

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PUZ SI RLU – ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII DE GARARE AUTOVEHICULE

FAZA – ETAPA 2 – ELABORAREA PROPUNERILOR PRELIMINARE

Obiectivul de investiții:

ZONĂ CU FUNCȚIUNI – COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII DE GARARE AUTOVEHICULE

Amplasamentul:

jud.Arad Mun. Arad, Calea Timișorii, nr. 133; identificat prin CF 303139 Arad

Beneficiarul investiției:

S.C. COSUEL COMRAL S.R.L.

Elaboratorul studiului:

PRO ARHITECTURA S.R.L.

Cap. I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Rolul R.L.U.

(1) Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

(2) Acestea au fost stabilite prin planșa U-03.1 Reglementări urbanistice – zonificare.

(3) Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- a. Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- b. Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;
- c. Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- d. Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

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

(5) 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.

(6) 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. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

1 / 22

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. CONSUEL COMRAL S.R.L.

Art. 2. Rolul R.L.U.

Prezentul regulament local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 224/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 24/2007, republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Legea nr. 448/2006, republicată, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- Legea nr. 101/2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005, respectiv Legea nr. 372/2005, privind performanța energetică a clădirilor;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- HCL a Municipiului Arad nr. 572/2022, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- 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;

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;

Art.3. Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, pentru incinta studiată, respectiv terenurile situate în intravilanul Municipiului Arad, în zona sudică a orașului, identificate prin CF nr. 303139 Arad.

(2) Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor propuse (comert și servicii, garare vehicule) și funcțiunea existentă dominantă din zonă (locuire), conform celorlalte documentații de urbanism elaborate în zona studiată) și este prezentată în planșa U-03.1 Pe baza acestei zonificări au fost sugerate posibilitățile de amplasare și conformare a construcțiilor ce vor respecta caracteristicile zonei funcționale și sunt prezentate în planșa nr. U-03.2. Dispunerea clădirilor pe planul de mobilare este de principiu, aceasta poate suferi modificări, respectând zonele de implantare ale construcțiilor și retragerile admise. Mobilarea finală a zonei funcționale se va face la faza D.T.A.C. fără elaborarea altor documentații de urbanism, P.U.D. sau P.U.Z., respectând prevederile prezentului regulament de urbanism.

(3) Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

(4) Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din intravilanul municipiului Arad, având destinația construcții servicii și comerț, garare autovehicule.

(5) Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, realizarea acceselor și relațiile cu vecinătățile.

(6) Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă.

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

- Stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, și anume schimbarea funcțiunii actuale a acesteia în zonă mixtă comerț și servicii, garare autovehicule în vederea dezvoltării zonei. Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele propuse în zona prin alte planuri urbanistice zonale aprobate sau în curs de aprobare.

- Studierea acceselor și relațiile cu vecinătățile:

- Realizarea de Construcții noi:

- Clădiri sau ansamblu de clădiri cu destinație de comerț, servicii și spații de garare autovehicule având regim maxim de înălțime P+2E, h.max=15.00m;
- Împrejmuire perimetrală totală sau parțială;
- Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate H max=15,00m;
- Sistematizarea verticală a terenului;
- Execuția de Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate și iluminat arhitectural;

- Extinderea Rețelelor tehnico-edilitare existente în zona studiată sau realizarea de racorduri și bransamente, după caz, și dezvoltarea rețelelor de incintă;
- Execuția de Platforme gospodărești și amenajări și construcții tehnico-edilitare;

(8) **Intervențiile în zona studiată** se referă în principal la intervenții pentru reconfigurarea marcajelor rutiere prin întreruperea liniei continue, în vederea facilitării virajului la stânga pentru traficul care vine din direcția Centrul orașului.

(9) **Incinta studiată** care face obiectul prezentului demers are suprafața totală de 1.818 mp, compusă dintr-un singur teren aflat în proprietate privată a lui Cios Consuel și soția Cios Estera.

(10) Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la N – terenuri proprietăți private identificate prin CF nr. 322685 Arad respectiv nr. top. 632.633/a (CF 331618 Arad)
- la E – terenuri proprietăți private identificate prin CF nr. 353953 Arad- strada Stan Dragu nr. 14, respectiv CF nr. 351021 Arad - strada Stan Dragu nr. 16;
- la V – Calea Timișorii identificată prin CF nr. 351049 Arad respectiv CF nr. 351720 Arad;
- la S – terenuri proprietăți private identificate prin CF nr. 328050 Arad

(11) Se dorește conturarea unei zone ZM –Zonă cu funcțiuni: servicii și comerț, garare autovehicule

(12) Aferent zonei ZM se vor amenaja trei subunități (zone construibile) conform planșă „U03.1-Reglementări urbanistice – Zonificare” și planșa „U03.2-Posibilități de mobilitate” astfel:

