

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Date de recunoaștere a documentației:

NUME PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL
„CONSTRUIRE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI,
TOTEM, UNIPOL, PANOUL PUBLICITAR ȘI SERVICIUL
SPĂLĂTORIE AUTO, RESTAURANT, PARCARE”

AMPLASAMENT Extravilan, Municipiul Arad, jud.Arad
prin: Autostrada A1, km 548+250 stânga dreapta, identificat

- CF nr. **331521** -Arad, nr.cad **331521**, proprietate aparținând lui CSIPAI MAGDALENA și FODOR MIHAI;
- CF nr. **331522** -Arad, nr.cad **331522**, proprietate aparținând lui STANA MARIA-FLORICA;
- CF nr. **333544**-Arad, nr.cad **333544**, proprietate aparținând lui CSIPAI MAGDALENA și FODOR MIHAI;
- CF nr. **333546**-Arad, nr.cad **333546**, proprietate aparținând lui CSIPAI MAGDALENA și FODOR MIHAI;
- CF nr. **333548**-Arad, nr.cad **333548**, proprietate aparținând lui STANA MARIA-FLORICA;
- CF nr. **333550**-Arad, nr.cad **333550**, proprietate aparținând lui STANA MARIA-FLORICA;
- CF nr. **333568**-Arad, nr.cad **333568**, proprietate aparținând lui CSIPAI MAGDALENA și FODOR MIHAI;
- CF nr. **333570**-Arad, nr.cad **333570**, proprietate aparținând lui CSIPAI MAGDALENA și FODOR MIHAI;
- CF nr. **333571**-Arad, nr.cad **333571**, proprietate aparținând lui STANA MARIA-FLORICA;

BENEFICIAR
PROIECTANT GENERAL
COORDONATOR URBANISM
NUMĂR PROIECT
DATA ELABORĂRII
FAZA

S.C. CIC GREEN ENERGY ALPHA S.R.L.
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Arh. Gheorghe Seculici
480/18.11.2020
2023
P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE:

I.1. Rolul R.L.U.

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

Acestea au fost stabilite prin planșa 03 Reglementări urbanistice.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o baza legală formată din:

- Legi și acte normative 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 a acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.
- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General 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-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

I.2. Baza legală elaborării R.L.U.

Prezentul regulament 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;
- 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;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- R.L.U. aferent UTR 40, P.U.G. al Municipiului Arad, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 502 / 2018;
- R.L.U. aferent „PUZ ANSAMBLU CLĂDIRI COMERCIALE ȘI PENTRU SERVICII”, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 108 / 11 MAI 2012.

I.3 Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (comerț, servicii și logistică) prezentă la o distanță de aproximativ 500 de metri.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din extravilanul municipiului Arad, amplasat în zona de Vest a municipiului, la 20 m față de Autostrada A1 Arad-Nădlac, având destinația de terenuri arabile și pășune.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire, privind următoarele **categorii de INTERVENȚII:**

- Stabilirea **categoriilor de folosință** admise în incinta studiată, și anume de servicii și comerț, inclusiv dotările aferente;

-Asigurarea **acceselor** auto, pietonale la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celalalte zone funcționale din vecinătate;

-Rezolvarea **circulațiilor** și **acceselor** pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;

-Stabilirea **funcțiunilor permise** în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specific zonei de funcțiuni propuse;

-Reglementarea gradului de **construibilitate** al terenului;

-Regimul de înălțime;

-Asigurarea **utilităților** necesare dezvoltării zonei, prin racordarea la rețelele existente pe teren și/sau extinderea rețelelor din proximitate în cazul în care capacitatea acestora devine insuficientă;

Zona studiată are suprafața de **277.538,38 mp (27,75 ha)**, fiind descrisă în următorul tabel:

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ = 277.538,38 mp					
A	B	C	D	E	F
Nr. crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		Suprafață (mp/ha)	Procent din suprafață studiată (%)	Suprafață (mp/ha)	Procent din suprafața studiată PUZ (%)
1	Teren arabil în extravilan	22.169 + 59.594,45 = 81.763,45mp 8,17 ha	29,5 %	59.594,45 mp 5,95 ha	21,5 %
2.	Pășune în extravilan	2.019 mp 0,20 ha	0,73 %	-	-
3	Spații verzi neamenajate	34.431,68 mp 3,44 ha	12,3 %	34.431,68 mp 3,44 ha	12,3 %
4.	Spații verzi amenajate/ propane	-	-	11.985,09 mp 1,19 ha	4,3 %
4	Canale	14.273,75 mp 1,42 ha	5,14 %	14.273,75 mp 1,42 ha	5,14 %
5	Circulații / platforme carosabile, parcări	24.292,50 mp 2,42 ha	9,7%	36.824,29 mp 3,68 ha	13,1 %
6	PUZ aprobat conform Hotărârii nr. 501 din 13.12.2018	120.758 mp 12,07 ha	43,52 %	120.758 mp 12,07 ha	43,52 %
7	Total suprafață studiată	277.538,38 mp 27,75 ha	100%	277.538,38 mp 27,75 ha	100%

