

- VOLUMUL 2 -

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

**MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT
LOCAL DE URBANISM (R.L.U) “ZONĂ DE SERVICII, COMERȚ,
LOGISTICĂ AMENAJARE ACCESE DIN DN 7, MUNICIPIUL ARAD, DN 7
ARAD – NĂDLAC KM 544+680 DREAPTA”, APROBAT PRIN H.C.L.M. NR.
445/28 NOIEMBRIE 2017 ÎN ZONĂ DE SERVICII, COMERȚ, DEPOZITARE
ȘI LOGISTICĂ**

BENEFICIAR

LUCA PETRU-ADRIAN SI POPA ANA

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 întăresc 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 lucrării

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.

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.

Prezentul Regulament local de urbanism preia și detaliază prevederi ale Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

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 studiate, identificate prin imobilele înscrise în C.F. nr. 349545, 349546, 349547, 349548, 349550, 349551, 349552, 349553, 350787, 350788 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.

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 în 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 decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în 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.

În cazul identificării de zone cu resurse în 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 apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, 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 împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în 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 peisagistică 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 cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică 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 hotărâre 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.

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

Se vor respecta toate normativele în vigoare și toate condițiile impuse prin avizele obținute pentru viitoarele construcții ce se vor construi pe terenurile reglementate prin acest Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism.

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 hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Nu este cazul.

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

infrastructura 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 menajera 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. Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propun a fi conducta de apă existentă în apropierea amplasamentului PE-ID, Dn 300mm. Astfel pentru obiectivul studiat se propune o conductă de apă de la conducta de apă PE-ID Dn 300mm existentă în apropierea amplasamentului.

Obiectivele care compun zona studiată se vor racorda la rețeaua de distribuție propusă prin cămine de apometre dispuse de preferință în zona frontului stradal, la limita fiecărei parcele în parte. Acestea vor fi dimensionate corespunzător.

În varianta asigurării debitului pentru stingerea incendiilor din sursă de alimentare în sistem centralizat, 150mm montate în zona verde în apropierea conductei de distribuție apă potabilă, conform planului de situație. În această situație, pe rețeaua de incendiu stradală propusă se vor monta hidranți de incendiu supraterani DN100mm dispuși pe zona verde, care vor asigura un debit de 5,00l/s.

Volumul de apă intangibil necesar stingerii incendiului pentru zona studiată va fi asigurat printr-o gospodărie de incendiu propusă, amplasată în partea nordic-centrală a zonei conform planului de situație, aceasta fiind compusă dintr-un rezervor de stocare cu capacitate de aprox. 500 mc și stația de pompare care vor respecta specificațiile P118-2013.

Astfel gospodăria de incendiu propusă va asigura un debit de incendiu exterior pentru fiecare parcelă în parte de 20 l/s pentru un timp teoretic de funcționare a hidranților exteriori de 180 minute, pentru două incendii simultane în zonă, conform P118-2013.

Consumurile de apă brută estimate sunt:

Scop	Cerința de apă în sistemul centralizat de alimentare :					
	Q orar max		Q zi med		Q zi max	
	<mc/h>	<l/sec>	<mc/zi>	<l/sec>	<mc/zi>	<l/h>
Menajer	12,21	3,39	81,37	0,94	97,65	1,13

Debitul necesar de apă la sursă:

$$Q_{\text{sursă}} = 3.39 + 5,00 = 8,39 \text{ l/s}$$

Necesarul de apă exclusiv pentru întreținerea spațiilor verzi și a spălării platformelor carosabile individuale din incintele fiecărei parcele în parte se va asigura prin foraje individuale de mică adâncime echipate corespunzător cu pompe auto aspirante prevăzute cu hidroforare.

Apa rezultată din foraje nu se va utiliza în alte scopuri, precum uz menajer sau fluxuri tehnologice. De asemenea, fiecare foraj în parte va fi echipat cu contor pentru determinarea volumelor de apă prelevate din subteran, amplasat în cabina puțului forat.

În varianta asigurării stingerii incendiului din sursă proprie, individual, pentru fiecare parcelă în parte în funcție de specificul activității, pe rețeaua de distribuție stradală se vor amplasa hidranți de incendiu stradali supraterani DN 80mm, în zona verde, la o distanță de 100m unul față de celălalt conform P118-2013 care vor asigura debitul de 5,00 l/s.

