



**TARA PLAN s.r.l.**  
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,  
 cod postal 310010, jud. Arad,  
 Nr. Reg. Com. J02/1251/2006,  
 CUI RO 18832512,  
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027  
 e-mail: danielaursachi@gmail.com

Proiect: 320 /2023  
 Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL  
 Denumire  
 proiect: „P.U.Z. si R.L.U. – „HELIOS 2 – PARC  
 FOTOVOLTAIC SI RACORDARE LA  
 SEN, PRODUCTIE SI DEPOZITARE”  
 Amplasament: Loc. Arad, str. 6 Vanatori, FN, CF nr.  
 338905 Arad, CF nr. 338939 Arad, CF  
 nr. 338992 Arad, CF nr. 338999 Arad  
 Beneficiar: SC AOT ENERGY SRL

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

### “HELIOS 2 – PARC FOTOVOLTAIC SI RACORDARE LA SEN, PRODUCTIE SI DEPOZITARE”

Loc. Arad, str. 6 Vanatori, FN, CF nr. 338905 Arad, CF nr. 338939 Arad, CF nr. 338992 Arad,  
 CF nr. 338999 Arad

## 1. DISPOZIȚII GENERALE

### 1.1. Rolul R.L.U.

#### ART. 1

(1) **Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.**

(2) Planul urbanistic zonal, având caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

(3) Prin planul urbanistic zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

(4) Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent planului urbanistic zonal (P.U.Z.) reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z..

(5) R.L.U. reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice, cu caracter de reglementare specifică, care stă la baza autorizării și executării tuturor tipurilor de construcții și amenajări precum și a elaborării tuturor planurilor urbanistice de detaliu a zonei pentru care acesta a fost elaborat. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z..

(6) R.L.U. stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

(7) R.L.U. detaliază articolele corespondente ale R.G.U. actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, conform condițiilor specifice localității și a caracteristicilor unității teritoriale de referință și conform specificului investiției, a condițiilor funcționale și de amplasare.

(8) **Odată aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Arad, împreună cu P.U.Z., în baza avizelor și acordurilor obținute în prealabil, R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.**

### 1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU stau în principal:

- Legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;

- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;
  - Reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor etc.
- Baza legală a elaborării RLU:
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat;
  - Reglementarea tehnică "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – Indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
  - Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile R.L.U. aferent P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.;
  - Reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
  - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;
  - Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, actualizat;
  - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată;
  - Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat;
  - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, actualizată;
  - Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, actualizată;
  - Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, actualizată;
  - Legea nr. 107/1996 a apelor, actualizată;
  - Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
  - Legea nr. 114/1996 privind locuințele, actualizată;
  - Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizată;
  - Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;
  - Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, actualizat;
  - Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizată;
  - Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, actualizată.

### 1.3. Domeniul de aplicare

---

#### ART. 2

(1) R.L.U. se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în **zona propusă spre reglementare**, identificată prin imobilele înscrise în **C.F. nr. 338905, 338939, 338992, 338999 Arad**, în suprafață totală de **206.274 mp (circa 20,62 ha)**, situate în intravilanul Municipiului Arad.

(2) R.L.U. se aplică și în proiectarea, autorizarea și realizarea amenajărilor necesare pentru buna funcționare a zonei propusă spre reglementare, în **zona studiată** care cuprinde o suprafață de **500.000 mp**, strict în ceea ce privește următoarele intervenții:

- a) Amenajarea acceselor în incintă;
- b) Extinderea rețelelor subterane în vederea racordării la SEN.

(3) Zonificarea funcțională – delimitarea zonelor și subzonelor funcționale precum și notațiile aferente acestora, relația funcțională a incintei propuse spre reglementare cu zona

studiată – este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE aferentă P.U.Z..

(4) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

(5) Conform art. 31<sup>1</sup>, alin. (1) din Legea 350/2001, dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.

## **2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

#### **ART. 3 – Terenuri agricole din extravilan**

Nu e cazul.

