

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ – “ZONĂ INDUSTRIALĂ, COMERT, SERVICII”

I. DISPOZITII GENERALE

ROLUL RLU :

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu caracter general, 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.

Aceste reguli au fost cuprinse în planșa 02A Reglementări urbanistice – zonificare.

Regulamentul Local de Urbanism AFERENT Planului Zonal de Urbanism, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal, referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

Prescripții cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ - 20.609 mp conform extraselor CF 360104, CF 363275, CF 363276 Arad.

Planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zonele pentru care sunt întocmite.

Regulamentul local de urbanism se constituie în ACT DE AUTORITATE al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament de urbanism se referă la modul de funcționalizare al investiției „ZONĂ INDUSTRIALĂ, COMERT, SERVICII”, amplasată pe parcelele identificate cadastral:

- Parcă 01 CF 360104 Arad – intravilan, arabil, ape curgătoare – S=5.500mp; Proprietari: Săbău Gheorghe și Săbău Monica Miorița, intabulare drept de suprafață pe o perioadă de 25 ani pentru KMG Rompetrol Development SRL CIF 34225555.
- Parcă 02 CF 363275 Arad – intravilan, arabil, ape curgătoare – S=7.897mp; Proprietari: Sebastian Liviu Dan căsătorit cu Radu Angela Evrica. Este notată ocuparea și traversarea suprafeței de 262,56mp în favoarea E-Distribuție Banat S.A.
- Parcă 03 CF 363276 Arad – intravilan, arabil, ape curgătoare – S=7.212mp; Proprietar: Selejan Petru Mircea, necăsătorit.

BAZA LEGALA A ELABORARII:

Regulamentului local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea Fondului funciar 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 cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- 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;
- Hotararea 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 recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

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

DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul Regulament local de urbanism cuprinde reguli obligatorii (permisiuni și restricții) pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incintele studiate.

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

- Stabilirea destinației terenului care face obiectul investiției propuse - zonă industrie comerț, servicii.
- Stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în coondordanță cu funcțiunile propuse în incintele studiate – zonă industrie /comerț /servicii.
- Realizarea acceselor la terenuri și stabilirea relației cu vecinătățile.

Incinta studiată în suprafață de 20.609 mp este compusă din trei parcele astfel:

Nr. parcelă	Proprietar	Nr. CF	Suprafata (mp)	Categoria de folosință
01	Săbău Gheorghe Săbău Monica Miorița și drept de suprafațe pe o perioadă de 25ani pentru KMG Rompetrol Development SRL CIF 34225555	360104	5500	Intravilan, arabil, ape curgătoare
02	Sebastian Liviu Dan căsătorit cu Radu Angela Evrica	363275	7.897	Intravilan, arabil, ape curgătoare

03	Selejan Petru Mircea	363276	7.212	Intravilan, arabil, ape curgătoare
----	----------------------	--------	-------	---------------------------------------

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone de industrie nepoluanta compusa dintr-o hala compartimentata si un corp administrativ. Terenul va fi amenajat cu drumuri de incintă și platforme - parcuri pentru autoturisme, zone verzi. Incinta va fi împrejmuită pe limitele de proprietate. Amplasamentul este compus din doua parcele care vor fi unificate dupa aprobarea PUZ si pana la obtinerea Autorizatiei de construire.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURIILOR

REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

CAP. I. Terenuri agricole din intravilan.

- (1) 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.
- (2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
 - a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- (3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Terenul pe care se vor amplasa investițiile, în suprafață de 20.609mp, este în intravilan Arad, compus din trei parcele este în prezent teren agricol, ape curgătoare. Acestea urmează să își schimbe categoria de folosință conform plansei 02 – Reglementări urbanistice – zonificare.

Autorizarea și execuția lucrărilor vor avea în vedere păstrarea calității mediului și a echilibrului ecologic.

Agenția pentru protecția mediului Arad va stabili prin Decizia etapei de încadrare dacă PUZ – ZONĂ INDUSTRIALĂ, COMERȚ, SERVICII, necesită sau nu evaluare adecvată sau se supune adoptării fără aviz de mediu.

CAP. II. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate.

În zonă sau în apropiere nu există zone naturale protejate și nici potențial balnear sau turistic.

