

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. ȘI R.L.U. - ZONĂ DE SERVICII, COMERȚ SI DEPOZITARE
AMPLASAMENT	Mun. Arad, Calea 6 Vanatori, nr. 57, CF nr. 358281, 331843-Arad, jud. Arad.
BENEFICIAR	S.C. SILDOR PROD S.R.L.
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	308/2025
FAZA	P.U.Z și R.L.U.

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a proiectului, având un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare, amplasare, realizare și conformare a terenurilor și construcțiilor pe întreaga zonă reglementată.

Prin regulamentul local de urbanism se stabilește amplasarea și conformarea clădirilor și amenajărilor.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

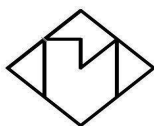
Conform prevederilor din Ghid - metodologia, elaborarea și conținutul-cadru al P.U.Z., GM010-2000, prezenta documentație răspunde necesităților și presiunilor investiționale, prin enunțarea de soluții urbanistice și arhitecturale privind:

- zonificarea funcțională;
- stabilirea amplasamentelor cu condiții de A.C.;
- stabilirea priorităților;
- reducerea/desființarea disfuncționalităților;
- încadrarea în prevederile H.G. 1076/2004.

I.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- 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;
- OUG nr. 57/2019 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;



- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- HCLMA nr. 572 / 26.10.2022 privind aprobarea regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.
- HCLMA nr. 187 / 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad..
- Ridicarea topografică executată de PF DAMACUS GHEORGHE

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul aferent incintei reglementate.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Arad și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea în curs de dezvoltare a zonei și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice – zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul incintei.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul municipiului Arad.

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

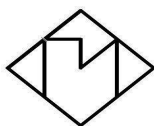
- modificarea funcțiunii existente pentru imobilul identificat prin CF nr. 331843– Arad din locuințe individuale în servicii, comerț și depozitare.
- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată.
- realizarea acceselor la amplasament și stabilirea relațiilor cu vecinătățile.
- asigurarea cu utilități a obiectivelor noi propuse.

Zona studiată are suprafața de **24464.98 mp** .

Intervențiile urbanistice în zonă se referă la: amenajarea accesului carosabil în incintă.

Incinta reglementată are suprafața de **4 122 mp** .

Intervențiile urbanistice în incintă se referă la : modificarea funcțiunii existente pentru imobilul identificat prin CF nr. 331843– Arad din locuințe individuale în servicii, comerț și depozitare, modificare indicatori urbanistici POT, CUT conform funcțiunii propuse - servicii comerț și depozitare, construirea de unități de prestări servicii comerț și depozitare: sediu firmă cu spații administrative, depozit/magazie, asigurarea accesului pentru autovehicule de mare tonaj din Calea 6 Vânători, amenajarea platformelor carosabile și a spațiilor verzi în incintă, asigurarea cu utilități a obiectivelor noi propuse prin racordarea acestora la branșamentele existente pe amplasamente sau prin modificarea/redimensionarea acestora dacă este cazul, și prin adoptarea de soluții locale după caz.



Funcțiunile identificate în această zonă sunt:

- Terenuri cu funcțiunea de locuințe individuale aflate în intravilan la nord și est de incinta reglementată.
- Terenuri cu funcțiunea servicii și comerț aflate la sud-est, respectiv vest de incinta reglementată.
- Teren cu destinație specială – Penitenciarul Arad, aflat la sud de incinta reglementată.
- Teren cu destinație instituții publice aflat la sud de incinta reglementată.
- Căi de comunicație în partea de sud și est, reprezentate de străzi în localitate – Calea 6 Vânători și str. Alexandru Ioan Cuza.
- Rețele edilitare – în partea de sud și est linie electrică LEA 0.4 kV, rețea de alimentare cu apă la sud și est de incinta, rețea de canalizare menajeră și gaze naturale la est de incinta.