#### **ART. 4 – Terenuri agricole din intravilan**

Nu e cazul.

#### **ART. 5 – Suprafețe împădurite**

Nu e cazul.

#### **ART. 6 – Resursele subsolului**

Nu e cazul.

#### **ART. 7 – Resurse de apă și platforme meteorologice**

Nu e cazul.

#### **ART. 8 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Nu e cazul.

#### **ART. 9 – Zone construite protejate**

Nu e cazul.

### **2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

#### **ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic, conform încadrării din studiul geotehnic elaborat pentru zona care face obiectul R.L.U..

#### **ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice**

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului P.U.Z., este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

### **ART. 12 – Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul 1587/1997, actualizat.

(3) Categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu este cuprinsă în H.G. 571/2016.

(4) Lista obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General este cuprinsă în H.G. 62/1996, actualizată.

### **ART. 13 – 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) Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

(3) În sensul prezentului regulament, asigurarea echipării edilitare constă în recalibrarea bransamentelor/racordurilor existente pe amplasament, extinderea rețelelor de energie electrică în vederea realizării legăturii între echipamentele tehnice de pe parcelele reglementate și a legăturii acestora la Sistemul Energetic Național (SEN) și amenajarea acceselor auto și pietonale în incinta parcelelor reglementate.

(4) Cheltuielile privind amenajarea echipării precizate la alin. (3) vor fi realizate din fondurile private ale beneficiarului PUZ/dezvoltatorului privat.

### **ART. 14 – Asigurarea compatibilității funcțiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității respecta prevederile documentației de rang superior în vigoare – PUG mun. Arad.

### **ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limitele superioare stabilite prin prezenta documentație.

(2) Clădirile din zona care face obiectul prezentului R.L.U. se vor încadra în:

<b>Zona productie energie electrica</b>	<b>Zona productie si depozitare</b>
<b>POT max = 80,00 %</b> (contine: panouri fotovoltaice, amenajari tehnico-edilitare, constructii tehnologice, circulatii de incinta)	<b>POT max = 50,00 %</b>
<b>CUT max = 0,80</b>	<b>CUT max = 1,00</b>

### **ART. 16 – Lucrări de utilitate publică**

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z., pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) În toate cazurile, la eliberarea unei autorizații de construire, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei private direct interesate. Orice acțiune de

construire din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

(3) Pentru asigurarea accesului la incinta propusa spre reglementare se va nota servitute de trecere subteran si suprateran in favoarea noilor parcele propuse, pe imobilele identificate prin CF nr. 339028 Arad si CF nr. 339020 Arad, aflate de asemenea in proprietatea AOT ENERGY s.r.l.

## **2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

---

### **2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

---

#### **ART. 17 – Orientarea față de punctele cardinale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la R.G.U aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat.

(2) Pentru toate categoriile de construcții în care se desfășoară o activitate se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru lucru și a birourilor.

(3) Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

#### **ART. 18 – Amplasarea față de drumuri 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) conducte de alimentare cu apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti 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.

(3) Se vor respecta condițiile conform acordului administratorului drumurilor care delimitează amplasamentul.

#### **ART. 19 – Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu e cazul.

#### **ART. 20 – Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.**

Nu e cazul.

#### **ART. 21 – Amplasarea față de aeroporturi**

(1) Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Autorității Aeronautice.

(2) Amplasamentul este situat în zona II de servitute aeronautică civilă. Se va avea în vedere respectarea înălțimii maxime admise conform prezentei documentații și în concordanță cu avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

#### **ART. 22 – Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu e cazul.

#### **ART. 23 – Amplasarea față de aliniament**

(1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege drumul de incinta - CF nr. 339020 Arad.

