

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Zona Z1, Subzona S1A

AFERENT "ZONĂ MIXTĂ – PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERȚ"

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de Urbanism local se stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.

Acestea au fost stabilite prin planșa **Reglementări Urbanistice**.

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

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

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafețelor minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad
- HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad.

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

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

3. Domeniul de aplicare

Documentațiile de urbanism au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.

Zonificarea funcțională a incintei s-a stabilit conform categoriilor de activități ce s-au propus a se desfășura pe teren și de ponderea acestora. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

P.U.Z și R.L.U. aferent cuprind norme obligatorii în vederea autorizării construcțiilor pentru orice categorie de teren aflat în limita zonei reglementate – identificată prin Extrase C.F. nr. 338107, 338110, 338111 și 338091 Arad, nr. cad 338107, 338110, 338111, respectiv 338091 – evidențiate în planșa de Reglementări Urbanistice a P.U.Z.

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

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă unități producție și depozitare, servicii și comerț – în concordanță cu funcțiunile dominante sau admise zonei prin **PUZ preliminar "Zona Industrială Nord Mun. Arad – Extindere", aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005**, pentru zona compusă din imobilele înscrise în CF 338107, 338110, 338111 și 338091 Arad.

Zona studiată are suprafața de **92.300 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- racordul la utilitățile existente pe domeniul public
- rezervare teren la frontul stradal în vederea regularizării prospectului stradal Str. Câmpurilor
- acces și racord carosabil la drumul public Str. Câmpurilor
- rezervare teren în zona nordică a incintei, ca posibilitate ulterioară de dezvoltare a drumului de exploatare înscris în CF 338087 Arad prin lărgirea prospectului stradal cu cca. 3,00 m spre sud, pe proprietatea privată a inițiatorului PUZ, respectiv spre nord, ocupând terenul neproductiv aparținând UAT Arad, înscris în CF 338086 Arad.

Zona propusă spre reglementare are suprafața măsurată de **25.900 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea funcțiunilor, a indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime, etc.), aliniamente, cu completarea cu servicii și comerț a funcțiunilor principale existente (industrie, depozitare), **cu menținerea prevederilor PUZ preliminar "Zona**

Industrială Nord Mun. Arad – Extindere", aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005 pentru terenul care face obiectul investiției propuse, cu schimbarea folosinței terenului din "agricol în intravilan", în "curți construcții în intravilan", pentru funcțiunea **unități producție și depozitare, servicii și comerț**.

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **unități producție și depozitare, servicii și comerț**.

Funcțiunile complementare acestea sunt: birouri administrative, carosabil și platforme carosabile și de depozitare, parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi. Funcțiunea servicii propusă poate include spălătorie auto, servicii în domeniul auto, reparații în diverse domenii, etc.

Funcțiunea admisă zonei este **turism**, cu condiția asigurării de zone verzi perimetrare acestora.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

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

Conform PUG Arad și documentații de urbanism aprobate ulterior în vederea reglementării extinderii intravilanului Mun. Arad, nu există zone naturale protejate sau potențial balnear și turistic în suprafața reglementată.

2. 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.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca indicatorii urbanistici să nu depășească:

POT max = 50 %

CUT max = 0,80

Regim de înălțime: P+2E.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 1772 din 03.11.2025**, eliberat de Primăria Mun. Arad.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și cu respectarea reglementărilor urbanistice din prezentul Regulament.

Se va reloca frontul stradal (0,00 m ÷ cca. 5,90 m de-a lungul frontului stradal existent) în vederea regularizării la cca. 23,00 m ÷ 24,00 m a prospectului general al Str. Câmpurilor.

Perimetrul constructibil (conform planșei de Reglementări Urbanistice nr. 02 A) este de 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2 față de limita laterală stânga (latura vestică), min. 23,80 m față de limita posterioară a terenului (latura nordică) și min. 20,00 m față de limita laterală dreapta (latura estică). Aliniamentul stradal minim este propus la min. 3,00 m față de limita de proprietate relocată de la frontul stradal, respectiv min. 6,70 m față de frontul stradal existent pentru clădiri P+2E servicii, comerț, administrative propuse și la min. 45,00 m față de limita de proprietate relocată de la frontul stradal, respectiv min. 52,60 m față de frontul stradal existent pentru hale funcțiune mixtă P+2Ep.