CAP. III. Zone construite protejate.

Terenurile nu fac parte dintr-o zonă construită protejată. Nu există valori de patrimoniu cultural construit.

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

CAP. IV. EXPUNEREA LA RISCURILE NATURALE

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

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a Consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Expunerea la riscuri naturale este redusa prin:

- Existența digului de-a lungul cursului Râului Mureș în municipiul Arad
- Riscul seismic este acoperit prin calculul seismic al construcțiilor, adaptat la zonarea seismica a României.
- Nu există alunecări de teren, eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale în zonă.

Având în vedere lipsa riscurilor naturale sau acoperirea lor prin măsuri de proiectare specifice se va permite autorizarea executării construcțiilor în incintă, din acest punct de vedere.

CAP. V.

EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

(1) 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 infrastructura este interzisă.

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

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Zona nu este expusă riscurilor tehnologice și funcțiunea propusă nu este generatoare de riscuri tehnologice. Se vor respecta fluxul tehnologic și Reglementările și Normativele în vigoare.

CAP. VI.

CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

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

(2) 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 lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Construcțiile din incinte nu sunt generatoare directe de riscuri tehnologice. Se vor respecta fluxul tehnologic și Reglementările și Normativele în vigoare.

a) *Utilizări permise:*

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice;

b) *Utilizări permise cu condiții:*

Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerintelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea de spații industriale/comerț/servicii;

c) *Utilizări interzise:*

Construcțiile și amenajările generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru aceasta zonă – funcțiunea de spații industriale/comerț/servicii.

Agenția pentru protecția mediului Arad va stabili prin Decizia etapei de încadrare dacă PUZ – Zonă industrială, comerț, servicii, necesită sau nu evaluare de mediu și dacă se supune adoptării cu sau fără aviz de mediu.

CAP. VII. ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE

- (1) 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.
- (2) 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.

Sunt permise orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Sunt interzise orice construcții care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați și nici nu sunt posibile rezolvări individuale, provizorii tip puț forat, fosă septică/rezervor vidanjabil etanș.

Rețelele existente vor fi prelungite unde este cazul sau se vor executa racorduri/branșamente după caz conform cu condițiile de racordare menționate în avizele deținătorilor de rețele.

CAP. VIII. ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCTIUNILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.
- (2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevazute în anexa nr. 1 din „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”GM-007-2000.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de urbanism nr. 1259 din 22.07.2023.

Investiția de față va fi implementată în Zona Industrială Nord a municipiului Arad și are ca vecinătăți existente funcționale, zone cu activități industriale sau de servicii.

Obiectivul care face obiectul PUZ-ului este constituit dintr-o singură unitate funcțională:

Z1. – ZONĂ INDUSTRIALĂ, COMERȚ, SERVICII.

CAP. IX. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI.

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”GM-007-2000.

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

ID.S. – UNITĂȚI FUNCTIONALE – INDUSTRIE, COMERȚ, SERVICII

$St = 20.609 \text{ mp} \quad Ac \text{ max} = 1.034 \text{ mp}$

P.O.T. max = 30,00% C.U.T. max = 0,60 (pentru fiecare parcelă)

Parcela 01 regim maxim admisibil P+1E

$St = 5.500 \text{ mp} \quad POT \text{ max} = 30,00\% \quad Ac \text{ max} = 1.650 \text{ mp}$

$S \text{ sp verzi} = 20\% \text{ mp} = 1.100 \text{ mp} \quad Hmax \text{ admisibil} = 118,00 \text{ NMN}$

Parcela 02 regim maxim admisibil P+1E

$St = 7.897 \text{ mp} \quad POT \text{ max} = 30,00\% \quad Ac \text{ max} = 2.369 \text{ mp}$

$S \text{ sp verzi} = 20\% \text{ mp} = 1.580 \text{ mp} \quad Hmax \text{ admisibil} = 118,00 \text{ NMN}$

Parcela 03 regim maxim admisibil P+1E

$St = 7.212 \text{ mp} \quad POT \text{ max} = 30,00\% \quad Ac \text{ max} = 2.164 \text{ mp}$

$S \text{ sp verzi} = 20\% \text{ mp} = 1.442 \text{ mp} \quad Hmax \text{ admisibil} = 118,00 \text{ NMN}$

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$POT = SC / ST \times 100$, unde SC = suprafața construită

ST = suprafața totală a terenului

Procentul de ocupare a terenului se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT) care a fost stabilit mai sus, cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

POT și CUT vor fi calculate conform definirii lor ca indicatori urbanistici în Legea 350/2001 republicată.

