

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 54, AFERENT "ZONĂ DEPOZITARE ȘI ACTIVITĂȚI COMERCIALE"

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de Urbanism local se stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.

Acestea au fost stabilite prin planșa **Reglementări Urbanistice**.

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

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.

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-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

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;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, 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;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea 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 sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone 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 studiată.

3. Domeniul de aplicare

Documentațiile de urbanism au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.

Zonificarea funcțională a incintei s-a stabilit conform categoriilor de activități ce s-au propus a se desfășura pe teren și de ponderea acestora. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

P.U.Z și R.L.U. aferent cuprind norme obligatorii în vederea autorizării construcțiilor pentru orice categorie de teren aflat în limita zonei reglementate – identificată prin Extras C.F. nr. 310960 Arad, nr. cad 310960 – evidențiate în planșa de Reglementări Urbanistice a P.U.Z.

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

- Ridicarea interdicției temporare de construire instituită prin PUG Arad aprobat, stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, accese, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – depozitare și comerț – în concordanță cu funcțiunile dominante ale zonei conform PUG Arad aprobat

Zona studiată are suprafața de **64.670 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea accesului auto dinspre vechiul drum de centură și a racordurilor la rețelele edilitare.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **3.826 mp** conform Extras CF nr. 310960 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la ridicarea interdicției temporare de construire impusă prin PUG Arad aprobat, schimbarea destinației existente a incintei studiate, din teren arabil în intravilan în zonă cu funcțiune depozitare și comerț, în concordanță cu prevederile PUG aprobat și stabilirea indicatorilor urbanistici.

Funcțiunea dominantă solicitată de investitor este **unități depozitare și comerț**.

Funcțiunile complementare sunt: servicii, birouri administrative, platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Funcțiunea admisă cu condiții este producție nepoluantă.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

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

Conform PUG și RLU Arad, nu există zone naturale protejate sau potențial balnear și turistic în suprafața reglementată.

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

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

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

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca indicatorii urbanistici să nu depășească:

POT max = 55 %

CUT max = 1,10

Regim de înălțime: P+1E

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 974/26.06.2023** eliberat de Primăria Mun. Arad.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și cu respectarea reglementărilor urbanistice din prezentul Regulament.

Clădirile vor fi amplasate în cadrul perimetrului maxim de construibilitate propus. Aliniamentul la frontul stradal este considerat înspre drumul de centură și este propus la min. 24,00 m ÷ max. 50,00 m față de limita de proprietate/ banda suplimentară a vechiului drum de centură, respectiv min. 28 m ÷ max. 54,00 m față de marginea carosabilului vechiului drum de centură.

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului construibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include construcții P+1E propuse și parțial amenajări alei pietonale, platforme carosabile și parcaje, poate include construcții tehnico-edilitare, zone verzi – față de limitele de proprietate:

- Sud: min. 2,80 m față de limita de proprietate și min. 18,00 m față de ax LEA 20 kV existentă
- Vest: min. 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2
- Est: min. 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2

Amenajările tehnico-edilitare pot fi realizate în afara limitelor de construibilitate propuse.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea birourilor administrative necesare funcționării zonelor propuse se recomandă să se realizeze astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru biouri pe perioada zilei.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

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

- accesul la zona reglementată;
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

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

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre vechiul drum de centură, cu banda suplimentară amenajată existentă, prin realizarea unui acces de lățime 7,00 m. La faza DTAC se va stabili cu exactitate poziția în plan a accesului propus.

Lucrările rutiere constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului/ ieșirii în incintă spre carosabilul vechiului drum de centură, prin intermediul benzii suplimentare existente
 - amenajarea platformelor carosabile, de depozitare în aer liber și a parcajelor la sol
 - sistematizare verticală
 - lucrări de amenajare circulației pietonale
 - lucrări de reglementare a circulației
 - lucrări de amenajare zone verzi.
- **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 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 împietează 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.

3.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul

3.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

3.6. Amplasarea față de fâșia de protecția a frontierei de stat

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul stradal se va considera limita nordică, înspre vechiul drum de centură.