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include construcții max. P+2E/ P+2Ep propuse și amenajări platforme carosabile și parcaje, nu include construcții tehnico-edilitare și cabină poartă – față de limitele de proprietate:

- la frontul stradal (sud):

- clădiri P+2E servicii, comerț, administrative propuse – la min. 3,00 m față de limita de proprietate relocată de la frontul stradal, respectiv min. 6,70 m față de frontul stradal existent
- hale funcțiune mixtă P+2Ep – la min. 45,00 m față de limita de proprietate

relocată de la frontul stradal, respectiv min. 52,60 m față de frontul stradal existent

- limita posterioară de proprietate (nord): min. 23,80 m
- limita laterală stânga de proprietate (vest): min. 3,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2
- limita laterală dreapta de proprietate (est): 20,00 m.

Construcțiile tehnico-edilitare subterane pot fi amplasate pe zona de protecție a DJ 682, în afara zonei de siguranță a acestuia.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea birourilor administrative necesare funcționării zonelor propuse se recomandă să se realizeze astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru biouri pe perioada zilei.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- accesul la zona reglementată;
- 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, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție ale drumului.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

Deservirea rutieră a obiectivului nou propus se va asigura dinspre Str. Câmpurilor/ DJ 709 C, în relație de dreapta (atât accesul, cât și ieșirea), printr-o intersecție în "T" amenajată cu aceasta, cu raze de girație min. 6,00 m, recomandat 9,00 m. Lățimea accesului carosabil va fi de 7,00 m.

Lucrările rutiere constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului/ ieșirii în incintă dinspre Str. Câmpurilor/ DJ 709 C, cu o lățime de 7,00 m și raze de curbă min. 6,00 m, recomandat 9,00 m
- rezervare teren pentru lărgire prospect stradal Str. Câmpurilor/ DJ 709 C
- rezervare de teren de-a lungul limitei posterioare de proprietate, pentru dezvoltarea drumului de exploatare de la nord, înscris în CF 338087 Arad
- amenajarea platformelor carosabile și de depozitare, a parcajelor la sol, dispuse la 90°
- sistematizare verticală
- lucrări de amenajare circulației pietonale
- lucrări de reglementare a circulației
- lucrări de amenajare zone verzi.
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe DJ 682 s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din dec. 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul 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, fluentă 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 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.

3.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul

3.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

3.6. Amplasarea față de fâșia de protecția a frontierei de stat

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Se va reloca frontul stradal (0,00 m ÷ cca. 5,90 m de-a lungul frontului stradal existent) în vederea regularizării la cca. 23,00 m ÷ 24,00 m a prospectului general al Str. Câmpurilor.

Aliniamentul la frontul stradal:

- clădiri P+2E servicii, comerț, administrative propuse – la min. 3,00 m față de limita de proprietate relocată de la frontul stradal, respectiv min. 6,70 m față de frontul stradal existent
- hale funcțiune mixtă P+2Ep – la min. 45,00 m față de limita de proprietate relocată de la frontul stradal, respectiv min. 52,60 m față de frontul stradal existent.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- față de limita posterioară de proprietate (nord), retragerea minimă obligatorie față de limitele de proprietate este de min. 23,80 m
- față de limita laterală stânga de proprietate (vest), construcțiile principale propuse vor fi amplasate la min. 3,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2
- față de limita laterală dreapta de proprietate (est), construcțiile propuse vor fi amplasate la min. 20,00 m față de limita de proprietate
- construcțiile tehnico-edilitare (bazin retenție ape pluviale, stație pompe incendiu, rezervă incendiu, etc.) vor fi amplasate la min. 0,60 m față de limitele de proprietate, cu excepția celor prevăzute la frontul stradal, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate (post de transformare în anvelopă, etc.);
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de avizatori

- pe parcelă pot fi amplasate mai multe construcții, cu condiția respectării unei distanțe între ele de minim jumătate din înălțimea cornișei clădirii mai înalte.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime. Pentru a doua latură a halei se asigură accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime sau prin accesul direct al autospecialelor dinspre drumul privat existent la sud de incinta reglementată.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor din alineatele anterioare, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform prevederilor acordului administratorul Str. Câmpurilor. Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Deservirea rutieră a obiectivului nou propus se va asigura dinspre Str. Câmpurilor/ DJ 709 C, în printr-o intersecție în "T" amenajată cu aceasta.