- SZM 1 - Zona servicii și comerț, regim de înălțime P+2E, hmax=15.00 m
- SZM2 a-Zona mixtă servicii, comerț și garare autovehicule, regim de înălțime P+1E, hmax=11.00m
- SZM2 b-Zona mixtă servicii, comerț și garare autovehicule, regim de înălțime P, hmax=8.00 m

Cap. II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- (1) Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile;
- (2) Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren;
- (3) Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețele edilitare. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran, la minim 3,00 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați, dacă este cazul – în măsura în care acest lucru nu contrazice reglementări aflate în vigoare la momentul autorizării și execuției acestor rețele edilitare;
- (4) În zona studiată nu există potențial balnear sau turistic;
- (5) Încălzirea obiectivelor din ansamblu se va putea realiza cu instalații cu gaz metan sau cu instalații electrice, proprii, sau prin racordarea la sistemul public de termoficare. Sunt interzise sistemele încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum;

- (6) Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării construcțiilor vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate;
- (7) Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor cât și în funcționarea propriu-zisă;
- (8) Fațadele clădirilor va avea un aspect omogen, fațadele laterale și posterioară nu vor fi tratate ca fațade secundare, ci vor fi finisate cu materiale de calitate, cu un aspect plăcut asigurând estetica și omogeneitatea arhitecturală a mediului construit existent și propus;
- (9) În zona spațiilor verzi se vor planta copaci și plante la sol, câte un arbore sau arbust de talie medie raportate la numărul locurilor de parcare amenajate, în vederea contrabalansării efectului de încălzire al atmosferei provocat de suprafețele asfaltate întinse, conform HCL a Municipiului Arad nr. 572/2022;

Art.5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- (1) Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții propuse pe teren;
- (2) Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație existente și impuse prin P.U.Z.;
- (3) Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare;
- (4) Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament și avizele și acordurile de principiu în curs de obținere conform Certificatului de Urbanism nr. **18 din 12.01.2026**, eliberat de Primăria Municipiului Arad;
- (5) Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor și legislației în vigoare privind calitatea construcției și siguranța în exploatare;
- (6) Pentru realizarea obiectivelor vor fi utilizate materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii;
- (7) Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție în situații de urgență și a autovehiculelor pentru colectarea deșeurilor menajere;
- (8) Executarea lucrărilor de construire în zonele de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură urbană este interzisă. Autorizația de construire se va emite după obținerea avizelor de amplasament favorabile eliberate de deținătorii de utilități. Execuția propriu-zisă va începe după eliberarea completă a amplasamentului și protejarea zonei șantierului.
- (9) În conformitate cu dispozițiile legale, aflate în vigoare, pe timpul execuției și al exploatării lucrărilor proiectate, executantul și beneficiarul lucrărilor vor instala toate indicatoarele și mijloacele de protecție și atenționare corespunzătoare, și vor executa toate marcajele

necesare pentru protecție și avertizare, precum și cele pentru identificare în viitor a traseelor rețelelor subterane proiectate și executate.

- (10) Lucrările periculoase trebuie să fie semnalizate atât ziua cât și noaptea, prin indicatoare de circulație sau tabele indicatoare de securitate, ș.a., în funcție de situația concretă din timpul execuției sau a exploatării lucrărilor proiectate.
- (11) Executantul și beneficiarul lucrării vor respecta în timpul execuției și exploatării lucrărilor toate prevederile legale (cuprinse în legi, decrete, norme, standarde, normative, prescripții tehnice, instrucțiuni, etc.) care vor fi în vigoare la data respectivă, privitoare la protecția muncii, siguranța circulației și la prevenirea incendiilor, precum și măsurile și indicațiile de detaliu cuprinse în piese scrise și desenate primite de la proiectanți.
- (12) Executantul va începe lucrările de terasamente numai pe baza unui acord scris, încheiat în parte cu toate unitățile care au instalații subterane pe teritoriul unde urmează să se execute asemenea lucrări, și se vor respecta condițiile impuse de deținătorii de rețele.
- (13) Întocmirea documentației pentru protecția muncii, siguranța circulației și prevenirea incendiilor pe perioada execuției lucrărilor de construire cade în sarcina executantului și se va face în cadrul proiectului de execuție și, după caz, preliminar, în proiectul de organizare al execuției.
- (14) Autoritățile locale abilitate vor urmări executarea lucrărilor de construire, participând la fazele determinante conform programelor de control a calității lucrărilor pentru fiecare specialitate în parte și vor controla funcționarea obiectivului autorizat.