(2) Amplasarea față de aliniament se va realiza astfel:

- **Pentru Parcela 1 (imobil identificat prin CF nr. 338999 Arad):** min. 5,00 m de la limita de proprietate;

- **Pentru Parcela 2, Parcela 3, Parcela 4 si Parcela 5:** min. 1,00 m de la limita de proprietate;

#### **ART. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(2) Față de limitele de proprietate care se învecinează cu proprietăți aflate în administrarea ANIF – **se vor respecta condițiile din avizul care se va obține de la ANIF.**

(3) Amplasarea **față de limita posterioară** de proprietate:

o Pentru Parcela 1 (imobil identificat prin CF nr. 338999 Arad): min. 5,00 m de la limita de proprietate;

o Pentru Parcela 2, Parcela 3, Parcela 4 si Parcela 5: min. 1 m fata de limita de proprietate.

(4) Amplasarea **față de limitele laterale** de proprietate:

o Pentru Parcela 1 (imobil identificat prin CF nr. 338999 Arad): min. 5,00 m de la limita de proprietate;

o Pentru Parcela 1 (imobil identificat prin CF nr. 338999 Arad): min. 5,00 m de la limita de proprietate;

(5) In zonele in care parcelele se invecineaza direct cu drumuri de exploatare (De1707/68; De 1707/68/1; De 1719/1), va fi asigurata o retragere de min. 2,50 m fata de limita de proprietate. În această zonă nu se pot amplasa nici un fel de construcții, panouri fotovoltaice sau imprejuriri, cu excepția rețelelor electrice amplasate subteran.

(3) Este permisă amplasarea mai multor clădiri pe o parcelă. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, respectându-se concomitent prevederile Normativului de siguranță la foc a construcțiilor - distantele de siguranță la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99 și prevederile art. 2.2.3 din P118/99, după caz.

**(4) Amplasarea construcțiilor, inclusiv împrejuririle, în zonele de siguranță și protecție care se impun asupra amplasamentului reglementat se vor realiza cu respectarea condițiilor impuse de emitenții avizelor.**

#### **2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

##### **ART. 25 – Accese carosabile**

(1) 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.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

**(4) Pentru Parcela 1 (imobil identificat prin CF nr. 338999 Arad):**

Se permite realizarea a 2 accese carosabile pe parcela: 1 acces principal prin parcela CF nr. 339028 Arad si 1 acces secundar din drumul aflat pe latura estica CF nr. 339020 Arad. Fiecare acces carosabil va avea o latime maxima de 7,00 ml, amplasat oriunde pe latimea laturii pe care este amplasat.

### **(5) Pentru Parcela 2, Parcela 3, Parcela 4 si Parcela 5:**

Pentru fiecare parcela se va amenaja un acces carosabil de pe latura vestica a parcelelor 2, 3 si 4, respectiv de pe latura estica a Parcelei 5. Fiecare acces carosabil va avea o latime maxima de 7,00 ml, amplasat oriunde pe latimea laturii pe care este amplasat.

### **ART. 26 – Accese pietonale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura 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) Pentru incinta propusa spre reglementare nu este obligatorie asigurarea unor circulații pietonale, accesul la acestea fiind sporadic/periodic exclusiv pentru mentenanță.

### **2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### **ART. 27 – 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) Dacă nu există posibilitatea racordării conform aliniatului de mai sus, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în cazul în care beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente fie să construiască rețele noi, suportând în întregime cheltuielile din fonduri proprii.

(3) **Racordarea incintei vizate la Sistemul Energetic Național se va realiza pe traseul indicat de către administratorii rețelei, în urma obținerii avizului Transelectrica/E-distribuție Banat.** Nu vor fi afectate alte proprietăți private fără acordul în formă autentică al proprietarilor acestora. Se vor respecta condițiile administratorului drumului public pe care se va realiza legătura la SEN, după caz. Cheltuielile privind lucrările necesare în vederea asigurării legăturii la SEN se vor suporta în totalitate de investitorul privat.

#### **ART. 28 – Realizarea de rețele edilitare**

(1) **Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitorul privat sau beneficiar, în întregime.**

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

(3) Se interzice montarea supraterană, pe parcelele cu destinație publică/domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și altele de această 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 afectarea circulației publice.