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita zonei de implementare a construcțiilor, marcată pe planșa 02A - Reglementări urbanistice – zonificare.

CAP. X.

LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

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

Utilizări permise:

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

Se permite autorizarea construirii ca lucrări de utilitate publică:

- drum colector 7,00m în completarea celui existent la stânga amplasamentului spre sensul giratoriu de la intersecția DN7 cu strada Câmpul Liniștii, conform PUZ aprobat prin HCLM 304/30.10.2014;
- acces direct din DN7 cu benzi de accelerare / decelerare între 547+214km - 547+321km, numai cu relație de dreapta;
- drum de legătură cu prospect stradal 12,00m și lățime carosabil 7,00m în partea dreaptă a parcelelor 01 și 03 care permite o legătură între DN7 și zona la nord de amplasament, precum și accesul la parcela 03 CF 363276 Arad.

Terenurile propuse să intră în domeniul public se vor receptiona după realizarea infrastructurii propuse.

Utilizări interzise:

Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

CAP. XI. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la regulamentul general de urbanism, cu respectarea Codului Civil și a reglementarilor urbanistice în vigoare.

Pentru clădirile cu funcțiune industrială nu este stabilită o orientare obligatorie a spațiilor.

Pentru clădirile de birouri se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru birouri.

Pentru clădirile comerciale sau de servicii se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor destinate publicului și birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

CAP. XII. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE.

(1) În 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) paraje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țări sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșii de siguranță și fâșii de protecție.

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 prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Prin excepție de la prevederile aliniatului de mai sus cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare oraselor și municipiilor.

Accesul rutier la zona reglementată de PUZ "ZONĂ INDUSTRIALĂ, COMERȚ, SERVICII" – intravilan Arad CF 360104, 363275, 363276 Arad, se va face din drumul național DN7 prin racord carosabil la acesta conform Aviz CNAIR nr. 340/94 din 05.03.2021.

Autorizarea executării construcțiilor aferente obiectivelor se vor face pe terenurile proprietate privată, cu amplasarea lor în afara zonelor de protecție a drumului național stabilite conform legii – 22,00 m de la limita carosabilului.

Înainte de începerea lucrărilor se va solicita de la Inspectoratul de Poliție Județean Arad – Serviciul Rutier, aviz pentru semnalizarea rutieră temporară.

CAP. XIII.**AMPLASAREA FATA DE AEROPORTURI.**

Amplasamentul este situat în zona III de servitute aeronautică civilă a Aeroportului Arad.

Se va solicita avizul Autorității Aeronautice Civile Române și se vor respecta toate condițiile cuprinse în acesta.

CAP. XIV.**AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT, INTELES CA LIMITA DINTRE DOMENIUL PUBLIC SI DOMENIUL PRIVAT.**

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

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

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuri, etc).

Regimul de aliniere a construcțiilor față de domeniul public – limita de proprietate spre DN7 va fi reglementat astfel:

- Parcă 01 – zona de implementare a construcțiilor este la 32,00m față de limita de proprietate spre DN 7;
- Parcă 02 – zona de implementare a construcțiilor este la 22,28, respectiv 25,00m față de limita de proprietate spre DN 7.
- Parcă 03 – zona de implementare a construcțiilor este la 87,00m față de limita de proprietate spre DN 7.

CAP. XV.**AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Se vor respecta pentru zonele de implementare a construcțiilor:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art. 612 din Codul Civil.
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri. Se va asigura accesul mașinilor de intervenție ISU la cel puțin două laturi ale clădirilor propuse.

c) Imobilele se vor amplasa în interiorul zonelor edificabile stabilite prin PUZ.

Pentru parcela 01 - CF 360104 ARAD:

Limita de implementare a construcțiilor va fi la:

- 32,00m de limita de proprietate spre DN 7
- 3,00m față de limita de proprietate spre vest
- 4,00m față de limita de proprietate spre CF 363276 Arad (spre nord)
- 2,00m față de limita de proprietate spre est CF 338692.

