

- VOLUMUL 2 -

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PUZ**

**PUZ SI RLU – ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA,
PRODUCTIE, SERVICII, DEPOZITARE SI LOGISTICA**

BENEFICIAR

**SC WESTEND ESTATE SRL,
STURZA ALEXANDRU SI STURZA MIHAELA**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

• Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza autorizării și executării tuturor tipurilor de construcții și amenajări precum și a elaborării tuturor planurilor urbanistice de detaliere a zonei pentru care acesta s-a elaborat.

• Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, *regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora*.

• Regulamentul local de urbanism are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct asupra zonei studiate, cuprinzând norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga zonă.

• Prezentul regulament explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal împreună cu care a fost elaborat.

• Autoritățile administrației publice locale au dreptul și datoria de a asigura prin activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului condițiile de dezvoltare durabilă și respectarea *interesului general*, potrivit legii (alin.4, art.1, L350/2001).

• Regulamentul local de urbanism reprezintă act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat, în baza avizelor obținute în prealabil în conformitate cu legislația în vigoare

• Regulamentele locale de urbanism intaresc și detaliază prevederile planurilor urbanistice generale referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, constituindu-se în instrumentul de baza al realizării disciplinei în construcții

2. Baza legală a lucrurilor

Prezentul Regulament local de urbanism este elaborat în baza:

- Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului,
- Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Hotărârii de Guvern 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinului MLPAT 176/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadrului al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM 010/2000, și
- Ordinului MLPAT 21/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ GM-007-2000.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu completările și modificările ulterioare.

Prezentul Regulament local de urbanism cumulează prevederi ale legislației de specialitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și a avizării și autorizării construcțiilor și amenajărilor, precum și din domeniile conexe acestora.

Este obligatorie coroborarea prezentului regulament cu întreaga legislație în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor.

Orice modificare legislativă ce intră în contradicție cu prevederi ale prezentului regulament sau modifică unele restricții prevăzute în legislație preluate ca atare în prezentul regulament, va modifica în consecință și acele prevederi corespunzătoare din prezentul regulament.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, cuprinse în terenurile reglementate, identificate prin imobilele înscrise în C.F. nr. 366099, 366100, 366101, 366314, 366315, 301883, 365222, 308609, 304173, 304209 Arad

Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit legii (alin.1, art.311IV, L350/2001).

Prezentul Regulament local de urbanism se aprobă odată cu Planul urbanistic zonal pe care îl detaliază.

Odată aprobat, terenul reglementat în prezentul PUZ este cuprins în intravilanul Municipiului Arad, conform legii.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1 Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

4.2 Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Titularii obiectivelor de investiții sau de producții amplasate pe terenuri agricole din intravilan sunt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora (alin.1, art.100, L18/1991).

4.3 Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor in zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

4.4 Resurse de apa și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa și in cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective impotriva inundatiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafața și subterane, de respectare a zonelor de protecție fata de malurile cursurilor de apa și fata de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel in zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

4.5 Zone cu valoare peisagistica și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisă.

Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protecție pentru valoarea lor peisagistica și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

4.6 Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărare a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor, al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

În cazul în care apar puncte cu vestigii arheologice în timpul lucrărilor de infrastructură, titularul investiției va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria Municipiului Arad, asupra descoperirilor.

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

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stanci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărare a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile de autorizare executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor, construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei*), ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

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

Lucrări proiectate la alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială

5.4.1 Alimentare cu apă

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Necesarul de apă pentru întreținerea zonelor verzi respectiv pentru spălarea platformelor va fi asigurată individuala pentru fiecare hală în parte prin foraje de mică adâncime contorizate, care vor fi echipate cu pompe aspirante cu hidrofor, de asemenea se poate folosi și apa stocată în bazinele de retenție ape pluviale, aceste ape încadrându-se din punct de vedere a încărcărilor cu poluanți conform NTPA 001/2005.