(5) Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al localității. În cazul rezultării unor deșeuri speciale în urma activității specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat în colectarea acelor tipuri de deșeuri.

#### **ART. 29 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

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

(3) Lucrările prevăzute la alin. (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

(4) Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

### **2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

#### **ART. 30 – Parcelarea**

(1) În baza prezentului regulament, se propune realizarea a maxim 5 parcele construibile, astfel:

- Parcela 1 (aferenta CF nr. 338999 Arad) – Zona productie si depozitare, in suprafata de 4.281 mp;
- Parcela 2 – Zona productie energie electrica– parc fotovoltaic, in suprafata de aproximativ 65.580 mp;
- Parcela 3 – Zona productie energie electrica – parc fotovoltaic, in suprafata de aproximativ 44.585 mp;
- Parcela 4 – Zona productie energie electrica – parc fotovoltaic, in suprafata de aproximativ 48.545 mp;
- Parcela 5 – Zona productie energie electrica – parc fotovoltaic, in suprafata de aproximativ 43.283 mp.

(2) Parcelarea nu este obligatorie.

(3) Este permisa si posibilitatea **realizarii unei singure parcele** prin unificarea celor 4 terenuri care fac obiectul prezentei documentatii

#### **ART. 31 – Înălțimea construcțiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Regimul de înălțime admis și înălțimea maximă se vor încadra în:

<b>Zona productie energie electrica</b>	<b>Zona productie si depozitare</b>
Regim de inaltime: <b>max. P</b>	Regim de inaltime: <b>max. P+1</b>
Hmax = 4,00 m	Hmax = 25,00 m

#### **ART. 32 – Aspectul exterior al construcțiilor**

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

(2) 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.

(3) Se va utiliza o paletă cromatică formată din griuri și nuanțe pastelate.

### **2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

#### **ART. 33 – Parcaje**



(1) Parcul fotovoltaic nu necesita amenajarea unei parcarii propriu-zise in zona panourilor fotovoltaice. Parcarea ocazionala pentru personalul de intretinere si control a instalatiilor se va realiza in interiorul amplasamentului, pe platforme amenajate corespunzator

(2) Pentru Parcela 1 cu functiunea de productie si depozitare, Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, punctul 5.12:

- activități desfășurate pe o suprafața de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafața de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp.

(3) Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

### **ART. 34 – Spații verzi și plantate**

#### **(1) Pentru Parcela 1 (imobil identificat prin CF nr. 338999 Arad):**

Se va asigura zona verde amenajata de incinta intr-un procent de minim 20% din suprafata parcelei, respectiv 857 mp.

#### **(2) Pentru Parcela 2, Parcela 3, Parcela 4 si Parcela 5:**

Se va asigura zona verde de incinta intr-un procent de minim 20% din suprafata fiecărei parcele, respectiv min. 40399 mp pentru parcelele cu destinatie productie energie electrica – parc fotovoltaic.

(3) În spațiul dedicat zonelor verzi sunt admise dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană și iluminat de incintă amplasat pe stâlpi.

(4) Sistematizarea incintei (modificarea cotei terenului natural) va avea în vedere evacuarea apelor pluviale fără să afecteze proprietățile vecine sau domeniul public.

### **ART. 35 – Împrejmuiri**

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea împrejmuirilor transparente sau opace , cu soclu sau fara soclu.

(2) Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

(3) Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,00 m perimetral.

(4) Orice proprietar poate să își îngrădească proprietatea.

(5) 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, sisteme de supraveghere și pază sau cu panouri de reclama comercială, în condițiile legii.

### **ART. 36 – Autorizarea construcțiilor**

(1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile Legii 50/1991, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel, conform art. 1, alin.1 din Legea nr. 50/1991, actualizată.

(2) Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile Legii nr. 50/1991 și Legii 10/1995, actualizate, în temeiul și cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism, avizată și aprobată potrivit legii.

