

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## AFERENT PUZ – “AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT, SALĂ EVENIMENTE” CF 337679 ARAD

### I. DISPOZITII GENERALE

#### 1. ROLUL RLU :

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

Aceste reguli au fost cuprinse în planșa O2A Reglementări urbanistice – zonificare.

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

Prescripții cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe teritoriul ce face obiectul PUZ - 15.500 mp – zonă reglementată.

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

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

Prezentul Regulament de urbanism se referă la modul de funcționalizare al investiției “AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT, SALĂ EVENIMENTE”, amplasată pe parcelele identificate cadastrale:

- Parcela CF 337679 Arad – extravilan, arabil S=57.000mp; Proprietar: Scrob Cosmin Răzvan fără sarcini.

#### 2. BAZA LEGALA A ELABORARII:

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, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea Fondului funciar 18/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotararea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Legea nr. 422/2001, privind pretejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine **Act de autoritate** al administrației publice locale.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

- Stabilirea destinației terenului care face obiectul investiției propuse – zona servicii
- Stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniament, în coconcordanță cu funcțiunile propuse.
- Realizarea accesului la teren și stabilirea relației cu vecinătățile.

**Parcela care face obiectul PUZ și RLU** are suprafața înscrisă în CF de 57.000 mp din care vor fi reglementați 15.500 mp, (41.500mp vor rămâne nereglementați) intervențiile urbanistice în zonă referindu-se la:

- Acces carosabil din Dc 108 drum comunal Arad – Sânpaul/Șofronea;
- Circulații auto și pietonale în incintă;
- Reglementarea amplasării construcțiilor pe parcelă (clădire servicii);
- Extinderea rețelelor edilitare existente în apropiere pentru alimentarea cu utilități a zonei propuse;
- Amenajare spații verzi.

**Zona studiată** are suprafața de **125.343 mp**.

**Incinta reglementată** în suprafață de 15.500 mp situată în extravilanul municipiului Arad, spre localitatea Sânpaul.

**Funcțiunea principală** solicitată de investitor este **zonă servicii**.

**Funcțiunile complementare** zonei de servicii sunt: semnalistică, cazare, spații prezentări produse, spații tip săli forță, salon întreținere corporală, amenajări edilitare.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITAȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

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

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

### **2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

#### **EXPUNEREA LA RISCURILE NATURALE**

Având în vedere lipsa riscurilor naturale (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea) sau acoperirea lor prin măsuri de proiectare specifice se permite autorizarea executării construcțiilor în incintă, din acest punct de vedere.

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementari urbanistice.

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare, se vor respecta distanțele de siguranță față de acestea.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament care se vor obține conform Certificatului de Urbanism nr. 1267/16.08.2023.

Zona nu este expusă riscurilor tehnologice și funcțiunea propusă nu este generatoare de riscuri tehnologice.

Se vor respecta condițiile impuse prin Decizia etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Arad.

#### **ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

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

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

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

**Sunt interzise** orice construcții care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate)

presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați și nici nu sunt posibile rezolvări individuale, provizorii tip puț forat, fosă septică/rezervor vidanjabil etanș.

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

#### **ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR**

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

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 din „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” GM-007-2000.

Investiția de față va fi implementată într-o zonă în extravilan unde în vecinătatea imediată nu există alte zone reglementate. Cele mai apropiate vecinătăți existente funcționale sunt : zone rezidențială, zonă servicii, centru pregătire și formare profesională, zone centru sportiv și de agrement.

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

#### **Z1 – UNITATE FUNCȚIONALĂ - SERVICII**

#### **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI.**

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

#### **IS – UNITATE FUNCȚIONALĂ – SERVICII**

$$St = 15.500 mp$$

$$P.O.T. max = 25,00\% \quad C.U.T. max = 0,75$$

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

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

$$ST = \text{suprafața totală a terenului}$$

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

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

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

#### **LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA**

În incinta reglementată de PUZ “ AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT, SALĂ EVENIMENTE” CF 337679 Arad,- nu s-au prevăzut obiective de utilitate publică și nici nu sunt zone rezervate în planurile de amenajare a teritoriului aprobate anterior care să prevadă realizarea de lucrări de utilitate publică.

### III. CONDIȚII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

#### 1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

##### ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru clădirile cu funcțiune - servicii se recomandă orientarea astfel să se asigure însorirea spațiilor pentru public și spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, a bucătărilor și a spațiilor de preparare, conform prevederilor HG 525/1996 actualizată, Anexa nr. 3 pct 3.2.

##### AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE.

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

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

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

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

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

Zona de protecție a drumului comunal este de 18,00m din axul drumului până la marginea zonei drumului.

Pe o lățime de 6,00 m de la marginea carosabilului DC 108 nu se vor realiza construcții – aceasta zonă va fi destinată unei posibile modernizări a acestuia.