Art. 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare. Se vor respecta următoarele principii privind :

(2) **Orientarea față de punctele cardinale:** Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (asigurarea însoririi, inclusiv aport termic, asigurarea iluminatului natural, asigurarea confortului psihologic, specific asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise):

- Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea față de punctele cardinale astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

(3) Amplasarea față de drumurile publice:

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor

edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

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

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 canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau ale instalații ori construcții de acest gen.

- a. 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.

- b. Utilizări permise 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.

- c. Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiarii din zonă care beneficiază de aceste amenajări, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

(4)Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile: Nu este cazul.

(5)Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R. : Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situate în zona studiată, se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A. și al Ministerului Transporturilor.

În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita celei mai exterioare linii de cale ferată, situată de o parte și de alta a căii ferate, respectiv prin zonă de siguranță cu interdicție de construire, fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea 20 m față de axul căii ferate.

(6)Amplasarea față de aeroporturi : Nu este cazul

(7) **Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat** : Nu este cazul.

(8) **Amplasarea față de aliniament** :

Aliniamentul este limita dintre domeniul privat și cel public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face în interiorul zonei construibile conform planșei „U03.1-Reglementari urbanistice-Zonificare,,.

(9) **Amplasarea în interiorul parcelei** :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri ;

- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m ;

- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate), precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 2,00m ;

- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

- Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se va face conform planșei de reglementări urbanistice în interiorul zonei construibile delimitate, respectând retragerile minime impuse astfel :

Retragerile limitei edificabile aferente:

➤ Subzona SZM 1 -Zonă servicii și comerț:

- Față de limita laterală nord și sud – retragere 0,00. Se va păstra o retragere minimă de 2,00 m față de limită, în cazul propunerii de ferestre cu rol de iluminare și ventilare, către limita de proprietate (conform prevederilor Codului Civil). Reducerea distanței minime față de limita laterală este admisă numai în baza acordului scris, exprimat în formă autentică, al proprietarului imobilului învecinat.

- Față de limita laterală Vest față de stradă- retragere 0,00. Retrageră maximă 5,00 m

- Față de limita posterioară est – min. 80,30 față de limita de proprietate. Min. 6,90 m față de limita construibilă SZM 2a respectiv min. 50,40 față de SZM2b

➤ Subzona SZM2a - Zonă mixtă servicii, comerț și garare autovehicule:

- Față de limita laterală sud – retragere 0,00. Se va păstra o retragere minimă de 2,00 m față de limită, în cazul propunerii de ferestre cu rol de iluminare și ventilare, către limita de proprietate (conform prevederilor Codului Civil). Reducerea distanței minime față de limita laterală este admisă numai în baza acordului scris, exprimat în formă autentică, al proprietarului imobilului învecinat.

- Față de limita laterală Vest față de stradă- retragere minimă 37,40 m respectiv 33,30 m.

- Față de limita laterală Nord - retragere minimă 3,00 m dar nu mai puțin de H/2

- Față de limita posterioară Est –minim 35,00 m respectiv minim 35,90 față de limita de proprietate respectiv minim 5,05 față de SZM2b

➤ Subzona SZM2b - Zonă mixtă servicii, comerț și garare autovehicule:

• Față de limita laterală nord și sud– retragere 0,00. Se va păstra o retragere minimă de 2,00 m față de limită, în cazul propunerii de ferestre cu rol de iluminare și ventilare, către limita de proprietate (conform prevederilor Codului Civil). Reducerea distanței minime față de limita laterală este admisă numai în baza acordului scris, exprimat în formă autentică, al proprietarului imobilului învecinat.

- Față de limita laterală Vest față de stradă- retragere minimă 77,60 m respectiv 80,65 m.
- Față de limita posterioră Est- minimă 3,00 m dar nu mai puțin de H/2

(10) Retragerile obligatorii ale clădirilor supraterrane față de aliniamentul stabilit pentru o anumită zonă, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non edificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor, copertinelor, invelitorilor, teraselor, mijloacelor publicitare, construcții cu caracter provizoriu (ex. cabina poarta, chioscuri etc.) construcție tehnico edilitară, rețele tehnico edilitare.

(11) Înălțimea maximă a construcțiilor:

- Subzona SZM 1 -Zonă servicii și comerț, regim de înălțime maxim P+2E, hmax=15.00m
- Subzona SZM2a- Zonă mixtă servicii, comerț și garare autovehicule, regim de înălțime P+1E, hmax=11.00 m
- Subzona SZM2b- Zonă mixtă servicii, comerț și garare autovehicule, regim de înălțime P, hmax=8.00 m

Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

A. Accesuri carosabile

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

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin (1) se determină conform anexei nr.4 la Regulamentul general de urbanism.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(5) Poziționarea și rezolvarea acceselor carosabile pe parcelă se va face în corelare cu amenajarea incintei, astfel ca manevrele de acces ale autovehiculelor să nu fie stânjenite.