Vecinătățile incintei sunt:

Nord: terenuri proprietate privată, Calea 6 Vânători, nr. 59 (TOP.4710/b.1.1,4710/a.3), Str. Cedrului nr. 1(TOP.4710/a.4;4710/b.1.2, CAD 356808), Str. Cedrului, nr. 3 (TOP.4710/a.5;4710/b.1.3, CAD 351853), Str. Cedrului, nr. 5 (TOP.4710/a.6;4710/b.1.4), Str. Cedrului, nr.7 (TOP.4710/a.7;4710/b.1.5, CAD 15197)– locuințe individuale.

Sud: domeniu public - str. Alexandru Ioan Cuza, urmat de teren identificat prin CF nr. 316128 – Penitenciarul Arad, respectiv teren cu funcțiunea instituție publică.

Vest: teren proprietate privată, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 12, identificat prin CF nr. 341108 – Arad. cu funcțiunea servicii

Est: domeniu public - Calea 6 Vânători, identificată prin CF nr. 355079-Arad, urmată de terenuri proprietate privată – locuințe individuale și servicii.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu

Se vor respecta prevederile legislației de mediu în vigoare:

Amplasarea construcțiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. În timpul edificării construcțiilor se vor lua măsurile necesare pentru evitarea poluării mediului.

Deșeurile vor fi colectate în pubele, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor.

Apele uzate menajere se vor încadra în prevederile NTPA 002 și vor fi dirijate către rezervoarele vidanjabile existente în incinta pentru unitățile existente pe amplasamentul înscris în CF nr. 358281-Arad, iar apele uzate menajere provenite de la obiectivele viitoare de pe amplasamentul înscris în CF nr 331843-A, vor fi evacuate în rețeaua de canalizare menajeră a localității.

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre spațiile verzi din incinta sau înmagazinate în bazine de retenție urmând a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi.

Apele pluviale colectate de pe platforma din incinta vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi, pentru a se încadra în prevederile NTPA 001, după care vor fi înmagazinate în bazine de retenție și utilizate la irigarea spațiilor verzi.

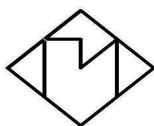
În timpul construirii clădirilor, instalațiilor și amenajărilor în zonă se vor lua măsurile necesare pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

Relevanța planului pentru păstrarea patrimoniului construit

Sistematizarea terenului se va realiza astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

II.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, stabilite prin planul de reglementări urbanistice.

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

Se vor respecta prevederile avizelor emise de autoritățile și instituțiile abilitate în vederea conformării la dezvoltarea urbană a zonei, a rețelelor edilitare și amenajării teritoriului.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 1682/20.10.2025**, eliberat de primăria Municipiului Arad.

Expunerea la riscuri naturale:

Nu este cazul, terenul este plat și nu prezintă riscuri de alunecări de teren, eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale în zonă.

Expunere la riscuri tehnologice:

Este interzisă autorizarea executării lucrărilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de protecție a rețelelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare a căilor de comunicații și altor astfel de lucrări de infrastructură.

Asigurarea echipării edilitare:

Parcela va fi dotată edilitar complet.

Asigurarea echipării edilitare, în sensul prezentului regulament, o constituie racordarea obiectivelor propuse la bransamentele edilitare existente pe amplasament și asigurarea acestora prin soluții locale pentru cele inexistente (canalizare pluvială) precum și realizarea acceselor pe amplasament.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în UTR 25 conform PUG, într-o zonă cu funcțiunea dominantă de locuire – zonă rezidențială cu funcțiuni complementare admise, respectiv spații comerciale și prestări servicii.

Funcțiunea propusă prin prezentul PUZ – servicii, comerț și depozitare aferentă activității desfășurate – se încadrează în categoria funcțiilor complementare admise în zonă și nu contravine caracterului predominant rezidențial al acesteia. Activitățile propuse sunt de tip nepoluant, desfășurate preponderent în spații închise, fără depozitare de substanțe periculoase și fără procese tehnologice generatoare de noxe sau disconfort major.

Prin stabilirea indicatorilor urbanistici, a retragerilor față de limitele de proprietate și a unui procent minim de spații verzi, se asigură integrarea controlată a dezvoltării în contextul construit existent și compatibilizarea funcțională cu vecinătățile rezidențiale

Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită.