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune extinderea rețelei de distribuție existentă actualmente în zona drumului național DN69.

5.4.2 *Stingere incendiu*

Se va realiza pentru fiecare hală în parte printr-o gospodărie de incendiu individuală care va asigura debiul și presiunea de stingere din exterior a incendiului prin hidranți exteriori, hidranți interiori și cu sprinklere după caz, funcție de specificațiile din scenariu de incendiu aferent fiecărei construcții în parte.

Astfel volumul de apă intangibil necesar stingerii incendiului va fi asigurat prin gospodării de incendiu individuale aferente fiecărui obiectiv în parte, acestea fiind compuse dintr-un rezervor de stocare și stația de pompare amplasate de regulă suprateran în apropierea haleor care le protejeaza și care vor respecta specificațiile normativului P118 privind gardul de echipare.

5.4.3 *Canalizare menajera*

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră cu nivel liber care va prelua apele uzate de pe fiecare obiectiv în parte și le va evacua la stația de pompare ape uzate menajere propusă SPM1 amplasată în încinta zonei studiate conform planului de situație anexat.

Rețeaua de canalizare menajeră din incinta zonei studiate se va amplasa conform planului de situație propus, pe străzile care vor fi cedate ulterior domeniului public, iar stația de pompare se va amplasa pe teren care va aparține ulterior tot domeniului public. Rețelele de canalizare menajeră de incintă propuse se vor realiza din conducte din PVC Dn 250-300mm montate subteran la pante scurgere care vor asigura viteza minimă de autocurățire de 0,7 m/s.

În zona carosabilă căminele de vizitare se vor realiza din beton prefabricat carosabile conform STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81 și amplasate la o distanță de maxim 60 m unul față de celălalt.

Racordul incintelor individuale care compun zona studiată la rețeaua de colectare ape uzate menajere stradală se va realiza pentru fiecare incintă în parte, iar apele evacuate se vor încadra în limita de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005. În cazul în care vor exista operatori economici în zona studiată care în urma unor procese tehnologice produc ape uzate care depășesc gradul de încărcare cu poluanți

conform NTPA 002/2005, se vor realiza stații de preepurare individuale adecvate unde va fi cazul.

Statia de pompare ape menajere propusă fi de tip cheson din beton armat prevăzută cu gratar pentru degrosizare și după caz rezervor de stocare în cazul în care descărcarea apelor uzate în canalizare impune un debit restrictiv din considerente tehnice. Evacuarea apelor uzate menajere colectate de pe vatra incintei studiate se va face prin pompare în rețeaua de canalizare menajeră municipală existentă actualmente în zona drumului național DN7 pentru noul depozit Lidl (PE-ID, Dn 200mm, canal menajer sub presiune). Se va respecta regimul de presiune la pomparea apelor uzate menajere în conducta de refulare ape uzate menajere nouă propusă.

Conducta de refulare propusă de la stația de pompare SPM1 se va realiza din polietilenă de înaltă densitate de diametru minim Dn 100mm, montată subteran conform planului de situație anexat. Evacuarea apelor uzate menajere pompate în canalizarea menajeră municipală se va realiza în baza soluție tehnice emisă de operatorul local Compania de Apă Arad SA cu respectarea debitul și calității apei pomate. Apele pompate se vor încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005.

5.4.4 Canalizare pluviala

Apele pluviale de pe străzi (zonele comune) vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale stradale propuse. Apele rezultate din precipitații de pe zonele carosabile comune vor fi evacuate gravitațional prin canalizarea pluvială propusă și prin pompare în canalul HC 2811. Evacuarea apelor pluviale de pe zonele carosabile comune se va face prin stația de pompare ape pluviale SPP1 dimensionată și echipată corespunzător, amplasată conform planului de situație anexat.

Cantitatea apelor evacuate în emisar HCM 2811 va respecta debitul maxim admis de evacuare avizat de deținătorul canalului. În zona de evacuare GV1 canalul se va perea printr-un pereu din beton armat. Calitatea apelor pluviale evacuate in emisar HC 2811 va fi conform NTPA 001/2005.