### **ART. 37 – Litigiile**

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

## **3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Zonele și subzonele funcționale sunt reprezentate în planșa nr. 02 A – Reglementari urbanistice – Zonificare și în planșa nr. 02.1A – Posibilități de mobilare aferente prezentei documentații de urbanism.

### 3.1. Zone și subzone funcționale

Teritoriului zonei reglementate este compus din următoarele **zone funcționale principale (dominante)**:

**Id1 – zonă producție energie electrică;**

cu următoarele **subzone funcționale complementare**:

**Id1SV – zonă spații verzi amenajate;**

și

**Id2 – zonă producție și depozitare.**

cu următoarele **subzone funcționale complementare**:

**Id2C – zonă căi de comunicație;**

**Id2SV – zonă spații verzi amenajate.**

## 4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

- Zona funcțională dominantă:

### **Id1 – zonă producție energie electrică cu următoarele utilizări:**

Utilizări permise: parc fotovoltaic compus din panouri fotovoltaice, inclusiv amenajările tehnico-edilitare și orice componente/construcții/echipamente auxiliare necesare funcționării și întreținerii parcului precum boxe invertoare cu transformatoare, cutii de jonctiune, cutii de racord generator, conductori subterani, stații de transformare, containere prefabricate, cabină pază etc., cabluri amplasate subteran pentru realizarea legăturii la SEN, acces în incintă, circulații tehnologice și pietonale între șiruri, locuri de parcare, împrejmuiri - max. 80% din suprafața parcelei.

Utilizări permise cu condiții: amplasarea construcțiilor și a echipamentelor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori.

Utilizări interzise: oricare alte tipuri de construcții.

<b>POT max = 40,00 %</b>
<b>CUT max = 0,80</b>
Regim de înălțime: <b>max. P+1</b>
<b>Spații verzi = min. 15%</b>

### **Amplasarea față de aliniament:**

- față de frontul stradal, considerat către str. Câmpului: - în exteriorul zonei de protecție a LEA 20kV care traversează amplasamentul (min. 2,50 m ... 24.89 m conform pieselor

desenate). În această zonă nu se pot amplasa nici un fel de construcții, panouri fotovoltaice sau împrejmuiri, cu excepția rețelelor electrice amplasate subteran;

**Amplasarea în interiorul parcelei:**

Amplasarea **față de limita posterioară** de proprietate – Cn 402 și De 401/1: **minim 2,50 m.**

Amplasarea **față de limitele laterale** de proprietate:

- din partea de est – Cn 401/1 și Cn 411: minim 2,50 m.
- din partea de vest – conform prevederilor Codului Civil, dar nu mai puțin de 60 cm.
- față de limita de proprietate comună a celor două parcele reglementate, distanța de amplasare a panourilor va fi determinată de culoarul de protecție a LEA 20 kV.

**Amplasarea construcțiilor, inclusiv împrejmuirile, în zonele de siguranță și protecție care se impun asupra amplasamentului reglementat se vor realiza cu respectarea condițiilor impuse de emitenții avizelor.**

Racordarea incintei vizate la Sistemul Energetic Național se va realiza pe traseul indicat de către administratorii rețelei, în urma obținerii avizului Transelectrica/E-distribuție Banat. Nu vor fi afectate alte proprietăți private fără acordul în formă autentică al proprietarilor acestora. Se vor respecta condițiile administratorului drumului public pe care se va realiza legătura la SEN. Cheltuielile privind lucrările necesare în vederea asigurării legăturii la SEN se vor suporta în totalitate de investitorul privat.

**Accese carosabile:** pentru fiecare parcelă reglementată se admite un singur acces carosabil cu o latime maximă de 7,00 m, care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal orientat către str. Câmpului iar execuția acestora se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

**Împrejmuiri:** transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu soclu plin de maxim 50 cm înălțime,  $H_{max} = 2,00$  m perimetral. Împrejmuirea se va realiza în interiorul limitei de proprietate a celui interesat. În cazul amplasării împrejmuirii centrat pe miezuină se va obține acordul notarial al vecinilor afectați. 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, sisteme de supraveghere și pază sau cu panouri de reclama comercială, în condițiile legii.