Clădirile propuse vor fi amplasate la min. 24,00 m ÷ max. 50,00 m față de limita de proprietate/ banda suplimentară a vechiului drum de centură, respectiv min. 28 m ÷ max. 54,00 m față de marginea carosabilului vechiului drum de centură față de limita de proprietate de la frontul stradal.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- pe latura estică a parcelei: min. 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2
- pe latura vestică: min. 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2
- pe latura sudică: min. 2,80 m față de limita de proprietate și min. 18,00 m față de ax LEA 20 kV existentă
- construcțiile tehnico-edilitare (bazine retenție ape pluviale, bazin vidanjabil, stație pompe incendiu, rezervă incendiu, etc., după caz) pot fi amplasate și în afara perimetrului maxim de construibilitate, până pe limitele de proprietate, cu acordul vecinului afectat sau pot fi amenajate în interiorul construcțiilor propuse
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);

- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de avizatori

- pe parcelă pot fi amplasate mai multe construcții, cu condiția respectării unei distanțe între ele de minim jumătate din înălțimea cornișei clădirii mai înalte.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime. Pentru a doua latură a construcțiilor se asigură accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime sau prin accesul direct al autospecialelor dinspre drumul privat existent la sud de incinta reglementată.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor din alineatele anterioare, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumul public se va face conform prevederilor acordului administratorului acestuia. Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre vechiul drum de centură, cu banda suplimentară amenajată existentă, prin realizarea unui acces de lățime 7,00 m.

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise 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.

- **Utilizări interzise**

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

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură de către investitor posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori. Canalizarea menajeră va fi rezolvată prin soluții locale – bazin vidanjabil, cu obligația racordării incintei la rețeaua publică de canalizare menajeră la momentul execuției acesteia în zonă.

Realizarea de rețele tehnico – edilitare

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 administratorii rețelelor edilitare din jud. Arad.

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 sau de către administratorii rețelelor, conform legislației în vigoare.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului sau județului, 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 vor fi suportate de către investitor/beneficiar sau de către operatorul de rețea, conform ordinelor ANRE în vigoare și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

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

Parcelare

Este permisă parcelarea doar în scopul delimitării suprafețelor afectate de servituți datorită rețelelor edilitare care le afectează sau rezervării de teren pentru utilitate publică, compensată în condițiile legii, în cadrul zonei de protecție a centurii Arad Nord cu condiția asigurării în continuare a acceselor carosabile, direct la drumul public.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea de max. 10,00 m la coamă (121,10 NMN), măsurată față de cota $\pm 0,00$ (111,10 NMN).

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.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. 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.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Sunt interzise imitațiile de materiale.

Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului este de maxim **55 %** din suprafața totală a terenului.

Coeficientul de utilizare a terenului este de maxim 1,10.

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și 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.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33 al R.G.U., Anexa 5.

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

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform HG 525/1996 actualizată, Anexa 5, astfel:

- A. Construcții depozitare și producție nepoluantă – vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - activități desfășurate pe o suprafață de $10 \div 100$ mp, un loc de parcare la 25 mp
 - activități desfășurate pe o suprafață de $100 \div 1.000$ mp, un loc de parcare la 150 mp
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp
- B. Construcții pentru servicii: câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați, cu un spor de 30% pentru clienți
- C. Construcții comerciale – vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp
 - un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de $400 \div 600$ mp
 - un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de $600 \div 2.000$ mp.

Vor fi amenajate cca. **22 locuri parcare** autoturisme sau conform cu specificul activității desfășurate și prevederilor HG 525/1996, Anexa 5.

Spații verzi și plantate

Pentru funcționarea depozitare a zonei se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20,00 % din suprafața subzonei (min. 765 mp).

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe zona reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, perimetrare clădirilor existente și propuse și insule de verdeață, într-un procent de minim 20,00 % (min. 765 mp), astfel:

- min. 15 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 153 mp amenajare cu plante perene (min. 20 % din suprafața zonei verzi)
- min. 153 mp zonă verde înierbată (min. 20 % din suprafața zonei verzi)
- min. 1 arbore pentru umbrire zonă parcaje la 4 locuri parcare.

În cazul amenajării de parcaje verzi înierbate din dale, se vor lua în calculul zonei verzi 20,00 % din suprafața acestora.

Împrejmuiri:

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

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizual, pe mezină;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul zonei
- c) împrejmuiri transparente având opțional soclu cu înălțimea maximă de 80 cm la aliniamentul stradal.

Înălțimea maximă admisă pentru împrejmuire va fi de 2,20 m.

III. Zonificarea funcțională

Unitățile principale au destinația unități depozitare și comerț, aferent UTR 54 conform PUG Mun. Arad aprobat:

ID 54 – Unități depozitare și comerț P+1E

Subunități:

Cc 54 – Acces carosabil din drumul public

P 54 – Platforme carosabile și parcaje

TE 54 – Zonă tehnico-edilitară

SP 54 – Zone verzi amenajate

PR gn 54 – Zonă protecție conductă gaze naturale presiune medie

PR e 54 – Zonă protecție LEA 20 kV

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică P.U.Z. a fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este **unități depozitare și comerț**.

Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei: servicii, birouri administrative, platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

2.2. Utilizări admise cu condiții: producție nepoluantă.

2.3. Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea funcțiunii rezidențiale și industrie poluantă.