În cazul fiecărei hale în parte, deoarece suprafața de colectare este destul de mare (platforme + construcții) este necesar a se realiza o compensare a vârfului ploii de calcul pentru a preveii inundații pe emisar în aval de punctul de descărcare. Se propune ca în cazul fiecărei hale, apele stocate în rezervorul de retenție să fie evacuate direct sau prin pompare după caz, în canalul pluvial stradal propus în zona studiată. Din punct de vedere calitativ apele care vor fi evacuate se vor încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005.

Apele pluviale de pe platformele carosabile si parcări , de la fiecare hală în parte vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevazut cu filtru coalescent – după care vor fi ecavacuate în rezervorul de retenție aferent fiecărei hale.

Colectoarele pluviale propuse atât cele din jurul halelor cât și cele stradale se vor monta subteran.

Montarea conductelor de canalizare pluvială din incinte se va face la o distanță de cel puțin 3,00m fața de fundațiile clădirilor.

Căminele pluviale stradale se vor executa din beton armat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81, iar cele din jurul halelor se pot executa din beton sau din polietilenă după caz.

5.5 Asigurarea compatibilitatii funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilitatii dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de tesut urban și conformare spațială proprie.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului sa nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament.

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

Z1 - ZONA DE SERVICII- Zonă Industrie nepoluantă, producție, servicii, depozitare și logistică

P.O.T. max. propus = 60,00%

C.U.T. max propus = 1,8

5.7 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale.

Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar bancare se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

6.2 Amplasarea fata de drumuri publice

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

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fasiile de siguranța și fasiile de protecție.

In scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, in zona drumurilor publice situate in intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la litera c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută in varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice in vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de industrie nepoluantă, depozitare și logistică este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Se va păstra o retragere de Drumul National DN69 de 22m față de îmbrăcămintea asfaltică.

Se păstreaza o zonă de siguranta de 20m din axul liniilor ferate în care este interzisă depozitarea de pământ, materiale și utilaje, respectiv o zona de protecție de 100m din axul liniilor ferate, având în vedere că terenul reglementat se află în zona de protecție a infrastructurii feroviare.

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 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.

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. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente și cursuri de apa potențial navigabile

Nu este cazul

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.

Terenul reglementat este în vecinătatea liniilor de cale ferata după cum urmează

- Pe partea stanga a Liniei de Cale Ferata 218 Timisoara-Arad între km 49+688 si km 50+215, situată în partea de vest a terenului reglementat.
- Pe partea stanga Liniei de Cale Ferata 216 Arad-Periam între km 0+771 si km 1+543, situată în partea de nord a terenului reglementat.

Se păstreaza o zonă de siguranta de 20m din axul liniilor ferate în care este interzisă depozitarea de pământ, materiale și utilaje, respectiv o zona de protecție de 100m din axul liniilor ferate, având în vedere că terenul reglementat se află în zona de protecție a infrastructurii feroviare.

Terenul reglmenentat cu nr. CF Arad nu este afectat de coridorul de expropriere al lucrarilor de utilitat publică de interes național.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul

6.6 Amplasarea fata de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Clădirile vor fi amplasate retrase fata de aliniamentul stradal cu o retragere de 10m, conform planșa anexă – U03 Reglementări urbanistice - zonificare

Se va păstra o retragere de Drumul National DN69 de 22m față de îmbrăcămintea asfaltică.

Se păstrează o zonă de siguranță de 20m din axul liniilor ferate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- Mobilarea incintei studiate se va realiza conform prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U., în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă și se va concretiza la faza de autorizare de construire. În oricare variantă de mobilare se va respecta un minim 20% de spațiu verde
- Se vor respecta zonele de protecție a DN7, a canalelor cat și a utilităților din zonă.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor în cazul parcelarii, acolo unde acestea au un lateral, se va face cu o retragere de minim 4 m.

Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelei în cazul parcelarii, acolo unde acestea au o limită posterioară, se va face cu o retragere de minim 10 m.

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se recomandă a se face cu respectarea unei distanțe de minim ½ din înălțimii clădirii celei mai înalte

În incinta obiectivului se vor realiza: platforme și trotuare perimetral clădirilor. Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: circulația în incintă; precum și accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă.

În incinta vor fi amenajate locuri de parcare în conformitate cu prevederile anexei nr. 5 la R.G.U., aprobat prin HGR nr. 525/1996.

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m² , un loc de parcare la 25 m² ;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m² , un loc de parcare la 150 m² ;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m² , un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

6.7 Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta:

a) distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor în cazul parcelarii, acolo unde acestea au un lateral, se va face cu o retragere de minim 4 m.

Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelei în cazul parcelarii, acolo unde acestea au o limită posterioară, se va face cu o retragere de minim 10 m.

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se recomandă a se face cu respectarea unei distanțe de minim ½ din înălțimii clădirii celei mai înalte

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile

În zona studiată există o infrastructură rutieră deosebită, în partea de Vest fiind Drumul Național DN69 Timisoara-Arad, în partea de Sud, in proximitate, se afla autostrada A1.

Deservirea rutieră a zonei reglementate urmează a se asigura din DN69, Un prim acces din DN69 tip giratie si un al doulea acces din DN69 tip T.

Se propun străzi noi cu un profil de 12m.

În incinta obiectivului se vor realiza: platforme și trotuare perimetral clădirilor. Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: circulația în incintă; precum și accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă.

În incinta vor fi amenajate locuri de parcare în conformitate cu prevederile anexei nr. 5 la R.G.U., aprobat prin HGR nr. 525/1996.

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m² , un loc de parcare la 25 m² ;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m² , un loc de parcare la 150 m² ;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m² , un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista 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.

Parcările se vor realiza în conformitate cu specificul funcțiunilor și respectarea prevederilor din H.G. 525/1996, anexa 5, cât și **HCLM Arad Nr. 187 din 2024**, fără a afecta domeniului public.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

7.2 Accese pietonale

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, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, 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 construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții 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.

Prevederile de mai sus se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

8.2 Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea echipamentelor tehnice prevăzute mai sus, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stalpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, 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.

Lucrările indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

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

9.1 Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Se permite parcelarea sau alipirea parcelor dacă se respectă următoarele condiții

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- front la strada de minim 12 m;
- suprafața minimă a parcelei de 200 mp;
- adancime mai mare sau cel puțin egala cu lățimea parcelei.
- pentru fiecare parcelare trebuie asigurat un drum de incinta cu un profil stradal de minim 12m, din care minim 7m sa fie carosabil.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor în cazul parcelarii, acolo unde acestea au un lateral, se va face cu o retragere de minim 3 m.

Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelei în cazul parcelarii, acolo unde acestea au o limită posterioară, se va face cu o retragere de minim 10 m.

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se recomandă a se face cu respectarea unei distanțe de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimii clădirii celei mai înalte

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadrează în prevederile de mai sus.

9.2 Înălțimea construcțiilor

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

Z1 – ZONA DE SERVICII - Zonă Industrie nepoluantă, producție, servicii, depozitare și logistică pentru care se propun următorii indici urbanistici:

H. max. = 18,00 m
P+2E

9.3 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.

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

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

10.1 Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizării acestora în afară domeniului public.

Prin excepție utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Pentru construcțiile administrative Sedii de birouri vor fi prevăzute cate un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru restaurante va fi prevăzut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa. La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru construcții ce inglobează spații cu diferite destinații, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Pentru construcțiile industriale în incinta vor fi amenajate locuri de parcare în conformitate cu prevederile anexei nr. 5 la R.G.U., aprobat prin HGR nr. 525/1996, în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m² , un loc de parcare la 25 m² ;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m² , un loc de parcare la 150 m² ;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m² , un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

Parcările se vor realiza în conformitate cu specificului funcțiunilor și respectarea prevederilor din H.G. 525/1996, anexa 5, cât și **HCLM Arad Nr. 187 din 2024**, fără a afecta domeniului public.