Pentru parcela 02 - CF 363275 Arad:

Limita de implementare a construcțiilor va fi la:

- 22,28 – 25,00m de limita de proprietate spre carosabil DN 7
- 3,00m față de limita de proprietate spre est și spre vest
- 61,27m față de colțul terenului spre nord.

Pentru parcela 03 - CF 363276 Arad:

Limita de implementare a construcțiilor va fi la:

- 3,00m față de limita de proprietate spre vest și spre nord
- 4,00m față de limita de proprietate spre sud parcela CF 360104
- 8,00m față de limita de proprietate spre est CF 360097

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

CAP. XVI.

ACCESE 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 exceptional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

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

Accesul carosabil la zona reglementată prin PUZ "ZONĂ INDUSTRIALĂ, COMERȚ, SERVICII" intravilan Arad, se va face din drumul colector propus (extindere a drumului colector existent) drum cu o lățime a carosabilului de 7,00m. Accesurile la fiecare parcelă vor avea razele de racordare conformate pentru accesul camioanelor. Acest drum colector va fi legat de DN 7, printr-un acces carosabil propus, în zona kilometrului 547+214km – 547+321km. Accesul propus și avizat este numai cu relație de dreapta, cu pene de accelerare/decelerare, fiind interzis virajul la stânga. Accesul va trece peste un podeț tubular Ø600mm cu L=10,00m care va asigura continuitatea șanțului existent de-a lungul DN 7.

Conform avizului nr. 31810/Z1/02.05.2023, al Comisiei de sistematizare a Circulației, soluția de acces și drumuri este avizată favorabil.

CAP. XVII.

ACCESE PIETONALE.

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a 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, 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.

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

Accesul pietonal la zona reglementată prin PUZ "ZONĂ INDUSTRIALĂ, COMERȚ, SERVICII" intravilan Arad CF 360104, 363275, 363276 Arad, se va face pe fiecare parcelă din zonele de acces/parcări spre construcțiile propuse pe fiecare parcelă.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

CAP. XVIII. RACORDAREA LA RETELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE

(1) 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.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru categoriile de construcții propuse, 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 rețea centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) 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 rețea 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. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare se vor realiza cu îndeplinirea condițiilor impuse prin avizul instituțiilor abilitate și în urma obținerii unei Autorizații de Construcție pentru aceste lucrări.

În cazul în care se impune mărirea capacitaților rețelelor existente parțial sau în întregime, aceste lucrări vor fi realizate de către beneficiar sau investitor în condițiile contractelor încheiate cu deținătorii de utilitate.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare sau branșare care se realizează pe terenurile proprietate a persoanelor fizice sau juridice vor fi suportate în întregime de către acestea, în mod individual de fiecare pentru parcela lui sau împreună în urma unor înțelegeri între investitori cand acestea sunt posibile din punct de vedere tehnic.

CAP. XIX. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

(1) Extinderile 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.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețea publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) 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.

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), 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.

(5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi 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.

(6) Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) 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.

(7) 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.

(8) 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 autoritaților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

(9) 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 prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c). 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.

(10) Prin excepție de la prevederile alin. (3) - (9), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructură asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținatoare orașelor și municipiilor.

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivelor propuse pe fiecare parcelă se vor prevedea câte un PT (post transformare) 20/0,4kV și se vor asigura racordurile distincte pentru parcele, în urma avizelor furnizorului de energie electrică.

CAP. XX. PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA RETELELOR EDILITARE

(1) 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.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Terenul se va utiliza conform bilanțului teritorial:

BILANȚ TERRITORIAL IN INCINTA PUZ

FUNCTIUNE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Teren agricol	20.609	100,00	0,00	0,00
Canal ANIF	0,00	0,00	0,00	0,00
Carosabil, platforme, trotuare	0,00	0,00	10.304	50,00
Industria depozitare, comert, servicii	0,00	0,00	6.183	30,00
Spatii verzi	0,00	0,00	4.122	20,00
TOTAL:	20.609	100,00	20.609	100,00

CAP. XXI.**PARCELAREA**

Parcelarea este operațiunea de divizare a suprafeței de teren în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrările de parcelare cu condiția adoptării de soluții de echipare unitare corelate care să respecte normele de igienă și protecție a mediului.

