



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cap. I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Rolul R.L.U.

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

(2) Acestea au fost stabilite prin planșa U02_Reglementări urbanistice – zonificare.

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

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

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

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

(6) Modificarea Regulamentului Local de urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

Art. 2. Baza legală a elaborării R.L.U.

(1) Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;



- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, republicată;
- 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, republicată, 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;
- Legea nr. 24/2007, republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Legea nr. 448/2006, republicată, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- Legea nr. 101/2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005, respectiv Legea nr. 372/2005, privind performanța energetică a clădirilor;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- HCL a Municipiului Arad nr. 572/2022, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.
- HCL a Municipiului Arad nr. 187/2024, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad

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

Art. 3. Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.



(2) Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (predominant industrială) și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice - zonificare.

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

(4) Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din intravilanul municipiului Arad, având destinația de pășune.

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

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

Terenul este inclus în intravilanul localității și reglementat prin P.U.Z. și R.L.U. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 59/2005 "Zona industrială sud", ca zona Z5, subzona S5A – industrie nepoluantă, prestări servicii.

(7) **Zona studiată are suprafața de cca. 51,2 ha.** În urma analizei se constată faptul că în prezent, funcțiunea predominantă reglementată este cea de industrie, însă stadiul de dezvoltare al zonei este incipient, majoritatea terenurilor din zona de studiu fiind libere de construcții.

(8) Spre nord-est este reglementată o zonă de locuire individuală, însă între terenul ce a generat P.U.Z. și aceasta există o barieră antropică puternică determinată de prezența Autostrăzii A1. Acest element face ca cele două funcțiuni (industria și locuirea) să nu intre în conflict una față de cealaltă.

(9) Spre est există o linie de înaltă tensiune, a cărei zonă de protecție nu afectează terenul generator P.U.Z., aceasta fiind deservită de un teren dedicat, reglementat prin documentația de urbanism aprobată anterior.

(10) Incinta propusă pentru reglementare prin prezentul P.U.Z. reprezintă un procent de aproximativ 21 % din zona studiată. Aceasta se înscrie în tendința de dezvoltare a sudului orașului, terenul fiind reglementat în vederea dezvoltării unei zone industriale, de depozitare și servicii.

(11) Suprafața incintei propusă pentru reglementare este de 107457,00mp. Terenul reprezintă proprietatea privată a domnului Banciu Eugen Marcel.

(12) Prin Planul urbanistic Zonal, conform temei program se propune dezvoltarea unei zone cu industrie nepoluantă, de depozitare și servicii, precum și adaptarea infrastructurii și amenajărilor aferente la necesitățile noilor funcțiuni, în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate anterior.

(13) Terenul, definit ca pășune, face parte din intravilanul municipiului inclus în UTR nr. 52 al P.U.G.-ului aflat în vigoare, reglementat prin P.U.Z. ca Z5 – S5A industrie nepoluantă, prestări servicii. Imobilul este studiat în partea sudică a municipiului, adiacent nodului dintre A1 și DJ682.

(14) Prin prezenta documentație de urbanism P.U.Z. nu se schimbă încadrarea funcțională reglementată prin P.U.Z.-ul aprobat anterior, "Zona industrială sud - Zădăreni".

(15) Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la N – drum identificat prin C.F. nr. 364406 – Arad, respectiv terenuri proprietate privată, identificate prin C.F. nr.364408 – Arad, C.F. nr.364464 – Arad și C.F. nr.364407 – Arad;
- la V – canal identificat prin C.F. nr.364410 – Arad, respectiv drum identificat prin C.F. nr.364452 – Arad;



- la S – teren proprietate privată a Municipiului Arad, identificat prin C.F. nr. 364462 - Arad;
- la E – canal identificat prin C.F. nr.364410 – Arad, respectiv drumuri identificate prin C.F. nr.364452 – Arad și C.F. nr. 364594 – Arad.

(16) Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, rețele de telefonie, gaze naturale și electricitate, în proximitate, existând posibilitatea de extindere a acestora pe strada nou configurată și racordare a imobilului studiat la acestea. Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente și cele propuse în zonă.

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

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

- (1) Sistemizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.
- (2) Se vor respecta condițiile de construire descrise în planșa de Reglementări Urbanistice.
- (3) În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau

turistic.

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

- (1) Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.
- (2) Se vor respecta condițiile impuse prin avizele în curs de obținere.

Art. 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

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

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1, 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit ;
- Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte pentru a evita umbrirea îndelungată ;
- Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

(3) **Amplasarea față de drumurile publice** : În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

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



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

a. Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

b. Utilizări permise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

c. Utilizări interzise

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

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

(5) **Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.** : Nu este cazul.