Pentru toată incinta s-a stabilit același procent de ocupare și coeficient de utilizare:

Procentul de ocupare a terenului: **P.O.T. max = (Sc/St)% = 50,00%**

Coeficientul de utilizare a terenului: **C.U.T. max = (Scd /St) = 1,20**

Regimul și înălțimea construcțiilor

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

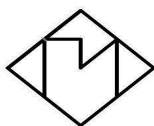
Înălțimea maximă a construcțiilor **13,00 m.**

Înălțimea maximă cornisa **11,00 m.**

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

Construcțiile propuse vor fi amplasate în perimetrul zonei edificabile materializată pe planșa Reglementări urbanistice – zonificare.



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 308/2025
FAZA: R.L.U.

Vecinătățile incintei - impun retrageri ale construcțiilor.

Pentru terenul înscris în CF nr. 331843 – Arad se impune alinierea noilor construcții la frontul stradal – Calea 6 Vânători pentru menținerea caracterului arhitectural al zonei.

Față de limitele de proprietate, conform soluției urbanistice și specificului zonei, se impun următoarele retrageri ale construcțiilor:

- *către limita de proprietate din est* – se impune alinierea construcției la frontul stradal.
- *către limita de proprietate din vest* – se impune o retragere minimă a construcțiilor față de limita de proprietate de 5,00m, dar nu mai mic de H/2.
- *către limita de proprietate din sud* – nu se impun retrageri.
- *către limita de proprietate din nord* – pentru terenul înscris în CF nr. 331843 – Arad se impune o retragere a construcțiilor față de limita de proprietate de 5,00m, dar nu mai mic de H/2. Pentru terenul înscris în CF nr. 358281 - Arad nu se impun retrageri, în momentul de față existând construcții amplasate pe limita proprietății din nord.

Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile a amenajărilor cu mobilier urban, a reclamelor și amenajărilor publicitare de diverse feluri, a împrejmuirilor, dotărilor tehnico-edilitare, și amenajărilor aferente căilor de comunicații.

La amplasarea construcțiilor se va avea în vedere respectarea normelor de securitate la incendiu și normelor legate de asigurarea însoțirii construcțiilor – conform Ordin 119/2014, cu completările și actualizările ulterioare.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele, acestea pot fi împrejmuite pe limita de proprietate. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,50m.

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

Amplasarea față de drumurile publice

Circulațiile rutiere din zonă sunt asigurate de străzile Calea 6 Vânători, situată la est, și strada Alexandru Ioan Cuza, situată la sud, ambele aflate în administrarea municipiului Arad.

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

- a) construcții și instalații aferente drumurilor și platformelor, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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

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

Nu este cazul.

Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la o distanță minimă de aproximativ 200m la est de incintă. Prin urmare, zona de siguranță de 20,00m din ax și cea de protecție de 100m din ax impusă de aceasta nu se suprapune cu incinta reglementată.

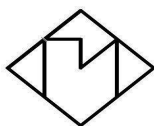
Amplasarea față de aeroporturi

Se vor respecta prevederile din avizul eliberat de Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii



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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere incendii.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

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

Circulații, accese

La est incinta se invecineaza cu Calea 6 Vânători având profilul stradal de 29 m, cu carosabil de 7 m pentru circulație pe ambele, trotuare și spații verzi pe ambele părți.

La sud incinta se invecineaza cu Strada Alexandru Ioan Cuza care prezintă un profil stradal de 15 m, cu carosabil de 7 m pentru circulație pe ambele sensuri, trotuare și spații verzi pe ambele părți..

Parcela înscrisă în CF nr. 331843 – Arad beneficiază de un acces amenajat pentru autoturisme din Calea 6 Vânători, cu lățimea de 3,20 m, iar parcela înscrisă în CF nr. 358281 – Arad dispune de trei accese pentru autovehicule de mare tonaj din strada Alexandru Ioan Cuza, cu lățimile următoare: acces 1 – 6,22 m, acces 2 – 8,375 m și acces 3 – 6,50 m.

Funcțiunile propuse în incintă – prestări servicii comerț și depozitare, impun organizarea unei infrastructuri rutiere interne care să asigure accesibilitate facilă și circulație fluentă.