Autorizarea 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 prin trotuare.

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 accese 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 accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură de către investitor posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică de canalizare menajeră, atunci când aceasta se va realiza.

Realizarea de rețele tehnico – edilitare

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 din jud. Arad.

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 administratorii rețelelor, conform legislației în vigoare.

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

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 comunei sau județului, 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 sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelare

A. Rezervare teren: parcelarea este permisă pentru asigurarea rezervelor de teren pentru extinderea prospectului drumurilor Str. Câmpurilor și a drumului de exploatare din nord, astfel:

- Lot pentru rezervare teren în suprafață de cca. 403 mp la frontul stradal (0,00 m ÷ cca. 5,90 m de-a lungul frontului stradal existent) în vederea regularizării la cca. 23,00 m ÷ 24,00 m a prospectului general al Str. Câmpurilor. Costurile suportate de inițiatorul PUZ țin maxim de dezmembrarea din terenul total a acestei suprafețe și cedarea către domeniul public
- Lot pentru rezervare teren în suprafață de cca. 252 mp de-a lungul limitei posterioare de proprietate (3,00 m), pentru dezvoltarea drumului de exploatare de la nord, înscris în CF 338087 Arad. Costurile suportate de inițiatorul PUZ țin maxim de dezmembrarea din terenul total a acestei suprafețe și cedarea către domeniul public, cu relocarea împrejuririi la momentul oportunității și necesității acestei acțiuni.

B. Parcelări ulterioare: sunt permise parcelări ulterioare ale terenului, cu condiția asigurării accesului carosabil direct sau prin servitute la fiecare lot rezultat, iar acesta să aibă suprafața minimă 1.500 mp.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este:

- **maxim P+2Ep pentru construcții zonă mixtă**, respectiv max. 14 m la coamă (CTS 106,40 NMN+ 14 m = 120,40 NMN)
- **maxim P+2E pentru construcții birouri, comerț/ servicii la frontul stradal**, respectiv max. 14 m la coamă (CTS 106,40 NMN+ 14 m = 120,40 NMN).

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Sunt interzise imitațiile de materiale.

Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului este de maxim **50 %** din suprafața totală a terenului.

Coeficientul de utilizare a terenului este de maxim **0,80**.

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu pevederile HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024

privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad*, în funcție de specificul activităților care se vor desfășura în hale, astfel:

- A. Construcții industriale – spații pentru producție, spații de depozitare (Art. 18.)
- 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.
- B. Construcții administrative (Art. 6.): un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public, suplimentate cu un spor de 10 %
- C. Construcții comerciale și pentru servicii (Art. 8.)
- b) Comerț en-detail: 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
- c) Servicii manufacturiere: 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %
- d) Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:
- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare)
 - modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

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

Vor fi amenajate cca. 56 locuri parcare autoturisme angajați și platformă carosabilă, conform cu specificul activității desfășurate.

Spații verzi și plantate

Pentru funcțiunea industrie și depozitare a zonei se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20,00 % din suprafața subzonei.

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafețelor minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 20,00 %, astfel:

- min. 104 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 1.036 mp amenajare cu plante perene (min. 20 % din suprafața zonei verzi)
- min. 1.036 mp zonă verde înierbată (min. 20 % din suprafața zonei verzi)
- min. 14 arbori pentru umbrire zonă parcaje (1 arbore la 4 locuri parcare).

Împrejmuiri:

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizual, pe mezuină;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul zonei
- c) împrejmuiri transparente având soclu cu înălțimea maximă de 80 cm la aliniamentul stradal.

Înălțimea maximă admisă pentru împrejmuire va fi de 2,20 m. Împrejmuirile propuse vor fi corelate ca aspect, materiale, sistem constructiv, cu cele existente în imediata vecinătate.

Împrejmuirea terenului la frontul stradal va fi amplasată obligatoriu pe linia de relocare a frontului stradal propusă, după rezervarea de teren în suprafață de cca. 403 mp (0,00 m ÷ cca. 5,90 m de-a lungul frontului stradal existent) în vederea regularizării la cca. 23,00 m ÷ 24,00 m a prospectului general al Str. Câmpurilor.