(6) **Amplasarea față de aeroporturi** : Nu este cazul.

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

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

- 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, împrejurimi, etc.)
- Conform planșa anexă – U02 Reglementări urbanistice - zonificare, se constituie următoarele 1 zonă funcțională construibilă pentru realizarea de spații industriale, depozitare și servicii;

Unități :

- ID – Industrie nepoluantă, depozitare și servicii

Subunități:

- Id – Industrie nepoluantă, depozitare și servicii
- Cc – căi de comunicație carosabile
- Cp – căi de comunicație pietonale
- Spi – Spații verzi amenajate la sol în incintă

**(9) Retragerile minime pentru zona ID sunt:**

- La N – Retrageri minime de 10m față de viitoarea limită a lotului (după reconfigurarea drumului de exploatare);
- La E – retrageri minime de 10m față de actuala limită de proprietate;
- La S și la V – retrageri minime de 10 m față de actuala limită de proprietate respectiv de limita de inundabilitate.

(10) Amplasarea în interiorul parcelei :

a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, cel puțin conform codului Civil ;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri ;
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 4,00m ;
- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate), precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 2,00m ;
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare din zonă.

(11) **Înălțimea maximă a construcțiilor propuse** va fi de 10 m, conform Avizului de Oportunitate. Sunt premise înălțimi mai mari de 10,0 m pentru diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, firme luminoase).

(12) Retragerile obligatorii ale clădirilor față de aliniamentul stabilit pentru o anumită zonă, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

(2) Pentru dimensionarea conformă a tramei stradale și accesibilizarea zonei studiate se propune reconfigurarea drumului de exploatare din partea nordică. Această operațiune va afecta în terenurile situate de ambele părți ale acestuia, terenul generator P.U.Z. fiind afectat în suprafață de 1334,40mp.

(3) De asemenea este propusă și o stradă cu caracter privat menită să creeze o accesibilitate sporită a terenurilor pe care le tranzitează. Aceasta se va racorda cu sensul giratoriu propus la DJ682.



(4) Mobilarea finală a lotului se va realiza, în faze ulterioare de proiectare, fază SF / DTAC, 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 Autorizație de construire și Proiect tehnic.

(5) Propunerile de mobilare a parcelelor studiate vor respecta distanțele legale față de drumurile existente, neafectându-se zona de siguranță a traseelor existente și propuse având în vedere următoarele :

a. Utilizări permise :

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

b. Utilizări permise cu condiții :

- Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

c. Utilizări interzise :

- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului ;
 - Platforme de depozitare și accese mașini de utilaje separat de alei carosabile destinate utilizatorilor.

Art. 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

- Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- Soluțiile de echipare în sistem individual care respectă normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz.
- Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

(3) Reguli privind alimentarea cu apă potabilă :

- Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru nevoi tehnologice, dar și pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.
- Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune extinderea rețelei și racordul zonei studiate la artera de distribuție existentă actualmente pe strada Cornelia Bodea.



- Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatorii din incinta zonei studiate se va realiza din polietilenă de înaltă densitate, va fi montată subteran, de preferat în zona verde aferentă străzii comune care asigură accesul la fiecare parcelă în parte, conform planului de situație anexat și va avea diametrul minim Dn 100 mm.
- Rețelele de distribuție propuse vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse. Se vor putea realiza cămine de vane de sectorizare din beton armat, echipate corespunzător (vane de sectorizare, vane de golire, robineti de aerisire) care se vor monta de regulă la intersecții de străzi. Lungimea maximă a tronsoanelor între două cămine de vane va fi de maxim 500m lungime.
- Racordul obiectivelor care vor compune incinta cu propuneri, la rețeaua de distribuție propusă, se va face prin cămine individuale de apometru dimensionate corespunzător în funcție de consumul de apă estimat pentru fiecare obiectiv în parte.
- Căminele de apometru vor fi dispuse de preferință în frontul stradal la limita cu domeniul public.

