.T. max. = 0.5

Pentru funcțiuni complementare se vor respecta prevederile din HGR 525;

- **Utilizări interzise:**

Construcțiile și amenajările

Construcțiile în zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă canalizată și a căilor de comunicație.

Constructii in zonele verzi prevazute prin acest P.U.Z.

STUDIU GEOTEHNIC nr. 191/2025

REFERAT VERIFICARE STUDIU GEOTEHNIC nr. 37356/02.04.2025



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 constructibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare

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.

Folosința actuală și destinația stabilită prin PUG

Destinația și folosința actuală a terenului : situat în extravilan, categoria de folosință " arabil".

05.6 - Indici urbanistici

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 25%, CUT maxim de 0.5 din teren.

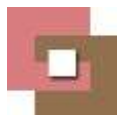
Pentru funcțiuni complementare se vor respecta prevederile din HGR 525

Regimul de înălțime propus este P+1E cu o înălțime maximă de 12.00 m măsurată de la cota +/- 0.00 m.

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA 354 000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil - extravilan	330 050	93.3	308 883	87.3
02.	Zonă activități economice - servicii	-	-	21 167	6.0



03.	Cai de comunicatie	16 750	4.7	16 750	4.7
04.	Spatii verzi / sant / canal	7 200	2.0	7 200	2.0
TOTAL GENERAL		354 000	100	354 000	100

BILANȚ - INCINTA CU PROPUNERI 21 167 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil - extravilan	21 167	100,00	-	-
02.	Zonă activitati economice - servicii	-	-	5 292	25.0
03.	Carosabil in incinta / alei / platforme / parcare	-	-	11 642	55.0
04.	Spatii verzi	-	-	4 233	20.0
TOTAL :		21 167	100	21 167	100

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 principal la terenul studiat se va realiza din DC 108, acesta va avea lățimea de 7.00 m;

RAPORT DE EVALUARE ARHEOLOGICA INTRUZIVA DE TEREN NR.CONTRACT
17249/12.12.2023

STUDIU PEDOLOGIC SI AGROCHIMIC nr.900/24.08.2023

În urma evaluării de teren nu au fost identificate vestigii sau artefacte cu valoare istorico-arheologică, aria evaluată fiind sterilă din punct de vedere arheologic.

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. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)

06.2 - Amplasarea față de drumuri publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire 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:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;



— conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigări sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen. Deservirea rutieră a obiectelor proiectate urmează a se asigura dinspre DJ 709C, prin intermediul drumului DE108; 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 accesului rutier prin racordarea drumului de incintă propus la marginea părții carosabile, acesta va avea lățimea de 7.00m .

În planșa de reglementări 03 URB a fost prevăzută situația largirii părții carosabile din incintă, profilul stradal la 10.15 m propus pentru largire la 12.00 m, situație posibilă cu acordul vecinului (cca 4.00 m lățime și 740.27 m lungime, cedare din terenul vecin cu nr. Cf. 337454);

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 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. Accese 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 împiedică 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 față de cai navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

06.4 - Amplasarea față de cai ferate din administrarea Regiei Autonome

"Societatea Națională a Cailor Ferate Române"

Nu este cazul.

06.5 - Amplasarea față 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 protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

06.7 - Amplasarea față de aliniament

Construcțiile propuse vor fi amplasate la minim 2.00 m față de limita de proprietate a frontului stradal propus;

Aliniamentul este determinat de relația rezultată între dimensiunile lotului și clădirile propuse și vecinătăți. Respectarea aliniamentului este impusă și din considerente compoziționale și funcționale.

Se vor asigura distanțele minime legale ale construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.
Conform planșei 03. Reglementari Urbanistice..

06.8- Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea față de frontul stradal

Accesul la incinta se realizeaza din DC 108 din partea de Nord-Est Fata de drumul propus in incinta , zona edificabila este la 10.15 m.

Zona construibila fata de frontul stradal din Sud, fata de DJ are retragerea de 45.87 m.

Amplasarea în interiorul parcelei

Zona edificabila va avea urmatoarele retrageri fata de limita de proprietate :

Z1 – retragerea fata de latura Vest - min.3.50m dar nu mai putin de H/2

- retragerea fata de latura Est – 10.15 m
- retragerea fata de latura Sud - spre DJ 709C – 572.39m, respectiv fata de zona Z2 la 80.00 m ;
- retragerea fata de latura Nord – 100.4 m ;

Z2 – retragerea fata de latura Vest - min.3.50m dar nu mai putin de H/2

- retragerea fata de latura Est – 10.15 m
- retragerea fata de latura Sud - spre DJ 709C – 442.37 m , respectiv fata de zona Z3 la 68.50 m
- retragerea fata de latura Nord – 260.45 m respectiv fata de zona Z1 la 80.00 m

Z3 – retragerea fata de latura Vest - min.3.50m dar nu mai putin de H/2

- retragerea fata de latura Est – 10.15 m
- retragerea fata de latura Sud - spre DJ 709C – 45.87 m
- retragerea fata de latura Nord – 378.95 m respectiv fata de zona Z2 la 68.50 m

Art.07 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Disfuncționalități :

Circulații	Necesitatea realizării accesului	Accesul la parcela se va realiza din partea de N-E din terenul cu CF nr. 337429 și prin terenul cu CF nr. 366789 care aparține de Mun. Arad.
	Profil stradal	Posibilitatea de largire a profilului



		stradal propus, acesta ar fi posibil cu acordul vecinului.
--	--	--

07.1 - Accesuri carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice sau prin servitute, conform parcelarii. Caracteristicile accesuri la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Vor fi prevăzute:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea drumului de incintă propus la marginea părții carosabile, acesta va avea lățimea de 7.00m.