(6) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;

(7) Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare.

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

B. Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2)În sensul prezentului articol , prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni , dintr-un drum public , care pot fi: trotuare, străzi pietonale, 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.

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

Utilizări permise :

- Construcțiile ale căror accesuri carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări permise 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.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- Alei carosabile, pietonale și parcaje în interiorul amplasamentului ;

Art. 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

(1)Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

(2)Branșamentele și racordurile, eventuale devieri sau extinderi ale rețelelor tehnico-edilitare vor fi realizate înaintea accesului propus în incintă, după caz.

(3)Pentru categoriile de construcții propuse se poate deroga de la prevederile alin.1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă , atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4)Prevederile alin. 3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile sau zonele unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

(5)Realizarea de rețele tehnico-edilitare va ține cont de următoarele principii :

- 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 consiliile locale.

- 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.

(6)Reguli privind alimentarea cu apă potabilă :

Alimentarea cu apă potabilă a obiectelor sanitare din clădirile propuse și asigurarea debitului de refacere a rezervei de apă pentru stingere a incendiilor, se va realiza de la rețeaua de apă existentă pe

Calea Timisorii, prin conducte de polietilenă de înaltă densitate. Materialele și fittingurile din care sunt confecționate rețelele de apă potabilă vor fi conforme cu O.M.S. nr. 275/2012.

(7) Reguli privind canalizarea menajeră:

Apele uzate menajere provenite de la cladirea propusa vor fi colectate printr-o rețea de camine si conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitational în canalizarea menajeră existentă pe Calea Timișorii.

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de camine si conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț la adâncimi cuprinse între 70cm și 300cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, rețelele de gaze naturale vor fi poziționate deasupra.

Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2002.

Apele vor fi evacuate în canalizarea menajeră a municipiului Arad acestea încadrându-se în limitele de încărcare conform NTPA 002/2002.

(8) Reguli privind canalizarea pluvială:

Apele pluviale provenite de pe acoperișurile clădirilor, considerate convențional curate, se vor evacua gravitational printr-un sistem de cămine și conducte din PVC tip SN4 în canalizarea pluvială existentă pe pe Calea Timișorii.

Apele pluviale provenite de pe platformele de parcare si drumurile din incinta propuse sunt considerate ape potențial infestate cu hidrocarburi și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4. Preluarea apelor pluviale de pe platforme se va realiza prin guri de scurgere (gaigare) cu gratare carosabile clasa D400.

Înainte de a fi deversate în canalizarea pluvială existentă, apele pluviale provenite de pe platformele de parcare si drumurile din incinta propuse vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi si produse petroliere (SH), avand debitul total de 50 l/s.

Acestea se vor deversa gravitational în canalizarea pluvială existentă pe Calea Timișorii.

Apele pluviale deversate în canalizarea pluvială existentă pe Calea Timișorii vor fi conform NTPA 002/2002.

Conductele de canalizare pluvială se vor monta îngropat sub limita de îngheț la adâncimi cuprinse între 70cm și 300cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, rețelele de gaze naturale vor fi poziționate deasupra.

(9) Reguli privind alimentarea cu gaze naturale / energie termică:

Alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în incinta studiată se va realiza prin racordare la rețeaua existentă din zonă.

(10) Reguli privind alimentarea interioară cu energie electrică :

Alimentarea cu energie electrică a zonei studiate se va face printr-un racord, realizat printr-o linie electrica subterana de 0,4 kV existenta, de la linia electrica aeriana existenta pe Calea Timisoarii.

De la stâlpul de joasă tensiune existent se alimentează blocul de masura și protecție existent, cu un cablu electric de tip CYABY/ACYABY, protejat in tub de protecție, pozat îngropat.

Toate lucrările se vor realiza conform avizelor de racordare emise de furnizorul local de distribuție a energiei electrice, de către entități atestate ANRE care au implementat un sistem de asigurare a calității.

În cazul în care energia electrică nu este suficientă pentru alimentarea noilor consumatori proiectați atunci beneficiarul va solicita un spor de putere la distribuitorul de energie local.

(11) Reguli privind proprietatea asupra rețelelor :

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Arad, dacă legea nu dispune altfel.

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

Art. 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții și a construcțiilor

(1) Parcelarea

(2) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 6 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

(3) Terenul destinat strict realizării investiției este format în prezent dintr-o singură parcelă, aflată în proprietatea lui Cios Consuel și Cios Estera. La această fază nu se dorește parcelarea incintei studiate, dar aceasta se va putea dezmembra astfel încât fiecare corp/tronson împreună cu dotările aferente și cu cotele comune, să poată intra în proprietatea diverșilor operatori, cu respectarea condițiilor de servitute și parcelare, conform RGU aprobat prin HG 525/1996.