Consumurile de apă brută estimate din foraje sunt:

Scop	Sistemul propriu de alimentare (apă din foraje)			
	Q zi med		Q zi max	
	<mc/zi>	<l/sec>	<mc/zi>	<l/sec>
Udare spații verzi	27,87	0,33	33,44	0,39
Spălare platforme	51,29	0,59	61,56	0,71
TOTAL:	79,16	0,92	95,00	1,10

În acest caz, debitul necesar de apă la sursă:

$$Q_{\text{sursă}} = 3.39 + 1,74 = 5,13 \text{ l/s}$$

Referitor la instalațiile fixe private de aprovizionare cu apă se va respecta O.M.S. nr. 275 / 2012 privind reglementarea sanitară pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor

chimice/amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă, având în vedere protejarea sănătății populației.

5.4.2 Stingere incendiu

Pentru stingerea incendiului din zona studiată se propune rețea de incendiu stradală și gospodărie de incendiu supraterană, care va asigura debiul și presiune de stingere din exterior a incendiului pentru zona studiată respectiv pentru fiecare parcelă în parte.

În acest caz volumul de apă intangibil necesar stingerii incendiului pentru zona studiată va fi asigurat printr-o gospodărie de incendiu propusă, amplasată în partea nordică a zonei conform planului de situație, aceasta fiind compusă dintr-un rezervor de stocare și stația de pompare amplasate subteran, care vor respecta specificațiile P118.

Rețeaua de incendiu propusă se va realiza din conducte subterane de diametru minim PE-ID DN 150 mm montate în zona verde, pe străzile comune din zonă, asemănător rețelei de distribuție și alăturat acesteia conform planului de situație anexat.

Astfel pe rețeaua de incendiu stradală propusă se vor monta hidranți de incendiu supraterani DN100mm dispuși de preferință pe zona verde la o distanță de maxim 100m unul față de celălalt conform P118.

Rezervorul propus va avea o capacitate de aproximativ 500 mc, amplasat în partea nordică-centrală a zonei studiate, pe teren care va fi cedat ulterior domeniului public, acesta fiind prevăzută cu o sală a pompelor unde se vor monta instalațiile de pompare pentru asigurarea debitului și a presiunii necesare stingerii incendiului. Alimentarea cu apă a rezervorului se va face din conducta de distribuție apă potabilă propusă.

Astfel gospodăria de incendiu propusă va asigura un debit de incendiu exterior pentru fiecare parcelă în parte de 20 l/s pentru un timp teoretic de funcționare a hidranților exterior de 180 minute pentru două incendii simultane în zonă.

Hidranții de incendiu exteriori din fiecare parcelă în parte se vor monta pe conducta de incendiu care formează inelul de incendiu exterior după caz și vor fi de tip hidranți subterani (STAS 695) DN 100mm - cei care se vor monta pe platformele carosabile și supraterani (STAS 3479) respectiv DN 100mm - cei amplasați pe spațiile verzi după caz. Amplasarea hidranților de incendiu exteriori se va face conform prevederilor impuse prin P118 respectiv conform scenariilor de incendiu după caz.

Rețelele de incendiu interioare din clădirile de producție sau depozitare după caz, se vor amplasa și se vor echipa prin respectarea P118 respectiv conform scenariilor de incendiu întocmite pentru fiecare obiectiv în parte. Se recomandă rezervă de incendiu și stație de pompare proprie fiecărei instalații de stins incendiu cu hidranți interiori acolo unde este cazul.

Instalația de stins incendiu cu sprinklere, după caz ,se va monta în halele de producție și în depozite conform P118 fiind prevăzută cu instalație automată de stins incendii de tip aer-apă. Se recomandă rezervă de incendiu și stație de pompare proprie fiecărei instalații de stins incendiu cu sprinklere .

5.4.3 Canalizare menajera

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră sub presiune care va prelua apele uzate menajere care vor fi pompate de pe fiecare parcelă în parte și le va evacua **în rețeaua de canalizare în sistem centralizat existentă pe strada Calea Zimandului** din PVC, Dn 300mm.