Incinta reglementată are suprafața de **24.188,00 mp**, iar **intervențiile urbanistice** se referă la amănajarea unitară a celor 9 parcele, prin integrarea sistemului de circulație și accese în cadrul celui existent, stabilirea funcțiilor premise, categoriei de folosință, reglementări propuse incintei, gradul de construibilitate al terenului, regimul de înălțime, asigurarea tuturor utilităților - conform extras CF nr.331521 Arad, 333544 Arad, 333548 Arad, 333568 Arad, 333570 Arad, 333571 Arad – fapt ce va genera un ansamblu coerent, atât la nivel funcțional, estetic și volumetric.

Terenurile care compun amplasamentul propus sunt în proprietate privată și au în prezent categoria de folosință arabil (22.169 mp) și pășune (2.019 mp) în extravilan. Se va proceda la schimbarea categoriei de folosință în terenuri extravilane **curti - construcții** prin scoaterea din circuitul agricol, în baza autorizației de construire.

Zona reglementată are următoarele vecinătăți:

- la **Nord** – parcelă identificată cu nr. cad. 333541; 334385, 333 539 Arad;
- la **Sud** – parcelă, identificată prin nr. cad. 331528, 362973, 349188, 356904 Arad;
- la **Est** – parcelă identificată cu nr. cad. 333547, 333541, 333539 Arad;
- la **Vest** – drum identificat prin nr. cad. 333587, 333601, 333560, 362973, 333558, 333549 Arad.

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

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile

Reglementări Urbanistice

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

Amplasamentul propus este situat în zonă cu potențial arheologic, dar în baza de date a patrimoniului arheologic repetat, nu există informații privind situri arheologice pe terenul reglementat. **Titularul de investiție** are sarcina de a **opri lucrările** de investiție și a anunța **DJC Arad** (Direcția Județeană pentru Cultură Arad) și **Primăria Municipiului Arad** pentru descoperirile care apar în timpul lucrărilor de infrastructură – puncte cu vestigii arheologice, în condițiile Art.4, alin.3, din Legea nr.462 din 2003.

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 prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele obținute, sau în curs de obținere.

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație existente și impuse prin P.U.Z. ;

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare;

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament, conform **Certificat de Urbanism nr. 1964 DIN 10.12.2020, prelungit până la data de 10.12.2023**, eliberat de Primăria

Municipiului Arad, pentru „CONSTRUIRE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, TOTEM, UNIPOL, PANOU PUBLICITAR ȘI SERVICII SPĂLĂTORIE AUTO, RESTAURANT, PARCARE” .

II.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 a reglementărilor urbanistice în vigoare. Se vor respecta **prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației nr. 119/2014.**

II.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție pentru drumurile publice.

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

II.3.2. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public (Autostrada A1 Arad-Nădlac) se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

- Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau ale instalații ori construcții de acest gen.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizul în curs de obținere.

Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Utilizări permise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.



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

Nu este cazul.

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

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situate în zona studiată, se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A. și al Ministerului Transporturilor.

În sensul prezentului regulament, prin:

- **zonă de protecție** a infrastructurii feroviare publice, cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei caili ferate, indiferent de proprietar, în limita a **100 m de la axa căii ferate** - C.F.R. 223 Arad - Nădlac, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor.
- **zonă de siguranță și interdicție de construire** cuprinde fâșiile de teren, în limita a **20 m** fiecare, situate de-o parte și de alta a axei căii ferate **C.F.R. 223 Arad – Nădlac**, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului, conform **OURG nr. 83/2016**.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructură publice și a celor pentru care s-a emis avizul favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizul în curs de obținere.

II.3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

II.3.6. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

II.3.7. Amplasarea față de aliniament

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin **Regulamentul Local de Urbanism**, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuiri, etc.)

Retragerea construcțiilor față de aliniament se face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția zgomotului și nocivităților).

Retragerea față de îmbrăcămintea asfaltică a Autostrazii A1 Arad-Nădlac este de 50,00m. Acest aliniament nu include împrejmuirile, construcțiile tehnico-edilitare și elementele de signalistică. Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul stradal de 50,00m, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă / copertină sau a unor amenajări temporare (terase).

Conform planșă anexă – **U 03 Reglementări urbanistice – zonificare:**

- **Z1, Z2, Z3, Z4** respectând limitele existente, cu regim maxim de înălțime propus P+3E, Hmax = 15,00m.

Z1 – zonă de **comerț, servicii** și dotări aferente, circulații, spații verzi, construcții edilitare, mijloace/panouri publicitare;

Z2 – circulații, spații verzi, dotări aferente, construcții edilitare, mijloace / panouri publicitare.

Z3 – zonă de **comerț, servicii** și dotări aferente, circulații, spații verzi, construcții edilitare, mijloace/panouri publicitare;

Z4 – circulații, spații verzi, dotări aferente, construcții edilitare, mijloace / panouri publicitare.