(4) Pentru a fi construibile, terenurile vor putea fi parcelate astfel încât să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate;

(3) Înălțimea construcțiilor :

Regimul de MAXIM P+2E, H.max. = 15,00metri

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent.
- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban.
- Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) 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. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.

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 ;

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Fac excepție de la prevederile aliniatului de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Materialele pentru finisajele exterioare vor fi de buna calitate, cu rezistența mare în timp și specifice cadrului arhitectural;

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. 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.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade principale. Ele pot, de altfel, fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior.

Art. 10. Reguli privind Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.)

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară.

(2) Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

- Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa de Reglementări urbanistice – zonificare / Regulament local de urbanism, limite de implantare care 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. și R.L.U. aferent, după cum urmează :

ZM : zonă mixtă servicii și comerț, garare autovehicule

- P.O.T. maxim propus 45,00%
- C.U.T. maxim propus 1,20

Art. 11. Reguli cu privire la amplasare de spații verzi, parcaje și împrejuriri, iluminat public și mijloace publicitare

Reguli cu privire la spații verzi

(1) Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

(2) Se vor asigura spații verzi plantate, parc și spații agrement: respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 24 / 2007, HCLMA nr. 572 / 2022, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției.

(3) Amenajarea peisagistică a suprafețelor de spații verzi minime va urmări respectarea următoarelor criterii obligatorii:

a) Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)

- formulă de calcul: $S_v = S_t \times P\%$

Unde,

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

S_t = Suprafața terenului

$P\%$ = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu: $1000 \text{ mp } (S_t) \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp } (S_v)$

- Suprafața minimă de spațiu verde va respecta componența vegetală impusă prin alineatele care urmează de la lit. b) – lit. e)

b) Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)

- formulă de calcul: $N_{arbori} = S_v : S_{mp}$

Unde,

N_{arbori} = Număr arbori plantați la suprafața minimă de spațiu verde

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

S_{mp} = Suprafață exprimată în metri pătrați

Exemplu: $2000 \text{ mp } (S_v) : 50 \text{ mp } (S_{mp}) = 40 \text{ buc } (N_{arbori})$

c) Măsuri compensatorii pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi

- prin măsuri compensatorii (mc) se înțeleg structurile verticale vegetale (pereți înierbați) dar și terase orizontale înierbate ;

- aceste măsuri compensatorii nu pot depăși un cunatum de 50% din suprafața necesară

- formulă de calcul: $S_v = S_t \times P\%$

Unde,

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

S_t = Suprafața terenului

$P\%$ = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

M_c = măsuri compensatorii

Exemplu: $1000 \text{ mp } (S_t) \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp } (S_v)$

Calcul măsuri compensatorii (mc)

Exemplu: $1000 \text{ mp } (S_t) \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp } (S_v) \times 50\% = 150 \text{ mp } (M_c)$

d) Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)

- formulă de calcul: $S_p = S_v \times P\%$

Unde,

Sp = Suprafața acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde

Sv = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu: $1000 \text{ mp (Sv)} \times 30\%(P\%) = 300 \text{ mp (Sp)}$

- Se înțelege prin suprafață acoperită cu plante perene, o zonă formată din plante perene și arbuști, care la maturitate vor forma o compoziție vegetală compactă și complexă;

- Solul poate fi acoperit în acest caz cu materiale precum mulci, scoarță sau pietriș;

e) Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)

- formulă de calcul: $Sî = Sv \times P\%$

Unde,

Sî = Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde

Sv = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu: $1000 \text{ mp (St)} \times 30\%(P\%) = 300 \text{ mp (Sv)}$

- Se înțelege prin suprafață înierbată, o suprafață acoperită cu specii ierbacee (amestec de gazon, trifoi pitic sau pajiste din amestecuri de plante perene);

f) Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite (buc / locuri de parcare)

- formulă de calcul: $Ap = Np : Lp$

Unde,

Ap = Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite ;

Np = Numărul total de locuri de parcare amenajate

Lp = Locuri parcare

Exemplu: $100 (Np) : 6 (Lp) = 16,7 (Ap)$

- Alveolele de plantare pentru arborii propuși în zona de parcare vor avea dimensiunea interioară de minim 1,50 m x 1,50 m;

- Se va avea în vedere ca arborii plantați, la maturitate să asigure umbrirea locurilor de parcare amenajate;