(4) Reguli privind stingerea incendiilor :

- Stingerea incendiului din zona studiată se va realiza de la rețeaua de distribuție apă propusă, care va fi echipată a cu hidranți de incendiu stradali Dn 100mm care se vor amplasa la o distanță de maxim 100m unul față de celălalt. Aceștia vor asigura un debit de incendiu de $Q_{ie} = 5,00 \text{ l/s}$ la un timp teoretic de funcționare a hidranților de 3 ore conform P118/2013.
- Amplasarea hidranților de incendiu stradali se va face conform prevederilor impuse prin P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu după caz.
- Pe lângă hidranții stradali propuși pe rețeaua de distribuție apă, parcela va fi echipată cu o gospodărie de incendiu individuală dimensionată corespunzător care va asigura stingerea incendiului cu respectarea scenariului de incendiu aferent respectiv a legislație de incendiu în vigoare funcție de activitatea care urmează a fi autorizată.
- Volumul de apă pentru refacerea rezervei intangibile de incendiu pentru fiecare gospodărie de incendiu în parte va fi asigurată de la rețeaua stradală de distribuție apă propusă, prin branșamentul aferent fiecărei parcele.

(5) Reguli privind canalizarea menajeră:

- Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră stradală cu nivel liber care va prelua apele uzate de pe parcelă în parte și le va evacua în canalizarea menajeră existentă pe Strada Cornelia Bodea.
- Rețeaua de canalizare menajeră din incinta zonei studiate se va amplasa pe strada care va fi transferată ulterior domeniului public. Canalul menajer propus se va realiza din conducte din PVC Dn 250-400mm montate subteran la pante scurgere care să asigura viteza minimă de autocurățire de 0,7 m/s și se va echipa cu cămine de vizitare și racord.
- În zona carosabilă căminele de vizitare se vor putea 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 la rețeaua de colectare ape uzate menajare stradală se va realiza prin racord menajer, 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 incinta cu propuneri 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, după caz.

(6) Reguli privind canalizarea pluvială:

- Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din incintele individuale din zona rezidențială.
- În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante:
 - restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi și canalul existent în zonă în cazul apelor pluviale considerate convențional curate în special pentru zona rezidențială;
 - evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată;
 - restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante.
- Apele de pe platformele carosabile din incinte cât și cele de pe stradă (zonele comune) vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groșiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse de incintă sau stradale după caz.
- Apele de pe platformele carosabile din fiecare incintă în parte din zona cu funcțiuni mixte vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal existent / propus sau direct în emisar, pentru parcele cu acces direct, în canalul de desecare existent.
- Apele pluviale de pe clădirile din incintă, sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi sau direct în canalul pluvial stradal existent / propus.
- Colectoarele pluviale propuse atât cele din incintă cât și cele stradale după caz se vor monta subteran.
- Montarea conductelor de canalizare pluvială din incintă se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor propuse.
- Căminele de racord pentru gurile de scurgere și pentru burlanele de la clădiri după caz se vor monta favorabil executării racordurilor la distanțe de cel mult 60m unul față de celălalt atât în incinte cât și pe străzile din zona studiată. Căminele stradale propuse se vor executa din beton prefabricat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81, iar cele din incinte se pot executa din beton sau din polietilenă după caz.
- Se studiază posibilitatea evacuării apelor pluviale colectate prin sistemul centralizat propus în canale de desecare / irigații din împrejurimi.



- În zonele de evacuare, se vor realiza protecții ale malurilor prin pereu din beton turnat monolit sau din piatra rostuită după caz funcție de specificațiile deținătorilor și administratorului canalului.
 - Cantitatea apelor evacuate în canalul de irigații/desecare propus va respecta debitul maxim admis de evacuare avizat de deținătorul canalelor urmând a se realiza bazine de stocare a vârfului ploii ce calcul în cazul în care se vor depăși debitele admise de evacuare.
- (7) Reguli privind alimentarea cu gaze naturale / energie termică:**
- Se va putea asigura prin extinderea și branșarea la rețeaua de gaze naturale de pe strada Cornelia Bodea.
 - Asigurarea confortului termic se va realiza prin sisteme centralizate detaliate în cadrul proiectelor de specialitate întocmite în cadrul etapei D.T.A.C.
- (8) Reguli privind alimentarea cu energie electrică:**
- Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată va fi necesară realizare a unor puncte de conexiune și amplasarea unor posturi de transformare în anvelopă și alimentarea acestuia din linia electrică existentă pe strada Cornelia Bodea.
- (9) Reguli privind alimentarea interioară cu energie electrică a consumatorilor :**
- Alimentarea se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.
 - Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.), dar și a tuturor proceselor tehnologice specifice activității propuse.
 - Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.
 - De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.
- (10) Reguli privind proprietatea asupra rețelelor :**
- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.
 - Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
 - Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.



- Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

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

(1) Parcelarea :

- Nu se propune parcelarea terenului din prezenta documentație de urbanism;
- Este permisă dezmembrarea suprafețelor de teren afectate de obiective de utilitate publică.