Accesul rutier la zona reglementată de PUZ “AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT, SALĂ EVENIMENTE” – intravilan CF 337679 Arad, se va face din drumul comunal DC 108 Arad-Șofronea/Sânpaul, prin racord carosabil la acesta. Accesul va avea o lățime de 7,00m și se va racorda la DC 108 cu raze de 9,00m.

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

##### **Utilizări permise:**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice pentru lucrări în zonele de protecție (semnalistică, echipare edilitară).

##### **Utilizări admise 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.

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

#### **Utilizări interzise:**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

#### **AMPLASAREA FAȚĂ DE AEROPORTURI.**

Amplasamentul este situat în zona III de servitute aeronautică civilă a Aeroportului Arad. Se va solicita avizul Autorității Aeronautice Civile Române și se vor respecta toate condițiile cuprinse în acesta.

#### **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT, ÎNȚELES CA LIMITA DINTRE DOMENIUL PUBLIC ȘI DOMENIUL PRIVAT.**

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Regimul de aliniere a construcțiilor față de domeniul public – limita de proprietate spre Dc 108 va fi reglementat astfel:

- zona de implementare a construcțiilor este la 55,00m față de limita de proprietate spre Dc 108 Arad – Sânpaul.

#### **AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI.**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

#### **Se va respecta pentru zona de implementare a construcțiilor:**

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele **cu ferestre sau balcoane** ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art. 612 din Codul Civil.
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri. Se va asigura accesul mașinilor de intervenție ISU la cel puțin două laturi ale clădirii propuse.
- c) Imobilele se vor amplasa în interiorul zonei edificabile stabilite prin PUZ care stabilește distanțele față de limitele de proprietate astfel:
  - 2,00m de limita de proprietate spre sud , CF 337684

- 370,33 – 347,11m față de limita de proprietate din spate spre est drum de exploatare De 1212
- 18,98 – 16,07 - 11,50m spre limita de proprietate spre nord, HC 1235
- 55,00m față de limita de proprietate spre vest Dc 108.

## 2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### ACCESE CAROSABILE.

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.

Accesul la zona reglementată se va face din DC 108 Arad-Sânpaul printr-un racord la acesta. Accesul va avea strat de uzură similar cu cel al Dc 108 și raze de racord de 6,00-9,00m.

#### Utilizări permise.

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă ale traficului.

#### Utilizări interzise.

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

### ACCESE PIETONALE.

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin **accese pietonale** se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul pietonal la parcela reglementată prin PUZ "AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT, SALĂ EVENIMENTE" intravilan CF 337679 Arad, se va face din zonele de acces/parcări spre construcțiile propuse. Trotuarul va putea fi din pavele și va avea minim 1,00m lățime.

## 3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

### RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru categoriile de construcții propuse, în următoarele condiții:
  - a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
  - b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

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

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

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

Cheltuielile pentru lucrările de racordare sau branșare care se realizează pe terenurile proprietate a persoanelor fizice sau juridice vor fi suportate în întregime de către acestea.

#### **REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE**

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

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

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără a afecta circulația publică.

(5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

(6) Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără a afecta circulația publică, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

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

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

(9) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

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

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul interesat.



Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apa potabilă, canalizarea menajeră, energia electrică și telecomunicațiile să se realizeze **subteran**.

#### PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului, 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 prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

#### 4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

**Terenul se va utiliza conform bilanțului teritorial:**

##### BILANȚ TERITORIAL IN INCINTA PUZ

##### BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA reglementat / nereglementat

FUNCTIUNE TEREN	EXISTENT		PROBUS		EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Teren arabil	15.500	100,00	0,00	0,00	41.500	100,00	41.500	0,00
Canal HC 1235	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Carosabil, platforme, trotuare	0,00	0,00	7.103	45,83	0,00	0,00	0,00	0,00
Servicii restaurant sala evenimente	0,00	0,00	3.875	25,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zona verzi amenajate	0,00	0,00	2.790	18,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zona terenuri sport	0,00	0,00	1.732	11,17	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL:</b>	<b>15.500</b>	<b>100,00</b>	<b>15.500</b>	<b>100,00</b>	<b>41.500</b>	<b>100,00</b>	<b>41.500</b>	<b>100,00</b>
<b>Total parcelă 57.000mp</b>	<b>Reglementat 15.500 mp</b>				<b>Nereglementat 41.500 mp</b>			

Se stabilesc următorii **indicatori urbanistici** pentru obiectivele propuse pe zona de parcelă reglementată (15.500 mp):

Indici urbanistici - regimul de construire în incinta reglementată (indicatori maximali)	EXISTENT	PROBUS
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	0,00%	25,00%
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	0,00	0,75

#### PARCELAREA

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

Terenul destinat investiției este compus în prezent dintr-o parcelă care va fi reglementată parțial astfel încât se va putea dezmembra astfel încât zona reglementată să devină o parcelă iar zona nereglementată o altă parcelă.

## ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

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

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E**

- **H max = 15,00m (120,00 NMN)**

## ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor nu va contraveni funcțiunii acestora și nu vor deprecia aspectul general al zonei. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.

Recomandări pentru materialele de construcție, finisaje de bună calitate.

Plantații: se recomandă pentru amenajarea spațiului verde folosirea gazonului sau a unui gard viu de mică înălțime (0,50 ÷ 1,00) – buxus etc. Pe aliniamentul parcelei, în zona împrejuririi, există posibilitatea plantării (din interiorul parcelei) de plante decorative agățătoare: hедера helix, clematis, wisteria sinensis etc. Se pot planta pomi fructiferi, decorativi, la alegerea beneficiarului.

## 5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

### PARCAJE

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

Pe parcela care se reglementează se vor amenaja parcări pentru personal și pentru clienți în funcție de capacitatea la care se va proiecta funcțiunea de servicii.

### SPATII VERZI SI PLANTATE

Autorizarea executării construcției va conține obligația amenajării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform HCLM Arad nr. 572/oct 2022. Conform acestei hotărâri se vor respecta următoarele cerințe:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului va fi de minim 15%;
- Se vor planta 1 arbore/50mp de spațiu verde;
- Se vor planta arbori în spațiile destinate parcării raportate la numărul locurilor de parcare și anume 1 arbore la 4 locuri de parcare.
- Suprafața acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde va fi de 15%;
- Suprafața minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde va fi de 15%;

### IMPREJMUIRI

Împrejmuirile realizate vor avea înălțimea maximă de 2,40m.

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

- împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelei spre frontul stradal.

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

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

## IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

#### Z1– ZONĂ SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

##### Subunități:

IS – unități servicii și funcțiuni complementare

Sp - Spații verzi

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

## V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### Z1 – zona servicii și funcțiuni complementare

- P.O.T. max 25,00 %
- C.U.T. max 0,75
- Regim maxim de înălțime P+2E

#### IS – subunitate funcțională – unități servicii și funcțiuni complementare

Se va dezvolta o zonă de servicii care va cuprinde sală/săli de restaurant, sală de evenimente, terase de servire, spații de preparare și funcțiuni complementare – cazare, spații prezentare produse, spații tip săli forță, salon întreținere corporală, semnalistică, echipare edilitară.

#### Sp - subunitate funcțională – spații verzi

În zona reglementată se vor amenaja spații verzi în procent minim de 15% conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 6 art. 6.9. și a HCLM Arad 572/26.10.2022 pentru construcții de servicii.

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

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

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

În zona reglementată (15.500 mp) se vor amenaja:

- **Acces din Dc 108 Arad – Șofronea (Sânpaul)**

Din Dc 108 se va amenaja un acces cu o lățime de 7,00m. Racordul la drumul comunal se va face cu raze de 6,00-9,00m.

Pentru asigurarea continuității șanțului în zona accesului, (în lungul drumului comunal), se va putea prevedea o rigolă carosabilă.

- **Platformă în incintă:**

În incintă se va amenaja un drum carosabil de 7,00m lățime care va asigura accesul la platforma de parcare pentru autoturisme și la zona de aprovizionare și de parcare pentru personalul angajat. Într-o viitoare dezvoltare a PUZ drumul se va putea prelungi până la De 1212/2/18.

Zona de parcare va fi dimensionată în funcție de capacitatea locurilor la masă – prevăzându-se minim 1 loc de parcare la 5 locuri la masă sau a altor capacități funcționale.

### **Funcțiunea dominantă**

Funcțiunea propusă în incintă este **servicii** .

### **Utilizări principale permise, funcțiuni complementare zonei**

- Clădiri pentru servicii cu regim de înălțime maxim P+2E.

### **Utilizări complementare permise**

- Terase servire, cazare, spații prezentări – conferințe, spații tip săli de forță salon întreținere corporală, terenuri sport (tenis, baschet, etc)
- Carosabil, parcaje, acces din Dc108
- Spații verzi amenajate, spații plantate
- Echipare edilitară – branșamente, racorduri la utilități, bazin retenție ape pluviale, camine, separatoare produse petroliere și nisip, rețele de incintă, etc
- Semnalistică spre Dc 108

### **Utilizări interzise**

- Este interzisă amplasarea obiectivelor cu funcțiunea de producție, spălătorii și service auto, industrie poluantă, obiective agrozootehnice care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă.

### **Interdicții temporare.**

- Nu este cazul.

## **VI. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

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

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

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

**Intocmit:**  
**RUR - DE**  
arh. Monica Cuznețov