Astfel, în incintă se va amenaja o **platformă carosabilă**, care va conecta zona de acces principal cu toate obiectivele de pe amplasament.

Accesul în incinta reglementată

Pentru terenul înscris în CF nr. 331843–Arad, se propune mutarea poziției și înlocuirea accesului existent – din Calea 6 Vanatori, cu un nou acces care va fi dimensionat corespunzător traficului greu, având o lățime de 4,5 m și o rază de viraj de 12 m, astfel încât să permită accesul facil al camioanelor și autovehiculelor de mare tonaj.

Se propune un acces secundar pe latura sudică a incintei, dinspre strada Alexandru Ioan Cuza, cu lățime de 6.70 m și rază de racordare de 12 m.

Cele două accese sunt necesare pentru asigurarea unei circulații funcționale în incintă, facilitând atât accesul și ieșirea autovehiculelor de transport marfă, cât și desfășurarea în condiții optime a operațiunilor de încărcare și descărcare.

Pentru terenul înscris în CF nr. 358281 – Arad, se vor mentine accesele existente.

Staționări

Staționarea de scurtă durată a autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor sau în locurile de parcare special amenajate.

Circulația pietonală, trotuare, piste bicicliști

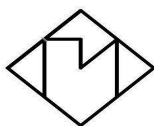
Accesul principal din Calea 6 Vânători se va racorda la trama stradală existentă, intersectând trotuarul amenajat, cu asigurarea continuității și siguranței circulației pietonale prin realizarea corespunzătoare a racordurilor și a diferențelor de nivel.

În interiorul incintei se va amenaja o platformă organizată pentru circulații carosabile, parcaje și circulații pietonale, dimensionate conform normativelor în vigoare. Circulațiile pietonale vor fi delimitate corespunzător față de cele carosabile, asigurând accesul facil și în condiții de siguranță către clădiri.

Prin intervențiile propuse nu se afectează sistemul existent de circulații pietonale la nivelul zonei și nu se impune realizarea de piste pentru biciclete suplimentare, acestea nefiind prevăzute în profilul stradal existent.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de energie electrică, apă și canalizare, sau prin realizarea de soluții locale individuale de echipare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform



condițiilor impuse de avizatori.

Soluțiile de echipare în sistem individual precum și lucrările de racordare și branșare se vor realiza de către investitor sau beneficiar, iar cheltuielile pentru aceste lucrări vor fi suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Lucrările de realizare a rețelelor tehnico-edilitare vor fi recepționate conform prevederilor legale și predate, după caz, în administrarea operatorilor autorizați.

Pentru parcela înscrisă în CF nr. 358281-Arad există branșamente la rețeaua de alimentare cu apă potabilă și energie electrică, iar apele uzate menajere provenite de la construcțiile existente sunt colectate într-un bazin vidanjabil etanș.

Prin prezentul PUZ se reglementează asigurarea echipării edilitare complete a incintei, prin racordarea la rețelele publice existente în zonă, în condițiile stabilite prin avizele operatorilor de utilități.

Apele pluviale vor fi gestionate prin colectare și evacuare controlată, conform soluției tehnice avizate, cu respectarea prevederilor legale privind protecția mediului.

Toate lucrările de extindere și branșare la rețelele edilitare se vor realiza pe baza proiectelor tehnice de specialitate și cu respectarea condițiilor impuse prin avizele de utilități.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare, ale persoanelor fizice sau juridice, sunt suportate de investitorul sau beneficiarul interesat

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Realizarea, extinderea sau redimensionarea rețelelor tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivelor propuse se va face pe baza proiectelor tehnice de specialitate, întocmite conform legislației și normativelor în vigoare și cu respectarea condițiilor impuse prin avizele emise de operatorii de utilități.

Rețelele edilitare se vor racorda la sistemele publice existente în zonă, în limita capacității acestora. În cazul în care este necesară extinderea rețelelor, aceasta se va realiza pe cheltuiala beneficiarului, conform condițiilor stabilite de deținătorii de rețele și cu respectarea regimului juridic al terenurilor afectate.