(4) Aferent zonei ZM- Se va asigura un **procent minim de 15 % spații verzi din suprafața terenului care se vor amenaja atât la sol cât și pe terase orizontale / planuri verticale înierbate astfel: minim 7,50% (suprafață de 136,35) se va amenaja la sol (Sv2). Se prevăd măsuri compensatorii (structuri verticale vegetale și/ terase orizontale înierbate) pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi în procent maxim de 7,5 % (136.35)- Sv1**

(5) Amplasarea zonei/zonelor verzi in incinta se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

(6) La faza DTAC se va stabili exact procentajul de spatii verzi din incinta si cel al teraselor înierbate respectând prevederile HCLMA nr. 572 / 2022, astfel :

- Va fi prevăzut un procent minim de 15% de spațiu verde din suprafața terenului;

- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi;

- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 70% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 15% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 15% va fi suprafață înierbată ;

- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

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

(9) 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.

(8) Se vor asigura locuri de parcare respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 448 / 2006, prevederile Legii 101 / 2020 precum, HCLM nr. 187/ 28 martie 2024 și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției.

(11) Numărul locurilor de parcare se va calcula conform HCLM nr. 187/ 28 martie 2024 în funcție de destinațiile clădirilor ce se doresc a fi autorizate și se va calcula corespunzător înainte de obținerea autorizației de construire, astfel:

- *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.

- *Alimentație publică:* - 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

- *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 %.

- *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);

Numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclete, trotinete într-un procent de minim 25% procent raportat la numărul locurilor de parcare propuse, amplasate de regulă în proximitatea acceselor. Suprafața de parcare care îi revine fiecărei biciclete, moped, motociclete, trotinete inclusiv suprafața de mișcare este de 60x 250 cm.

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.

În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite, la care se adaugă câte 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obișnuite peste 200 de locuri de parcare obișnuite.
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m.

(12) În conformitate cu prevederile Legii 448 / 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, în spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, vor fi adaptate, rezervate și semnalizate prin semn internațional cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri, pentru parcare gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu handicap.

(13) În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, în cazul clădirilor nerezidențiale noi sau supuse unor lucrări de renovare majoră, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute;

(14) În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, în cazul clădirilor cu funcțiuni mixte rezidențiale și nerezidențiale, noi sau care sunt supuse unor lucrări de renovare majoră, acestea sunt încadrate diferențiat, după tipul de funcțiune, potrivit prevederilor alin. antemenționate, iar cerințele privind electromobilitatea, aplicate clădirii în ansamblu, rezultă prin cumularea cerințelor aplicabile fiecărei funcțiuni în parte

(15) Suprafețele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (P 132-93)” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, în funcție de destinația zonei și construcțiilor, NP 24/2023 (Normativ pentru proiectarea și executarea parcajelor pentru autoturisme), NP 127/2009 actualizat (Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme) și a tuturor legilor și normativelor aflate în vigoare.

Reguli cu privire la împrejuriri:

(17) Împrejuririle vor putea fi de 3 tipuri:

- Provizorii pe durata executării lucrărilor de construire;
- Opace, pentru închiderea zonelor de aprovizionare și ridicare a deșeurilor, având și rol fono-absorbant;
- Transparente și semitransparente în toate celelalte cazuri.

(18) Se pot prevedea împrejuriri pe limitele laterale și posterioare ale incintei. Acestea se vor realiza din materiale transparente/opace, cu înălțime maximă 2,50 m;

(19) Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte;

17 / 22

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. CONSUEL COMRAL S.R.L.

(20) În situația în care gardul va fi poziționat la granița cu terenuri private învecinate și va depăși la nivelul infra- sau suprastructurii limita de proprietate, se va solicita în mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat. În toate celelalte situații, autorizarea înprejmuirilor se va face doar cu respectarea codului civil și a regulamentelor în vigoare.

Reguli cu privire la iluminatul public

Iluminatul public în incintă poate fi asigurat cu lămpi amplasate pe stâlpi sau pe construcții.

Iluminatul exterior se va putea realiza cu lămpi cu flux luminos orientat astfel încât să nu deranjeze traficul aerian sau rutier și vecinătățile.