- Subzonele funcționale complementare:

### **Id1SV – zonă spații verzi amenajate**

Utilizări permise: spații verzi amenajate de incintă în proporție de minim 20% din suprafața fiecărei parcele, amplasată între panouri.

Utilizări permise cu condiții: dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; locuri de parcare cu dale înierbate în proporție de maxim 5% din suprafața minimă a zonei verzi de incintă; elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi.

Utilizări interzise: orice alte utilizări; este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

- Zona funcțională dominantă:

### **Id2 – zonă producție și depozitare cu următoarele utilizări:**

Utilizări permise: hale pentru servicii - comerț, depozitare și producție – care nu generează trafic intens, clădiri administrative, de prezentare, de pază – max. 50% din suprafața parcelei.

Utilizări permise cu condiții: amplasarea clădirilor și a echipamentelor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor prezentei documentații.

Utilizări interzise: oricare alte tipuri de construcții.

CF nr. 358403 Arad
S <sub>construita</sub> max = 9.572 mp
S <sub>desfasurata</sub> max = 19.144 mp
<b>Hmax streasina/atic: 12,00 m , Hmax coama: 14,00 m</b>
<b>H max totem: 16,00 m</b>
min. 3.590 mp

#### **Amplasarea în interiorul parcelei:**

##### **Pentru Parcela 1 (imobil identificat prin CF nr. 338999 Arad):**

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – drumul de incinta aflat la est de parcela, avand CF nr. 339020 Arad: min. 5,00 m de la limita de proprietate;

Fata de limita posterioara de proprietate: min. 5,00 m de la limita de proprietate;

Fata de limitele laterale de proprietate: min. 5,00 m de la limita de proprietate;

#### **Accese carosabile:**

##### **Pentru Parcela 1 (imobil identificat prin CF nr. 338999 Arad):**

Se permite realizarea a 2 accese carosabile pe parcela: 1 acces principal prin parcela CF nr. 339028 Arad și 1 acces secundar din drumul aflat pe latura estica CF nr. 339020 Arad. Fiecare acces carosabil va avea o latime maxima de 7,00 ml, amplasat oriunde pe latimea laturii pe care este amplasat.

**Împrejmuiri:** transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu soclu plin de maxim 50 cm înălțime, Hmax = 2,00 m perimetral. Împrejmuirea se va realiza în interiorul limitei de proprietate a celui interesat. În cazul amplasării împrejmuirii centrat pe miezuină se va obține acordul notarial al vecinilor afectați. Împrejmuirile vor fi executate din materiale rezistente și bine ancorate și pot fi prevazute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, sisteme de supraveghere și paza sau cu panouri de reclama comerciala, în condițiile legii.

- Subzonele funcționale complementare:

#### **Id2C – zonă căi de comunicație**

Utilizări permise: accese pe proprietate, platforme carosabile și pietonale de incintă, parcări, inclusiv amenajări tehnico-edilitare precum bransamente la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sănătate a populației și siguranța la incendiu;

Utilizări permise cu condiții: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel încât să nu fie obstrucționat accesul pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Utilizări interzise: nu e cazul.

#### **Id2SV - zonă spații verzi amenajate**

Utilizări permise: spații verzi amenajate de incintă în proporție de minim 20% din suprafața parcelei.

Utilizări permise cu condiții: dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi.

Utilizări interzise: orice alte utilizări; este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

## **5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

U.T.R.-ul reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. U.T.R. se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar. (Anexa nr. 2 la Legea 350/2001, actualizată)

Stabilirea U.T.R.-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul P.U.G.. În cazul P.U.Z.-urilor, U.T.R.-urile se preiau ca atare și se detaliază pe zone și subzone funcționale.

Specialist cu drept de semnătură RUR,

**Arh. Gheorghe SECULICI**

Întocmit,

**Arh. Andreea TUȚU**