Terenul destinat investițiilor este compus în prezent din trei parcele 01-03 aflate în proprietatea a unor persoane fizice diferite. Parcelele se vaor putea dezmembra astfel încât drumul colector, accesul din DN7, drumurile de incintă, parcările, echiparea edilitară aferentă să poată fi donate către municipalitate pentru a fi administrate.

CAP. XXII.**INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

Prin prezentul PUZ se reglementează înălțimea maximă pentru construcțiile de pe parcelele studiate astfel:

Regimul de înălțime stabilit pe fiecare din parcelele 01, 02, 03:

- P+1E
- Înălțimea maximă a construcțiilor la coamă nu va depăși 10,00m (118,00NMN) această înălțime poate fi depășită de eventualele instalații tehnologice care au rol de suport al proceselor tehnologice.

CAP. XXIII.**ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Aspectul exterior al clădirilor nu va contraveni funcțiunii acestora și nu vor deprecia aspectul general al zonei.

Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRİ**CAP. XXIV.****PARCAJE**

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

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 din regulamentul general de urbanism.

Pe fiecare dintre cele trei parcele se vor prevedea platforme pentru parcări de autoturisme, destinate personalului care va lucra la fiecare obiectiv și parcări pentru camioane (în funcție de destinația aleasă: industrie/servicii/comerț).

- a) Parcăra 01- CF 360104 Arad – servicii/comerț (stație distribuție carburanți):
 - Se vor amenaja un număr de locuri de parcare pentru autoturismele angajaților;
 - Pentru restaurante (locuri la masă) se vor amenaja câte un loc de parcare la 5 locuri la masă;
 - Minim un loc de parcare la 200mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp;
- b) Parcăra 02 – CF 363275 Arad – industrie/servicii/comerț
 - Se vor amenaja un număr de locuri de parcare pentru autoturismele angajaților;
 - Minim un loc de parcare la 100mp pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000mp;
 - Locuri de parcare pentru camioane – în funcție de activitatea desfășurată.

- c) Parcăla 03 – CF 363276 Arad – industrie/servicii/comerț
- Se vor amenaja un număr de locuri de parcare pentru autoturismele angajaților;
 - Minim un loc de parcare la 100mp pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000mp;
 - Locuri de parcare pentru camioane – în funcție de activitatea desfășurată.

CAP. XXV.

SPATII VERZI SI PLANTATE

(1) Autorizarea executării construcției va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la regulamentul general de urbanism.

Pe fiecare dintre cele trei parcele se vor amenaja spații verzi în procent minim de 20% conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 6 art. 6.9. și a HCLM Arad 572/26.10.2022 pentru construcții industriale.

Numărul de arbori plantați raportați la suprafață minimă de spațiu verde va fi de 1buc / 50mp.

Numărul de arbori plantați în spațiile destinate parcărilor raportați la numărul locurilor de parcare amenajate va fi de 1 buc / 4 locuri parcare.

În cazul în care pe anumite parcele vom avea funcțiune de comerț/servicii acestea vor avea un procent de 15% spații verzi.

CAP. XXVI.

IMPREJMUIRI

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

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Imprejmuirile realizate vor avea înălțimea maximă de 2,40m

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

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor fata de domeniul public.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Imprejmuirile vor fi executate din materiale rezistente și bine ancorate și pot fi prevazute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, sau cu panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

CAP. XXVII.

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unitățile și subunitățile au fost reprezentate în PLANSA nr. 02A- REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE, din documentația P.U.Z. – „ ZONĂ INDUSTRIALĂ, COMERT, SERVICII”

Terenul se constituie într-o **ZONĂ FUNCȚIONALĂ PRINCIPALĂ – Z1**.

În unitatea funcțională a cărei folosință este stabilită s-au punctat și subzone funcționale cu specificații pentru fiecare dintre acestea.