Reguli cu privire la mijloacele de publicitate. Firme și reclamă comercială

Se pot amplasa firme și reclame pe clădiri, pe înprejmuire și în incinta studiată, doar în acord cu arhitectura și volumetria clădirilor / ansamblului propus, și vor fi autorizate cu respectarea prevederilor Legii 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

Mijloacele de publicitate se pot realiza cu respectarea următoarelor condiții:

- să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei;
- mijloacele de publicitate iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00m de la nivelul solului;
- elementele în consolă vor fi montate astfel încât să fie asigurată siguranța în exploatare, dar nu mai puțin de 2,50m de la nivelul solului;

Art.12 Bilant teritorial

Nr. crt.	TEREN AFERENT CF 303139 ZM- SERVICII, COMERȚ ȘI GARARE AUTOVEHICULE	COD	EXISTENT		PROPUȘ	
			mp	%	mp	%
			1.818,00	100,00	1.818,00	100,00
1	Construcții servicii, comerț și garare autovehicule-	ZF 08	-	-	818,10	45,00
2	C-ții locuințe și funcțiuni complementare	ZF11	727,20	40,00	-	-
3	Căi de comunicații, alei pietonale de incintă, platforme parcare, zona tehnico-edilitară, amplasate în exteriorul construcțiilor	ZF06	454,50	25,00	863,55	47,50
4	Spatii verzi	ZF14	636,30	35,00	136,35	*7,50
	TOTAL GENERAL		1.818,00	100,00	1.818,00	100,00
* Se prevăd măsuri compensatorii (structuri verticale vegetale și/ terase orizontale înierbate) pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi în procent maxim de 7,50% (suprafata maxima 136,35 mp)						
Nr. crt.	INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT conform PUG în vigoare		PROPUȘ aferent zonei mixte: servicii și comerț, garare autovehicule		
1	Procentul maxim de ocupare al terenului	40,00 %		45,00 %		

18 / 22

	(P.O.T.)		
2	Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.)	1,20	1,20
3	Regim maxim de înălțime	P+2E+M	P+2E

Cap III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art 13. Unități și subunități funcționale conform U03.1 – Reglementări urbanistice-Zonificare și U03.2 – Sugestii de mobilare

(1) Se vor respecta destinațiile următoarelor Unități și subunități funcționale conform U-03.1 –Reglementări urbanistice – zonificare / R.L.U. :

(2) Unități funcționale:

- ZM- Zona servicii, comerț si garare autovehicule

Subunități funcționale aferente zonei ZM- Zona servicii, comerț si garare autovehicule sunt:

- SCo-servicii și comerț
- SCoP-servicii și comerț, garare autovehicule
- Sv2 – Spațiu verde și plantat (la sol);
- Sv1- spațiu verde (măsurii compensatorii);
- Ci– căi de comunicații incintă;
- P – Parcaje;

Aferent zonei ZM se vor amenaja trei subunități (zone construibile):

- SZM 1 - Zona servicii și comerț, regim de înălțime P+2E, hmax=15.00 m
- SZM2a - Zona mixtă servicii, comerț si garare autovehicule, regim de înălțime P+1E, hmax=11.00 m
- SZM2b - Zona mixtă servicii, comerț si garare autovehicule, regim de înălțime P, hmax=8.00m

(3) Documentația va respecta Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/2000.

(4) În timpul elaborării propunerilor se vor prezenta posibilități de mobilare a incintei studiate. Sugestiile de mobilare vor fi redactate în planșe ajutătoare, în conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176 / 16.08.2000, prin aceasta fiind sugerate posibilitățile de mobilare a incintei studiate și nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat întocmai.

(5) Mobilarea incintei, reglementată ca zonă mixtă: Zonă servicii, comerț si garare autovehicule; și echiparea tehnico-edilitară, specific proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platormelor și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a.; se vor definitiva în etapa întocmirii D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune, limita de construibilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

(6) Se va admite reconfigurarea mobilării zonei, în faze următoare de proiectare, D.T.A.C.+P.Th., în temeiul reglementărilor PUZ și RLU aferent, cu respectarea condițiilor pentru construire explicitate în

19 / 22

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. CONSUEL COMRAL S.R.L.

planșele obligatorii, Reglementări Urbanistice.

Cap IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

(1) Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul străzilor, limite parcele. Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. I "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în cap. V "Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință".

(2) **Funcțiunea dominantă a zonei:** comerț și servicii, garare autovehicule.

(3) **Funcțiuni complementare admise zonei:** Sedii administrative, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement, pentru recreere și protecție, alimentație publică, dotări tehnico-edilitare pentru funcționarea zonei precum și toate funcțiunilor admise celor trei subzone.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

(4) **Utilizări permise:**

Clădiri destinate funcțiunii de comerț, servicii, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement, pentru recreere și protecție, dotări pentru funcționarea zonei.