Conducta sub presiune propusă va avea un diametru minim Dn 150mm și se va realiza din PE-HD (polietilenă de înaltă densitate), cu respectarea prevederilor NP 133/2013. Apele uzate menajere rezultate de pe fiecare parcelă în parte vor fi colectate prin intermediul colectoarelor menajere de incintă și evacuate în stații de pompare individuale amplasate pe fiecare parcelă în parte.

Sursa	Debite de apa uzate estimate:					
	Q orar max		Q zi med		Q zi max	
	<mc/h>	<l/sec>	<mc/zi>	<l/sec>	<mc/zi>	<l/sec>
Ape uzate fecaloid-menajere	10,59	2,94	70,62	0,82	84,74	0,98

5.4.4 Canalizare pluviala

Apele pluviale potențial impurificate de pe platformele carosabile, parcaje, străzi de la fiecare incintă, sunt preluate și trecute prin separatoare de hidrocarburi, după care sunt evacuate în canalele de desecare existente în apropiere, sau în sistem de canalizare pluvială principală.

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 țesut 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 să 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 SI COMERT: va cuprinde servicii si comert, depozitare și logistică, este compusă din 4 parcele, parcela nr. 1, 2, 3 și parcela nr. 4 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

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

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

5.7 Lucrări de utilitate publica

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publica 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 insoirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insoirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

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, țigeli 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 siguranță 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 servicii, comerț, depozitare și logistică este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

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.

Nu este cazul.

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 aliniament, după cum urmează:
Conform planșa anexă – U03 Reglementări urbanistice - zonificare

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, un maxim de 20% suprafața de Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme.
- Se vor respecta zonele de protecție ale DN7 și DN79.

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

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.

Construcții comerciale:

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m² ;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400–600 m² ;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600–2.000 m² ;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m² .

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Construcții administrative:

- câte un loc de parcare pentru 10–40 salariați;
- locuri de parcare suplimentare după cum urmează:
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1–2 locuri de parcare pentru autocare.
- Pentru construcțiile, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc., sedii de birouri, vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10–30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.
- Construcții financiar-bancare
 - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

- În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public

6.7 Amplasarea în 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 intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile

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.

Construcții comerciale:

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m² ;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400–600 m² ;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600–2.000 m² ;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m² .

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Construcții administrative:

- câte un loc de parcare pentru 10–40 salariați;
- locuri de parcare suplimentare după cum urmează:
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1–2 locuri de parcare pentru autocare.

- Pentru construcțiile, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc., sedii de birouri, vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10–30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.
- Construcții financiar-bancare
 - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.
 - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public

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.

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 dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică la momentul recepției lucrărilor. 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 publica 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.

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

- a) front la strada de minimum 50 m
- b) suprafața minimă a parcelei de 1000 mp
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

Parcelele nou propuse vor avea următoarele suprafețe: Parcela 1 = 36.981 mp; Parcela 2 = 59.441 mp; Parcela 3 = 35.357 mp; Parcela 4 = 14.381 mp; Parcela 5 (zonă căi de comunicație) = 12.840 mp, conform planșei U03 - Reglementări urbanistice - zonificare.

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 SI COMERT: va cuprinde servicii și comerț, depozitare și logistică, este compusă din 4 parcele, parcela nr. 1, 2, 3 și parcela nr. 4 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

H. max. = 20,00 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, intră 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, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Parcărilor 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 28 martie 2024**, fără a afecta 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 determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcții comerciale:

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m² ;

- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400–600 m² ;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600–2.000 m² ;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m² .

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Construcții administrative:

- câte un loc de parcare pentru 10–40 salariați;
- locuri de parcare suplimentare după cum urmează:
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1–2 locuri de parcare pentru autocare.
- Pentru construcțiile, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc., sedii de birouri, vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10–30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.
- Construcții financiar-bancare
 - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.
 - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului 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 autorizație de construire. În oricare varianta de mobilare se va respecta un minim 20% de spațiu verde.