În planșa de reglementări 03 URB a fost prevăzută situația largirii părții carosabile din incintă, profilul stradal la 10.15 m propus pentru largire la 12.00 m, situație posibilă cu acordul vecinului (cca 4.00 m lățime și 740.27 m lungime, cedare din terenul vecin cu nr. Cf. 337454);

07.2 - Accesuri pietonale

Autorizația executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietonaje, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

Se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

Art.8 Reguli cu privire la echiparea edilitară

Disfuncționalități:

Utilități	Infrastructura edilitară	Se vor asigura rețele edilitare de apă, canalizare, energie electrică
	Necesitatea asigurării cu utilități a tuturor obiectivelor propuse;	Bransarea / racordarea incintei la utilitățile necesare funcționării noilor obiective propuse pe amplasament

08.1 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, de gaz și de energie electrică.

Dezvoltatorul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua de canalizare centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.



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 dezvoltator.

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 edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate **în serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică. Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, indiferent de modul de finanțare.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de dezvoltator 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

Prin prezentul P.U.Z nu se propune parcelare;

09.2 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Regimul de înălțime propus este P+1E cu o înălțime maximă de 12.00 m, măsurată de la cota +/- 0.00 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.

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.



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

10.1 - Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatie si de capacitatea constructiei, conform prezentului regulament.

Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei fara afectarea domeniului public.

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

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.

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.

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi cu suprafata totala cumulata de 4233 mp cu procentul de 20% ,conform conform HGR 525/1996 actualizată (572H din 26.10.2022) și Legea nr. 24 / 2007 republicată prin reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

10.3 - Împrejmuiuri

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,00 m, de preferință din gard transparent sau gard viu la frontul stradal, iar pe celelalte limite de proprietate acestea pot fi opace.



III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Unitati si subunitati functionale

AE-S – zona activitati economice-servicii

C – drum public

Cc – drum incinta

SP – zone 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. nu se recomandă subzonificări.

ZONA FUNCTIONALA - AE –S zona activitati economice-servicii

- P.O.T. 25,00 %
- C.U.T. 0.5
- Regim maxim de înălțime P+1E

Spațiu verde minim 20 % (conform 572H din 26.10.2022 pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad).

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII

Funcțiuni admise

- servicii economice și administrative
- birouri
- depozitare nepoluantă / logistică ușoară
- comerț en-gross, showroom-uri
- servicii conexe activităților economice

Funcțiuni interzise

- industrie poluantă
- activități cu zgomot, vibrații sau emisii peste limitele admise
- depozitare deșeuri periculoase

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții, cu un regim de înălțime maxim P+1E cu înălțimea maximă de 12.00 m măsurate față de cota ± 0,00

Regim de aliniere:

Amplasarea față de frontul stradal

Accesul la incinta se realizeaza din DC 108 din partea de Nord-Est fata de drumul propus in incinta , zona edificabila este la 10.15 m.

Zona construabila fata de frontul stradal din Sud, fata de DJ are retragerea de 45.87 m.



Amplasarea în interiorul parcelei

Zona edificabila va avea urmatoarele retrageri fata de limita de proprietate :

Z1 – retragerea fata de latura Vest - min.3.50m dar nu mai putin de H/2

- retragerea fata de latura Est – 10.15 m
- retragerea fata de latura Sud - spre DJ 709C – 572.39m, respectiv fata de zona Z2 la 80.00 m ;
- retragerea fata de latura Nord – 100.4 m ;

Z2 – retragerea fata de latura Vest - min.3.50m dar nu mai putin de H/2

- retragerea fata de latura Est – 10.15 m
- retragerea fata de latura Sud - spre DJ 709C – 442.37 m , respectiv fata de zona Z3 la 68.50 m
- retragerea fata de latura Nord – 260.45 m respectiv fata de zona Z1 la 80.00 m

Z3 – retragerea fata de latura Vest - min.3.50m dar nu mai putin de H/2

- retragerea fata de latura Est – 10.15 m
- retragerea fata de latura Sud - spre DJ 709C – 45.87 m
- retragerea fata de latura Nord – 378.95 m respectiv fata de zona Z2 la 68.50 m

Parcarea autovehiculelor

- 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. 25,00 %
- C.U.T. 0.5

Unitati si subunitati functionale

AE-S – zona activitati economice-servicii

C – drum public

Cc – drum incinta

SP – zone 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 si funcțională, ținând cont de limite cadastrale si pricipalele căi de comunicare.

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