(2) Înălțimea construcțiilor :

- ID – P+1 – maxim 10m
- Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. ce urmează a fi obținut în etapa de avizare.
- Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :
 - Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent
 - Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban
 - Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare

(3) Aspectul exterior al construcțiilor:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.
- Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.
- Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate ;
- În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- Fac excepție de la prevederile aliniatului de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisajele exterioare vor fi de buna calitate, cu rezistența mare în timp și specifice cadrului arhitectural;
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze



naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade principale. Ele pot, de altfel, fi montate pe acoperișuri.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stănjeni traficul auto și pietonal.
- Sunt interzise pastișele după stiluri arhitecturale nespecifice zonei, imitațiile de materiale.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri, natur, ocru, gama culori calde (derivate din roșu, galben, ocru, maro), culori armonizate în general.
- Acoperișul poate să fie în panta sau de tip terasă.
- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

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

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

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

- Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa de Reglementări urbanistice – zonificare / Regulament local de urbanism, limite de implantare care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z. și R.L.U. aferent, după cum urmează :
- **ID: industrie nepoluantă, depozitare și servicii:**
 - P.O.T. maxim aferent Id de 50,00%;
 - C.U.T. maxim aferent Id de 0,80;

Art. 11. Reguli cu privire la amplasare de spații verzi și împrejurimi

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

(2) Spațiile verzi plantate se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr.24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și HCL a Mun. Arad nr.572 din 26 oct. 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările



de construcții și amenajările autorizate pe raza Mun. Arad., precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției:

(3) Art. 21. Construcții industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) se vor respecta următoarele cerințe:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă înnierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
20,00 % din Steren	20	1 / 50	20	20	1/4

Împrejmuiri :

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 1,80m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1,80m ;
- Parcelele de locuire colectivă nu se vor împrejmuir, se permit doar amenajări peisagistice cu sugerarea limitei din material vegetal;
- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte ;
- Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

Art. 12. Reguli cu privire la numărul minim de locuri de parcare

(1) Autorizarea de construire va conține condiția asigurării unui număr minim de locuri de parcare, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

(2) Numărul minim de locuri de parcare se va realiza cu respectarea prevederilor legale și a HCL a Mun. Arad nr.187 din 28 mar. 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției:

(3) Art. 8 alin (1) lit. c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

(4) Art. 18 Pentru construcțiile industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) se vor respecta următoarele cerințe minime:



- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două locuri;
- 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia.

(5) Art. 19 Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

(6) Art. 20 În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

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

(7) Art. 21 Pentru toate funcțiunile menționate anterior, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Cap. III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Art. 1. Zonificarea funcțională

(1) Se vor respecta destinațiile următoarelor Unități și subunități funcționale conform U02_Reglementări urbanistice – zonificare / R.L.U.:

Unități :

- ID – Industrie nepoluantă, depozitare și servicii

Subunități:

- Id – Industrie nepoluantă, depozitare și servicii
- Cc – căi de comunicație carosabile
- Cp – căi de comunicație pietonale
- Spi – Spații verzi amenajate la sol în incintă

(2) În subunitatea Id este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

a.) Utilizări permise:

- construcții / instalații și alte tipuri de lucrări conexe;
- cabină pază / control / dispecerat / grupuri sanitare / împrejmuire;



- căi de circulație și rețele tehnico-edilitare;
- lucrări de amenajare peisagistică;
- construcții specifice unităților industriale, depozitare și transport;
- construcții și amenajări destinate angajaților, sedii administrative, ateliere de reparații / mentenanță, spații destinate parcării autovehiculelor, locuințe de serviciu etc.;
- construcții specifice activității de servicii, compatibile cu obiectivele preexistente în zona;
- alte tipuri de utilizări compatibile cu funcțiunea dominantă care respectă prevederile Codului civil, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, normele privind protecția mediului, alte normativele tehnice în vigoare a fi specifice obiectivului propus.

b.) Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.
- Servicii - poate fi complementară doar dacă reprezintă un procent minimal (25%) numai pentru funcțiuni compatibile cu activitatea de bază

c.) Utilizări interzise:

- Locuire individuală sau colectivă ;
- Instituții ;
- Activități de agrement ;
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare ;
- Funcțiunii de depozitare deșeuri ;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice ;
- activități productive care generează risc tehnologic major (de exemplu: obiective Seveso) sau care reprezintă surse majore de poluare a mediului înconjurător (de exemplu: activități productive în domeniul chimic sau care utilizează în procesul tehnologic substanțe extrem de poluante, supuse unor reglementări / restricții speciale);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și/sau parcelele adiacente;
- lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea excesivă a apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea naturală a apelor meteorice;
- cimitire;
- construcții sau amenajări care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public sau a terenurilor învecinate, cu excepția celor avizate / autorizate cu respectarea legislației în vigoare.