10.2 Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Mobilarea incintei studiate se va realiza conform prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U., în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă și se va

concretiza la faza de autorizatie de construire. In oricare varianta de mobilare se va respecta un minim 20% de spatiu verde.

Conform **HCLM Arad Nr. 572 din 26 octombrie 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad se vor respecta urmatoarele cerinte:

Constructii industriale:

- Suprafata minima de spatiu verde raportata la suprafata terenului: 20 %
- Numarul de arbori plantati raportati la suprafata minima de spatiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafata acoperita cu plante perene raportata la suprafata minima de spatiu verde: 20%
- Suprafata minima inierbata raportata la suprafata minima de spatiu verde: 20%
- Arbori plantati in spatiile destinate parcarii raportati la numarul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Constructii comerciale:

- Suprafata minima de spatiu verde raportata la suprafata terenului: 15 %
- Numarul de arbori plantati raportati la suprafata minima de spatiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafata acoperita cu plante perene raportata la suprafata minima de spatiu verde: 15%
- Suprafata minima inierbata raportata la suprafata minima de spatiu verde: 15%
- Arbori plantati in spatiile destinate parcarii raportati la numarul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Constructii de cult:

- Suprafata minima de spatiu verde raportata la suprafata terenului: 20 %
- Numarul de arbori plantati raportati la suprafata minima de spatiu verde: 1/30 (buc / mp)
- Suprafata acoperita cu plante perene raportata la suprafata minima de spatiu verde: 20%
- Suprafata minima inierbata raportata la suprafata minima de spatiu verde: 20%
- Arbori plantati in spatiile destinate parcarii raportati la numarul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare)

Constructii administrative:

- Suprafata minima de spatiu verde raportata la suprafata terenului: 20 %
- Numarul de arbori plantati raportati la suprafata minima de spatiu verde: 1/30 (buc / mp)
- Suprafata acoperita cu plante perene raportata la suprafata minima de spatiu verde: 20%
- Suprafata minima inierbata raportata la suprafata minima de spatiu verde: 20%
- Arbori plantati in spatiile destinate parcarii raportati la numarul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare)

In conditiile prezentului regulament, este permisă autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmui:

a) imprejmuii opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) imprejmuii transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrării cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Hmax. Împrejmuire= 1,80m

Hmax. soclu opac împrejmuire= 0,60m

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Zona funcțională - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

Subzona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.

Zone și subzone funcționale Teritoriul zonei studiate este compus din următoarele zone și subzone funcționale:

Z1 – ZONA DE SERVICII

SZICDL - SUBZONA DE INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE, SERVICII, DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ

SZsv – SUBZONA SPAȚIU VERDE

SZci – SUBZONA CĂI DE COMUNICĂȚIE ÎNCINTĂ

Z2 – ZONA CĂI DE COMUNICĂȚIE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

S-a studiat o zonă în context mai larg, nu doar parcelele proprietate privată care sunt reglementate prin această documentație, care este legată de zona industrială din partea estică în care este abordată și limita intravilanului existent cât și intravilanul propus.