ZONA FUNCȚIONALĂ dominantă la nivelul TERENULUI SUPUS STUDIULUI (CF 360104, 363275 și 363276 Arad) – din teritoriul administrativ al municipiului Arad este:

■ **Z1 – ZONĂ INDUSTRIALĂ, SERVICII, COMERȚ, ÎN REGIM DE ÎNĂLTIME P+1E.**

ID.S. – unități industriale nepoluante, servicii, comerț - 3 loturi

Sp - Spații verzi

C - Căi de comunicație (carosabil și pietonal, parcări)

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Z1 UNITATE FUNCTIONALA – zona industrială, servicii, comert

ID.S. – subunitate funcțională – unități industriale, servicii, comerț

Parcela 01: zonă servicii și comert

se va dezvolta o stație de distribuție carburanți care va fi compusă din: magazin, copertina pompe, pompe multiprodus, rezervoare subterane, punct aer-apă, totem prețuri, steaguri, platforma deșeuri, platforma GPL auto, platforme descărcare cisternă și cisternă gpl, stație electrică încărcare auto, post trafo, pompa AdBlue, bazin vidanjabil, rezervor de incendiu, separator hidrocarburi, separator grăsimi, bazin retenție ape pluviale, platformă carosabilă, parcări.

Parcelele 02 și 03 zonă industrie nepoluantă, servicii, comert

Pe parcelele 02 și 03 se vor dezvolta investiții de tip industrial, servicii sau comerț în funcție de strategia proprietarilor și evoluția pieței.

Indici de ocupare a terenului: POT max= 30% CUT max = 0,60

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul unităților funcționale:

Utilizări principale permise:

Incinte și clădiri pentru comerț, servicii și industrie, cu regim de înăltime maxim P+1E.

Utilizări complementare permise:

- Rețea stradală nouă, modernizare drumuri existente, paraje, accesuri din DN7 și la fiecare parcelă
- Spații plantate, amenajate
- Platforme de gospodărie comunală
- Echipare edilitară (branșament apă, branșament de gaze naturale, racord electric, post trafo, bazin retenție ape pluviale, cămine, separatoare produse petroliere și nisip, rețele de incintă, telefonizare, etc)

Utilizări interzise:

- Industrie – producție poluantă
- Locuire permanentă
- Creșe, grădinițe, școală
- Unități de producție agrozootehnică (creșterea și sacrificarea animalelor)
- Crematorii
- Spitale, cabinete medicale care au și săli de tratamente și operații (excepție cabinete medicale individuale, stomatologice)

Interdicții definitive

- În zonele de protecție a liniilor electrice 12,0m de la axul LEA 20kV
- În zona de protecție a DN7 - 22m de la marginea carosabilului
- În zona de protecție a canalului ANIF – 2,5m de la margine
- În afara zonelor de implementare a construcțiilor stabilite prin reglementările PUZ

Sp - subunitate funcțională – spații verzi

Destinată amenajării spațiilor verzi în incintă, care se referă la spațiile verzi cu rol estetic și de protecție – cu arbori medii și gazon. – minim 20% sau 15% în cazul unităților de comerț, servicii.

Utilizări permise:

- Spații verzi plantate minim 20%
- Arboi plantați în număr de 1buc/50mp (suprafață minimă de spațiu verde)
- Arboi plantați în spațiile destinate parcărilor raportați la numărul locurilor de parcare amenajate 1buc/4 locuri parcare
- Rezervoare, bazine subterane
- Totemuri, steaguri, semnalistică

C – subunitate funcțională – căi de comunicație (carosabil și pietonal, parcari)

Destinată amenajării:

- Acces carosabil din DN7 – str. Ovidiu
- Drum colector;
- Accesuri la parcele din drumul colector
- Platforme, parcări în fiecare incintă

Utilizări permise:

- Rețea stradală nouă
- Parcaje, autovehicule, TIR-uri
- Trotuare
- Echipare edilitară

Interdicții definitive

- În zonele de protecție a liniilor electrice - 12,0m de la axul LEA 20kV
- În zona de protecție a DN 7 22m de la marginea carosabilului
- În zona de protecție a canalului ANIF – 2,5m de la margine

VI. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

In cadrul PUZ, nu au fost stabilite UTR-uri noi.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic incinta studiată.

Certificatul de urbanism care se va elibera pentru faza Autorizației de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Intocmit:
RUR - DE
arh. Monica Cuznețov