Conform H.G. nr. 525/1996 - anexa 6, Legii nr. 24/2007 republicată și HCLM Arad Nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad se vor respecta următoarele cerințe:

Construcții comerciale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%

- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcurii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții administrative:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcurii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare)

10.3 Imprejmuiri

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

a) imprejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale;

b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

Hmax. Imprejmuire= 1,80m

Hmax. soclu opac imprejmuire= 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 Teritoriului zonei studiate este compus din următoarele zone și subzone funcționale:

Z1 – ZONA DE SERVICII ȘI COMERT

SZCDL - SUBZONA DE SERVICII, COMERT, DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ

SZsv – SUBZONA SPATIU VERDE
Z2 – ZONA CAI DE COMUNICATIE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

BILANȚ TERITORIAL				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Arie totală incintă reglementată	159000,00	100,00%	159000,00	100,00%
Z1 - ZONA DE SERVICII SI COMERT	0,00	0,00%	146160,00	91.92%
SZCDL – SUBZONA DE SERVICII, COMERT, DEPOZITARE SI LOGISTICA	0,00	0,00%	116928,00	80.00%
SZsv – SUBZONA SPATIU VERDE	0,00	0,00%	29232,00	20,00%
Z2 - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE	0,00	0,00%	12840,00	8.08%

12. Z1 – ZONA DE SERVICII SI COMERT: va cuprinde servicii, comert, depozitare și logistică, este compusă din 4 parcele, parcela nr. 1, 2, 3 și parcela nr. 4 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

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

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

H. max. = 20,00 m

P+2E

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

- Construcții pentru comert si servicii, depozitare și logistică;
- Regim maxim de înălțime P+2E, H max = 20 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 – parte carosabilă;
- 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 servicii, comert, depozitare și logistică
Funcțiunea dominantă a zonei:	- Funcțiunea dominantă a zonei este cea de servicii, comert, depozitare și logistica.
Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:	- funcțiuni de agrement și sport; - echipare tehnico-edilitară; - zone verzi amenajate.
Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:	- <i>Construcții pentru comert</i> - <i>Construcții pentru servicii</i> • <i>construcții destinate activităților privind asigurarea transportului de pasageri și de mărfuri, pe baza de grafic sau fără, precum și activitățile anexe, precum manipularea încărcăturilor, depozitarea etc. inclusiv cele efectuate de terminale și parcuri, închirierea echipamentului de transport cu conducător sau operator.</i> • <i>Construcții destinate desfășurării activităților poștale și de curierat</i> • <i>Producție cu caracter nepoluant</i> • <i>Întreprinderi, ateliere de orice fel</i> • <i>Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere</i> • <i>Service auto</i> • <i>Cercetare aferentă zonei de producție nepoluantă</i> - <i>Construcții pentru depozitare și logistica</i> • <i>construcții/ antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare, nealimentare, destinate comerțului en-gros și en-detail</i> - <i>Construcții de agrement</i> • <i>zone verzi în incintă, amenajări destinate personalului</i> • <i>mobiliu urban specific, amenajări peisagistice de orice fel, terenuri de sport și spații de joacă pentru copii</i> • <i>construcții provizorii – chișcuri, pergole, gradene</i> • <i>construcții temporare de alimentație publică și comert</i> - <i>Dotări ale incintelor propuse</i> • <i>spații de protecție și aliniament în incinte</i> • <i>platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri</i>

	• construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate. - Construcții de servicii și dotări complementare • clădiri exclusiv administrative, sedii de firme, birouri • construcții comerciale de tip hypermarket • clădiri destinate exclusiv funcțiunii de cazare • funcțiuni financiar-bancare de sine stătătoare • comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare • alimentație publică • servicii pentru produse artizanale • servicii și comerț specializat
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(spații tehnice anexe, stație de pompe și rezervor de incendiu, casa poarta, garduri și împrejurimi, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi).
Utilizări permise cu condiții:	- clădiri destinate funcțiunii de cazare subordonate funcțiunii principale; - stații de carburanți
Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:	- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice; - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; - Funcțiuni de depozitare deșeuri; - Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; - Clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu;

13. Z2 – ZONA CAI DE COMUNICATIE, pe această subzonă teren se pot realiza amenajări de drumuri, spații verzi, trotuare și edilitare. Este compusă dintr-o parcelă, parcela nr. 5.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

Asemenea întregului județ Arad și zona Municipiului Arad se află într-un important proces de dezvoltare pe toate planurile.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG.

În cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca at

are și se detaliază pe unități și sub unități funcționale.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același se de prescripții.

Întocmit,

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

Coordonator RUR:

urb. Ionașiu Adrian