(3) În subunitățile Cc și Cp sunt permise amplasarea următoarelor funcțiuni:

**a.) Utilizări permise:**

- Amenajarea căilor de comunicații, pietonale și carosabile ;
- Amplasarea vegetației de aliniament
- se admite realizarea de platforme pentru circulație, pietonală, biciclete și auto și amenajarea de platforme pentru staționare;
- amenajarea accesurilor pietonale, carosabile către incintele private, parcaje, platforme circulații auto și pietonale, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a căilor de comunicații.

b.) Utilizări permise cu condiționări:

- Amplasarea mobilierului urban : stâlpi de iluminat, semne de circulație, etc, astfel încât să nu limiteze buna funcționare a traficului

c.) Utilizări interzise:

- Construcții sau alte elemente care pot restricționa traficul rutier și pietonal ;

(4) În subunitatea Spi sunt permise amplasarea următoarelor funcțiuni:**a.) Utilizări permise:**

- spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile.
- Spații verzi amenajate,
- Vegetație înaltă

b.) Utilizări permise cu condiționări:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.
- Amenajarea unor noi puncte de acces carosabil sau pietonal
- Diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, firme luminoase).

c.) Utilizări interzise:

- Construcții principale ale funcțiunii dominante : hale depozitare, hale producție, spații de servicii

Cap. IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ**Art. 1. Condiții de conformare și construire prevăzute în regulament:**

(1) Destinația propusă (industrie nepoluantă, depozitare și servicii) se integrează în caracterul zonei, neavând un impact semnificativ asupra vecinătăților.

(2) Din considerente funcționale propunerea este oportună, ameliorând calitatea spațiului urban prin sistematizarea unei suprafețe actuale cu aspect de teren viran, neutilizată încă la potențialul maxim, și concretizarea unei zone industriale.

(3) Se observă că unitățile cu alte funcțiuni existente în vecinătate nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea zonei cu funcțiuni industriale, considerând atât distanța măsurată, cât și profilul de activitate nepoluant al acestora.



(4) În concluzie se poate afirma că zona învecinată oferă bune premize pentru dezvoltarea ansamblului propus.

BILANȚ TERITORIAL AL ZONEI STUDIAȚE			
Nr. crt.	FUNCTIUNI ÎN ZONA STUDIATĂ	EXISTENT	
		mp	%
1	ZONE DE UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE	283877.65	55%
2	ZONE DE MICI UNITĂȚI INDUSTRIALE, SERVICII AFERENTE ȘI LOGISTICĂ, NEPOLUANTE	33498.38	7%
3	SPAȚII VERZI - PERDELE VERZI DE PROTECȚIE	118555.02	23%
4	ZONE PENTRU APE ÎN INTRAVILAN	7410.20	1%
5	CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE	24990.53	5%
6	ZONĂ NEREGLEMENTATĂ (cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.)	44252.67	9%
TOTAL GENERAL (Lunând în calcul Nr. crt. 1-6)		512584.45	100%

BILANȚ ZONA REGLEMENTATĂ				
SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z. = 107457 MP				
SUPRAFAȚĂ TEREN AFECTATĂ DE O.U.P. = 1334,40 MP				
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMASĂ DUPĂ EXPROPIERE = 106122,60 MP				
CRITERIU	REGLEMENTĂRI CONFORM P.U.Z. "ZONA INDUSTRIALĂ SUD - ZĂDĂRENI" - aprobat prin H.C.L.M. nr. 59/2005		PROPUNERE P.U.Z.	
Zonă / Subzonă / U.T.R.	ZONA Z5 - SUBZONA S5A Industrie nepoluantă, prestări servicii		ID Industrie nepoluantă, depozitare și servicii	
	MP	%	MP	%
P.O.T. Maxim	42449,04 mp	40%	53061,30 mp	50%
C.U.T. Maxim	1.2 mp. ADC / mp. Teren		0.8 mp. ADC / mp. Teren	
H. Maxim	21m la cornișă		10m	
RH. Maxim	nespecificat		P+1E	
S. SPAȚII VERZI Minim	31836,78 mp	30%	21224,52 mp	20%
*Notă - calculul suprafețelor este raportat la suprafața de teren rămasă în urma exproprierii = 106122,60 mp.				

Elaborator,
VOLUM VIZ S.R.L.

Verificat,
Arh. Gheorghe Seculici, RUR DE

Întocmit,
Arh. Răzvan NEAGU