Se recomandă:

- realizarea rețelelor în sistem subteran;
- amplasarea acestora în zonele destinate utilităților, cu respectarea distanțelor minime față de construcții și limitele de proprietate;
- coordonarea executării lucrărilor pentru evitarea afectării circulațiilor și a domeniului public.

Branșamentele și instalațiile interioare se vor realiza astfel încât să nu genereze disfuncționalități în funcționarea rețelelor publice și să nu producă impact negativ asupra mediului.

Lucrările de realizare a rețelelor tehnico-edilitare vor fi recepționate conform prevederilor legale și predate, după caz, în administrarea operatorilor autorizați.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului.

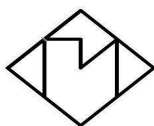
Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

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

Condiții de ocupare a terenurilor

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în zona edificabilă marcată pe planșa de Reglementări urbanistice – zonificare funcțională, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în prezentul P.U.Z.



Parcelarea

În prezent, incinta studiată este compusă din două parcele distincte, identificate prin CF nr. 331843 – Arad și CF nr. 358281 – Arad. Prin documentație nu se propune modificarea actualei parcelări, menținându-se limitele și configurația existentă a terenurilor.

În cazul parcelării suplimentare, parcelele noi pentru construcții se pot realiza cu respectarea cumulată a următoarelor condiții:

- Acces carosabil și pietonal direct sau prin servitute de trecere.
- Respectarea tuturor reglementărilor stabilite prin prezenta documentație – retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Sunt permise lucrări ulterioare de dezmembrare sau unificare, cu condiția respectării condițiilor minime mai sus menționate, a indicatorilor urbanistici propuși și a zonei edificabile stabilite conform prezentei documentații

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ ca și fațadă principală. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli decorative din diverse materiale, placaje/ornamente aparente din diverse materiale, închideri din panouri metalice sau alte materiale, și tâmplării din lemn, PVC sau metal.

Se pot realiza acoperișuri terasă finisate cu membrană sau strat vegetal, învelitori cu șarpante din diverse materiale, acoperite cu panouri metalice, țigle ceramice sau din beton.

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

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea amenajării parcarilor necesare în incinta parcelei proprii.

Numarul locurilor de parcare va fi stabilit conform HG 525/2016 si HCLM Arad, nr. 187/28.03.2024 dupa cum urmeaza :

Art. 6 (1) Construcțiile administrative cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

e) Sedii de birouri.

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);

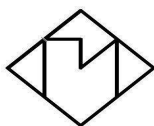
*(3) Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform alin. (2), după cum urmează:
- un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.*

Art. 8 (1) Construcțiile comerciale cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

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

Art. 18 Pentru construcțiile spații de depozitare se vor respecta următoarele cerințe minime:

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



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

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

- minim 1 loc pana la 20 de locuri de parcare obisnuite
- minim 2 locuri pana la 50 de locuri de parcare obisnuite.
- minim 4 locuri pana la 100 de locuri de parcare obisnuite
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obisnuite, la care se adauga cate 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obisnuite peste 200 de locuri de parcare obisnuite.
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilitati 3,70x5,40m.

Art. 21 Pentru toate functiunile mentionate anterior, numarul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, mopede, motociclete, trotinete, etc, intr-un procent de minim 25%, procent raportat la numarul total al locurilor de parcare propuse, amplasate de regula in proximitatea acceselor. Suprafata unui loc de parcare, care revine fiecarei biciclete, mopede, motociclete, trotinete, etc inclusive suprafata de miscare, este de 60x250cm.

Spatii verzi

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

Necesarul de spații verzi amenajate se va calcula conform HG 525/1996, respectiv HCLM 572/2022, rezultand un procent de **spatii verzi** amenajate de **minim 20 %** din suprafața terenului pentru construcții de prestari servicii comerț și depozitare.

Împrejmuiri

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele, acestea pot fi împrejmuite pe limita de proprietate. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,50m. de la cota terenului amenajat, și va fi realizată de preferință din materiale transparente.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În cadrul incintei reglementate s-au stabilit următoarele subunități funcționale:

- | | |
|-----------|---|
| IS | - unitați comerț și servicii |
| D | - unitati depozitare |
| Cc | - căi de comunicații rutiere si pietonale |
| Sp | - spații verzi în incintă. |
| TE | - dotări tehnico edilitare |

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă în cadrul incintei este prestări servicii, comerț si depozitare.