Împrejmuirea terenului pe limita posterioară de proprietate poate fi amplasată pe actuala limită de proprietate, cu rezervarea de teren pentru dezvoltarea drumului de exploatare de la nord, înscris în CF 338087 Arad. Această permisiune este corelată cu orizontul îndepărtat de timp estimat pentru apariția necesității dezvoltării acestui drum. Pe zona rezervată în acest scop în nord este interzisă amplasare construcțiilor principale, a rețelelor și dotărilor tehnico-edilitare cu excepția celor ce traversează zona și cu excepția împrejmuirii terenului.

III. Zonificarea funcțională

Unitățile principale au destinația unități producție și depozitare, servicii și comerț (menținere funcțiune prevăzută în PUZ preliminar "Zona Industrială Nord Mun. Arad – Extindere", aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005).

Subunități:

ID 1A – Zonă mixtă: unități producție și depozitare, servicii și comerț max. P+2Ep

IS 1A – Zonă birouri administrative, servicii și comerț max. P+2E

Cc1A – Acces din drumul public

Cc1Aa – Zonă rezervată la frontul stradal pt. regularizare Str. Câmpurilor

Cc1Ab – Zonă rezervată la limita posterioară de proprietate, pt. posibila dezvoltare a drumului de exploatare existent

P1 A – Platforme carosabile, de depozitare în aer liber și parcaje

SP 1A – Zone verzi amenajate

SP 1Aa – Zonă verde de protecție min. 4 m propusă față de zona rezidențială de la est, cu posibilitate amenajare platforme auto în cazul reconversiei funcționale a zonei rezidențiale

PRe 1A – Zonă protecție LEA 20 kV – min. 12 m față de ax LEA pt. clădiri principale

1. Obiective și modalități de operare

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

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

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este **unități producție și depozitare, servicii și comerț**.

2.2. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei: birouri administrative, carosabil și platforme carosabile și de depozitare, parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi. Funcțiunea servicii propusă poate include spălătorie auto, servicii în domeniul auto, reparații în diverse domenii, etc.

2.3. Utilizări admise cu condiții: construcții pentru turism, cu condiția asigurării de zone verzi perimetrare acestora.

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea funcțiunii locuire și depozitare deșeuri periculoase.

2.5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limitele parcelelor.

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:

- P.O.T. 50,00 %
- C.U.T. 0,80
- Regim maxim de înălțime P+2E
- Spațiu verde minim 20 %

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII UNITĂȚI PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERT (ID 1A)

Funcțiuni permise:

- funcțiunea dominantă: unități producție și depozitare, servicii și comerț

Funcțiuni complementare:

- birouri administrative, carosabil și platforme carosabile și de depozitare, parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi. Funcțiunea servicii propusă poate include spălătorie auto, servicii în domeniul auto, reparații în diverse domenii, etc.

Alte funcțiuni admise cu condiții:

- construcții pentru turism, cu condiția asigurării de zone verzi perimetrare acestora.

Funcțiuni interzise:

- locuire și depozitare deșeurilor periculoase

Regim de înălțime:

- Se vor autoriza construcții cu regim de înălțime max. P+2E, cu înălțimea maximă de 14,00 m la coamă/ atic (120,40 NMN), măsurate față de cota CTS = ± 0,00 = 106,40 NMN)

Regim de aliniere față de limite de proprietate:

- Aliniamentul la frontul stradal:
 - clădiri P+2E servicii, comerț, administrative propuse – la min. 3,00 m față de limita de proprietate relocată de la frontul stradal, respectiv min. 6,70 m față de frontul stradal existent
 - hale funcțiune mixtă P+2Ep – la min. 45,00 m față de limita de proprietate relocată de la frontul stradal, respectiv min. 52,60 m față de frontul stradal existent
- Retrageri minime față de limitele de proprietate:
 - spre vest: la min. 3,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2
 - spre est: la min. 20,00 m față de limita de proprietate
 - spre nord: la min. 23,80 m față de limita de proprietate
- Amenajările tehnico-edilitare și cabina poartă pot fi amplasate în afara limitelor de construibilitate propuse.