Conform cerințelor beneficiarilor pe terenurile supuse reglementărilor se dorește realizarea a două zone cu funcțiuni diferite:

Z1 – ZONA DE SERVICII

SZICDL - SUBZONA DE INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE, SERVICII, DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ

SZsv – SUBZONA SPAȚIU VERDE

SZci – SUBZONA CĂI DE COMUNICĂȚIE ÎNCINTĂ

Z2 – ZONA CĂI DE COMUNICĂȚIE

BILANȚ TERITORIAL				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arie totală incintă reglementată	301391,00	100,00%	301391,00	100,00%
Z1 - ZONA DE SERVICII	0,00	0,00%	282837,00	93.84%
SZICDL – SUBZONA DE INDUSTRIE NEPOLUANTA, PRODUCTIE, SERVICII, DEPOZITARE SI LOGISTICA	0,00	0,00%	226069,00	79.93%
SzSC – SUBZONA SPATIU VERDE	0,00	0,00%	56568,00	20,00%
Szci – SUBZONA CAI DE COMUNICATIE INCINTA	0,00	0,00%	200,00	0.07%
Cc - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE	0,00	0,00%	18554,00	6.16%

Z1 – ZONA DE SERVICII: va cuprinde industrie nepoluanta, productie, servicii, depozitare și logistică, este compusă din 5 parcele, parcela nr. 1, 2, 3, 4 și parcela nr. 5 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

P.O.T. max. propus = 60,00%

C.U.T. max propus = 1,8

H. max. = 18,00 m

Spatii verzi = min. 20%

P+2E

Se propune reglementarea unei zone industrie nepoluanta, productie, servicii, depozitare și logistică, cu amenajările aferente, în vederea autorizării lucrărilor de construire pentru:

- Construcții pentru servicii, comerț, depozitare și logistică;
- Regim maxim de înălțime P+2E, H max = 18 m;
- Împrejmuire perimetrală parțială; Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- Sistematizarea verticală a terenurilor;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție de min. 7,00m;
- Amenajarea accesului;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;
- Împrejmuire.

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile.

Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

Caracterul zonei: Zona are un caracter de industrie nepoluantă, producție, servicii, depozitare și logistică

Funcțiunea dominantă a zonei: Funcțiunea dominantă a zonei este cea de industrie nepoluantă, producție, servicii, depozitare și logistică

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- servicii și dotări complementare

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Z1 – ZONA DE SERVICII

UTILIZĂRI PERMISE

1. *Construcții pentru industrie nepoluantă, producție, servicii, depozitare și logistică:*

- *construcții care vor acomoda producție industrială, inclusiv stație preparare asfalt, stație preparare betoane*
- *construcții destinate activităților privind asigurarea transportului de pasageri și de mărfuri, pe baza de grafic sau fără, precum și activitățile anexe, precum manuparea încărcării, depozitarea etc. inclusiv cele efectuate de terminale și parcuri, închirierea echipamentului de transport cu conducător sau operator.*
- *Construcții destinate desfășurării activităților poștale și de curierat*
- *Producție cu caracter nepoluant*
- *Întreprinderi, ateliere de orice fel*
- *Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere*
- *Service auto*
- *Cercetare aferentă zonei de producție nepoluantă*
- *Cazare de serviciu, parte din ansamblu cu destinația de producție industrială nepoluantă.*
- *Spații comerciale*
- *Magazine tip Hipermarket*

2. *Construcții pentru depozitare*

- *construcții/ antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare, nealimentare, destinate comerțului en-gros și en-detail*

3. *Construcții de angrenament*

- *zone verzi în incintă, amenajări destinate personalului*
- *mobiliu urban specific, amenajări peisagistice de orice fel, terenuri de sport și spații de joacă pentru copii*
- *construcții provizorii – chișcuri, pergole, gradene*
- *construcții temporare de alimentație publică și comerț*

4. *Dotări ale incintelor propuse*

- *spații de protecție și aliniament în incinte*
- *platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri*
- *construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.*

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- Funcțiuni de depozitare deșeurilor;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu;

Z2 – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

Va cuprinde zona de căi de comunicație Pe această teren se pot realiza amenajări de drumuri, spații verzi, trotuare, mobilier urban și edilitare.

- va asigura accesul din DN69 la Km

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

UTR-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională, Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Întocmit,

S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.
arh. Feier Raul

Coordonator RUR:

urb. Ionasiu Adrian