Funcțiuni secundare

Nu este cazul.

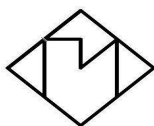
Funcțiuni complementare

Funcțiuni complementare admise sunt: căi de comunicație carosabile și pietonale, spații verzi în incintă, dotari tehnico-edilitare.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Utilizări permise

În cadrul zonei reglementate sunt permise următoarele utilizări: unități de comerț cu ridicata și



cu amănuntul, prestări servicii către populație și agenți economici, birouri, sedii administrative și spații pentru activități profesionale, showroom-uri și spații de prezentare, spații de depozitare aferente activităților principale, platforme carosabile, parcaje, circulații pietonale, spații verzi amenajate, dotări și echipamente tehnico-edilitare necesare funcționării.

Activitățile permise sunt de tip nepoluant, fără procese tehnologice generatoare de emisii semnificative, fără depozitare sau manipulare de substanțe periculoase.

Utilizări admise cu condiții

Nu este cazul.

Interdicții temporare

Nu este cazul.

Interdicții permanente

Activități ce generează zgomot, vibrații, noxe, miros neplăcut sau alte tipuri de poluare.

Clădiri destinate funcțiunilor: locuințe individuale și sau/colective sau alte tipuri de locuire cu caracter permanent, unități agricole sau zootehnice, orice alte funcțiuni generatoare de poluare sau riscuri tehnologice.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea Teritorială de Referință reglementată prin prezentul PUZ are funcțiunea dominantă de servicii comerț și depozitare.

V.1. Funcțiunea dominantă

IS, D – unități comerț și servicii, unități depozitare

V.2. Funcțiuni complementare

- Cc – căi de comunicații rutiere și pietonale;
- Sp – spații verzi amenajate în incintă;
- TE – dotări tehnico-edilitare.

V.3. Indicatori urbanistici

- Suprafață totală UTR: 4.122 mp
- POT maxim: 50%
- CUT maxim: 1,20
- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Spații verzi minime: 20% din suprafața incintei

V.4. Regimul de aliniere și retrageri

- Est – aliniere la frontul stradal;
- Vest – retragere minim 5,00 m, dar nu mai puțin de H/2;
- Sud – fără retragere impusă;
- Nord – conform situației cadastrale existente și prevederilor stabilite prin PUZ.

V.5. Condiții de amplasare și conformare

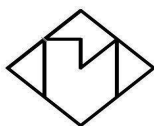
- Depozitarea este permisă exclusiv în interiorul construcțiilor;
- Nu sunt admise activități industriale sau depozitare de substanțe periculoase;
- Se vor asigura locurile de parcare conform normativelor în vigoare;
- Se va asigura integrarea volumetrică și funcțională în contextul zonei rezidențiale învecinate.

Prevederi

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reglementează modul de utilizare a terenului, condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, precum și echiparea tehnico-edilitară în cadrul incintei studiate.

Reglementările cuprinse în prezentul RLU sunt obligatorii pentru toți proprietarii și investitorii care realizează lucrări de construire în perimetrul reglementat și se aplică până la modificarea acestora printr-o documentație de urbanism aprobată în condițiile legii.

Autorizarea executării lucrărilor de construire se va face numai cu respectarea prevederilor



STUDIO M ȘOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 308/2025

FAZA: R.L.U.

prezentului regulament, a planșei de reglementări urbanistice și a legislației în vigoare.

Prevederile prezentului PUZ completează reglementările Planului Urbanistic General al municipiului Arad pentru zona studiată și prevalează asupra acestora în limita teritoriului reglementat.

În situația în care, prin avizele emise de autoritățile competente sau prin acte normative ulterioare aprobării PUZ, se stabilesc condiții suplimentare, acestea vor avea caracter obligatoriu și vor completa prevederile prezentului regulament.

Proiectant S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.	Coordonator Arh. Mircea ȘOIMA