Parcarea autovehiculelor:

- nu se vor autoriza decât construcțiile care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Plantații:

- se va planta vegetație respectând distanțele prevăzute în Codul Civil.

Indicatori de utilizare a terenului:

- POT: 50 %
- CUT: 0,80

Regim de înălțime:

- Max. P+2E
- se vor autoriza construcții cu înălțimea maximă la coamă de 14,00 m, măsurate față de cota CTS = ± 0,00 = 106,40 NMN

Spațiu verde minim: 20 %

SUBUNITĂȚI:

PRe 1A – Zonă protecție LEA 20 kV – min. 12 m față de ax LEA pt. clădiri principale

ID 1A – Zonă mixtă: unități unități producție și depozitare, servicii și comerț max. P+2Ep

- destinație: producție, depozitare, servicii, comerț
- amplasament: la nord de culuarul de protecție LEA 20 kV

IS 1A – Zonă birouri administrative, servicii și comerț max. P+2E

- destinație: birouri administrative, servicii, comerț
- amplasament: la sud de culuarul de protecție LEA 20 kV

Cc1A – Acces din drumul public

- deservirea rutieră a obiectivului nou propus se va asigura dinspre Str. Câmpurilor/ DJ 709 C (atât accesul, cât și ieșirea), printr-o intersecție în "T" amenajată cu aceasta, cu raze de girație min. 6,00 m, recomandat 9,00 m
- lățimea accesului carosabil va fi de 7,00 m.

Cc1Aa – Zonă rezervată la frontul stradal pt. regularizare Str. Câmpurilor

- rezervare de teren în suprafață de cca. 403 mp la frontul stradal (0,00 m ÷ cca. 5,90 m de-a lungul frontului stradal existent) în vederea regularizării la cca. 23,00 m ÷ 24,00 m a prospectului general al Str. Câmpurilor

Cc1Ab – Zonă rezervată la limita posterioară de proprietate, pt. posibila dezvoltare a drumului de exploatare existent

- rezervare de teren în suprafață de cca. 252 mp de-a lungul limitei posterioare de proprietate (3,00 m), pentru dezvoltarea drumului de exploatare de la nord, înscris în CF 338087 Arad

P1 A – Platforme carosabile, de depozitare în aer liber și parcaje

- Platformele pentru parcaje autoturisme mici vor asigura locurile de parcare necesare conform prevederi HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad, în funcție de specificul activităților care se vor desfășura în hale, astfel:
 - Construcții industriale – spații pentru producție, spații de depozitare
 - 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.
 - Construcții administrative: un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public, suplimentate cu un spor de 10 %
 - Construcții comerciale și pentru servicii
 - Comerț en-detail: 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
 - Servicii manufacturiere: 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %
 - Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare)
- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

SP 1A – Zone verzi amenajate

- Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafețelor minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de **minim 20,00 %**, astfel:
 - min. 104 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
 - min. 1.036 mp amenajare cu plante perene (min. 20 % din suprafața zonei verzi)
 - min. 1.036 mp zonă verde înierbată (min. 20 % din suprafața zonei verzi)
 - min. 14 arbori pentru umbrire zonă parcaje (1 arbore la 4 locuri parcare).

SP 1Aa – Zonă verde de protecție min. 4 m propusă față de zona rezidențială de la est, cu posibilitate amenajare platforme auto în cazul reconversiei funcționale a zonei rezidențiale

- Pe latura estică a incintei, înspre zona rezidențială needificată existentă, este propusă o zonă verde de protecție de lățime min. 4,00 m, cu posibilitatea amenajării ulterioare a acestei suprafețe pentru platforme carosabile – exclusiv în situația reconversiei funcționale a zonei rezidențiale existente într-o zonă mixtă similară cu cea reglementată. În orice caz, se va asigura procentul minim de zone verzi total în incintă de 20,00 %.

Pre 1A – Zonă protecție LEA 20 kV – min. 12 m față de ax LEA pt. clădiri principale

- Clădirile principale vor fi amplasate în afara zonei de protecție a LEA 20 kV, la min. 12,00 m față de axul LEA
- Parcajele pot fi amplasate până la 5,00 m față de axul LEA.

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN 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.

Întocmit,

Arh. Doriană Balogh