Funcțiuni admise subzonei SZM1- Zona servicii și comerț:

a) comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, magazine, galerii comerciale;

b) alimentație publică - baruri, restaurante, bistro, cofetării, vinoteci, cofetării;

c) servicii publice administrative și private, servicii profesionale (frizerii, saloane, curățătorii, copy-shop, agenții etc);

d) servicii și comerț specializat (ex: magazin de mobilă, magazin auto / showroom, magazin de electronice, farmacie, magazin de articole sportive, optică medicală etc)

e) construcții administrative și de birouri (sedii firme, birouri, agenți bancare, asigurări);

f) construcții financiar bancare;

g) Servicii culturale și recreative: expoziții, săli de reuniune/ evenimente destinate evenimentelor publice și private, săli de fitness, centre wellness, spații expoziționale;

h) Construcții de turism și cazare de sine stătătoare: hotel, motel, pensiune, aparthoteluri;

i) Spălătorii auto (zone de spalat si uscat masini)

j) Servicii medicale (cabinete medicale, stomatologice, clinici private)

k) Servicii educaționale private (after-school, centre de training, cursuri, grădinițe private)

l) Ateliere de creație și design (atelier de croitorie, marochinărie, tapiserie etc; atelier de bijuterii, accesorii sau obiecte decorative, atelier ceramică, sticlă, artă decorativă etc ; studio de design grafic, design de produs, prototipare 3D de mică scară etc).

m) Servicii de întreținere ușoară (reparații IT, electronice, telefoane, aparate mici etc.; atelier de încălțăminte sau reparații ceasuri, foto-video sau print digita etc);

n) Parcaje, spații tehnice, depozitare aferente funcțiunilor admise;

Funcțiuni admise subzonei SZM 2 a și b – Zonă mixtă servicii, comerț și garare autovehicule:

- a) comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, magazine, galerii comerciale;
- b) alimentație publică - baruri, restaurante, bistro, cofetării, vinoteci, cofetării;
- c) servicii publice administrative și private, servicii profesionale (frizerii, saloane, curățătorii, copy-shop, agenții etc);
- d) servicii și comerț specializat (ex: magazin de mobilă, magazin auto / showroom, magazin de electronice, farmacie, magazin de articole sportive, optică medicală etc)
- e) construcții administrative și de birouri (sedii firme, birouri, agenți bancare, asigurări);
- f) construcții financiar bancare;
- g) Servicii culturale și recreative: expoziții, săli de reuniune/ evenimente destinate evenimentelor publice și private, săli de fitness, centre wellness, spații expoziționale;
- h) Construcții de turism și cazare de sine stătătoare: hotel, motel, pensiune, aparthoteluri;
- i) Spălătorii auto (zone de spalat si uscat masini)
- j) Servicii medicale (cabinete medicale, stomatologice, clinici private)
- k) Servicii educaționale private (after-school, centre de training, cursuri, grădinițe private)
- l) Ateliere de creație și design (atelier de croitorie, marochinărie, tapiserie etc; atelier de bijuterii, accesorii sau obiecte decorative, atelier ceramică, sticlă, artă decorativă etc ; studio de design grafic, design de produs, prototipare 3D de mică scară etc).
- m) Servicii de întreținere ușoară (reparații IT, electronice, telefoane, aparate mici etc.; atelier de încălțăminte sau reparații ceasuri, foto-video sau print digita etc);
- n) Parcaje, spații tehnice, depozitare aferente funcțiunilor admise;
- o) construcții care deserveșc parcării și adăpostirii autovehiculelorși spații tehnice;
- Atât în interiorul limitelor edificabile celor 3 subzone cât și în afara acestora se pot autoriza direct și edifica următoarele:
- a) zone verzi în incintă, amenajări destinate personalului;
- b) mobilier urban specific, amenajări peisagistice de orice fel, terenuri de sport și spații de joacă pentru copii etc;
- c) construcții provizorii: chioșcuri, pergole, gradene etc;
- d) spații de protecție și aliniament în incinte etc;
- e) platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri etc;
- f) construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate (spații tehnice anexate, stație de pompe și rezervor de incendiu, casa poartă, garduri și împrejurimi, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi) etc.

(5) Utilizări admise cu condiții

- Construcții pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

(6) Interdicții temporare

Nu este cazul.

(7) Interdicții definitive

- Activități industriale, poluante, sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat, depozități.
- Funcțiuni de depozitare deșeuri, automobile depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

(1) PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

S-a stabilit o singură Unitate Teritorială de Referință pe zona funcțională, denumită U.T.R.-trup izolat, care după aprobarea prezentului P.U.Z. va face parte integrantă din P.U.G. în vigoare / în lucru. În cadrul P.U.Z., U.T.R.-trup izolat a fost tratat ca atare și reglementat conform cap. III și IV din prezentul R.L.U.

(2) CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatele de Urbanism care se vor elibera pentru faza Autorizație de Construire vor cuprinde elemente obligatorii din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiunile 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.

Recomandăm Consiliului Local Arad preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii comune.

Întocmit:
Arh. Ela Falcă

Verificat – Specialist R.U.R.:
arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. – DE