2.4. Interdicții temporare

Nu este cazul.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limitele parcelelor.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Bilanț teritorial în zona studiată:

- P.O.T. 55,00 %
- C.U.T. 1,10
- Regim maxim de înălțime P+1E
- Spațiu verde minim 20 %

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII DEPOZITARE ȘI COMERȚ – ID 54

Funcțiuni permise:

- funcțiunea dominantă: unități depozitare și comerț

Funcțiuni complementare:

- servicii, birouri administrative, platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi

Alte funcțiuni admise cu condiții: producție nepoluantă

Funcțiuni interzise:

- funcțiune rezidențială și industrie poluantă

Regim de înălțime:

- Se vor autoriza construcții cu regim de înălțime maxim P+1E, cu înălțimea maximă de 10,00 m la coamă (121,10 NMN), măsurate față de cota $\pm 0,00 = 111,10$ NMN)

Regim de aliniere față de limite de proprietate:

- Nord: aliniamentul la frontul stradal – înspre drumul de centură – este propus la min. 24,00 m ÷ max. 50,00 m față de limita de proprietate/ banda suplimentară a vechiului drum de centură, respectiv min. 28 m ÷ max. 54,00 m față de marginea carosabilului vechiului drum de centură
- Sud: min. 2,80 m față de limita de proprietate și min. 18,00 m față de ax LEA 20 kV existentă
- Vest: min. 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2
- Est: min. 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2

Parcarea autovehiculelor:

- nu se vor autoriza decât construcțiile care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Plantații:

- se va planta vegetație respectând distanțele prevăzute în Codul Civil și prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022

Indicatori de utilizare a terenului:

- POT: 55 %
- CUT: 1,10

Regim de înălțime:

- max. P+1E
- se vor autoriza construcții cu înălțimea maximă la coamă de 10,00 m (121,10 NMN), măsurate față de cota $\pm 0,00$ (111,10 NMN)

Spațiu verde minim: 20 %

Amenajări pietonale: se pot amenaja atât în cadrul subzonei, cât și distinct.

SUBUNITĂȚI:

Cc 54 – Acces carosabil din drumul public

- se va realiza accesul în incintă dinspre echiul drum de centură al Mun. Arad, prin intermediul benzii suplimentare amenajată, existentă
- lățimea accesului va fi de 7,00 m

P 54 – Platforme carosabile și parcaje

- vor fi prevăzute locuri de parcare corelate cu funcțiunile propuse conform HG 525/1996 actualizată, Anexa 5, astfel:
 - Construcții depozitare și producție nepoluantă – vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - activități desfășurate pe o suprafață de $10 \div 100$ mp, un loc de parcare la 25 mp
 - activități desfășurate pe o suprafață de $100 \div 1.000$ mp, un loc de parcare la 150 mp
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp
 - Construcții pentru servicii: câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați, cu un spor de 30% pentru clienți
 - Construcții comerciale – vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp
 - un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de $400 \div 600$ mp
 - un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de $600 \div 2.000$ mp.

TE 54 – Zonă tehnico-edilitară

- bazine retenție ape pluviale, bazin vidanjabil, stație pompe incendiu, rezervă incendiu, etc., după caz
- construcțiile și dotările tehnico-edilitare se vor amplasa de preferință în montaj îngropat, într-o zonă care să permită racordul facil la viitoare utilitățile publice în zonă
- pot fi amplasate în afara perimetrului maxim de construibilitate propus, până pe limitele de proprietate est, vest sau sud, cu acordul proprietarului, sau retrase față de acestea

SP 54 – Zone verzi amenajate

- minim 20,00 % pentru funcțiunea depozitare (min. 765 mp)
- Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, perimetrare clădirilor existente și propuse și insule de verdeață, astfel:
 - ✓ min. 15 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
 - ✓ min. 153 mp amenajare cu plante perene (min. 20 % din suprafața zonei verzi)
 - ✓ min. 153 mp zonă verde înierbată (min. 20 % din suprafața zonei verzi)
 - ✓ min. 1 arbore pentru umbrire zonă parcaje la 4 locuri parcare.
- În cazul amenajării de parcaje verzi înierbate din dale, se va lua în calculul zonei verzi și 20,00 % din suprafața acestora.

PR gn 54 – Zonă protecție conductă gaze naturale presiune medie

- nu se vor executa lucrări de construire clădiri pe un culuar de lățime 1,8 m dreapta-stânga conductei de gaze naturale, măsurat de la generatoarea extremă a conductei

PR e 54 – Zonă protecție LEA 20 kV

- nu se vor executa parcaje și platforme carosabile de-a lungul unui culuar de protecție a LEA 20 kV de lățime 5 m

- nu se vor executa clădiri de-a lungul unui culuar de protecție a LEA 20 kV de lățime min. 12 m

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

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

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,

Arh. Doriană Balogh