- **Hmax=15,00m**

Retragerile minime sunt:

- Față de limita de proprietate de la **autostradă** se va realiza o retragere a **clădirilor** față de îmbrăcămintea asfaltică de **50,00m**;

- Față de limita de proprietate **posteroară** se va respecta o retragere minima a limitei de implantare a construcțiilor de **jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00m** pentru construcțiile propuse spre construire;

- Față de limitele de proprietate **laterale** se va respecta o retragere minima a limitei de implantare a construcțiilor de **jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00m** pentru construcțiile propuse spre construire.

II.3.8 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

-Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil și a celor mai sus menționate, respectiv distanța minimă de **jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00m**;

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de Pompieri;

- **Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă** să fie egală cu **jumătatea înălțimii construcției** celei mai înalte, dar nu mai mică de **3,00m**;

- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate), precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto securizate și nesecurizate). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,00m și înălțime de 2,00m;

- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare din zonă.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

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

Accesuri carosabile și pietonale:

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, conform **Legii 448 din 2006** și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Drumurile interioare, precum și drumul de acces propus prin prezentul P.U.Z., vor avea un profil al carosabilului de **5,00 – 7,00 m**, cu o bandă de circulație încadrată de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de minim 1,00 m.

Elemente geometrice:

Deservirea rutieră a parcelei studiate urmează a se asigura din **Autostrada A1 Arad-Nădlac**, cu intrare la obiectiv cu o circulație pe un singur sens.

Parcaje: Număr minim locuri de parcare destinate construcțiilor comerciale:

- 1 loc parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției, pentru unități de până la 400 mp;
- 1 loc de parcare la 100mp suprafață desfășurată a construcției, pentru unități de 400-600 mp;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru construcții de 600-2.000 mp;
- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru construcții de peste 2.000 mp

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă, iar la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări permise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accesele 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.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- Alei carosabile și parcaje securizate și nesecurizate în interiorul amplasamentului;

- Platforme de depozitare și accese mașini de utilaje / transportul marfă separat de alei carosabile destinate consumatorilor.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

II.5.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

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 consiliile locale.

Soluțiile de echipare în sistem individual care respectă normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz. 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.

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

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețeaua existentă din zonă; dacă nu este posibil, se va realiza din surse locale prin forare / extinderi ale rețelelor din imediata apropiere.

În prezent, în zona studiată, **nu există un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă**. Referitor la instalațiile fixe private de aprovizionare cu apă se va respecta **O.M.S. nr. 275/2012** privind reglementarea sanitară pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor chimice/amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă, având în vedere protejarea sănătății populației. Se propune executarea un **puț forat** de medie adancime, echipat cu pompa submersibila cu debit de 3.5 l/s. Pe conducta de refulare se va monta contorul de apa, incadrat de robineti de inchidere, amplasat in camin de vane subteran. Putul forat se află la o distanță de cca. 33m fata de **axul cai ferate- CF 223 ARAD NADLAC**, marcat si pe planul de situatie ca fiind in imediata vecinătate a acestuia.

Pentru foraj se va asigura zona de **protecție sanitară** cu regim sever conform Legii Apelor și HG 930/2005, cu modificările și completările ulterioare. Pentru distribuirea apei în incinta se propune o gospodărie de apă compusă din rezervor de înmagazinare cu capacitatea de 300 mc, o stație de pompare, având două grupuri de pompare, unul pentru stingerea incendiului și unul pentru consum menajer. Se vor executa rețele de distribuție separate pentru incendiu și consum menajer. Pe traseul rețelelor de distribuție sunt prevăzute cămine de vane prin intermediul cărora se asigură izolarea unor tronsoane în caz de defecțiune. Se prevede a se monta pe amplasament un rezervor de compensare orară și o stație de tratare/potabilizare a apei.

Căminele de vane sunt realizate din beton cu capace carosabile din fontă clasa D400. Dimensiunile camerelor de vane sunt date de dimensiunile armăturilor necesare la realizarea legăturilor dintre conducte.

Stația de tratare/potabilizare a apei va asigura calitatea apei necesară în limite excepționale conform legislației în vigoare, tehnologia instalației de tratare aleasă fiind în funcție de calitatea apei captate din forajul executat. După executarea rețelei publice de apă potabilă, în zona, este obligatorie, bransarea obiectivului la rețeaua publică.

Branșarea obiectivului la rețeaua publică apă rece din zonă, se va realiza printr-un camin de apometru complet echipat cu robineti și contor, care se va amplasa pe domeniul public.

Branșarea se va realiza în baza unui contract de furnizare conform legislație în vigoare.

Branșamentul de apă va asigura necesarul de apă potabilă pentru consumul igienico-sanitar și pentru asigurarea refacerii rezervei de apă pentru stingerea incendiilor, iar forajele se vor folosi pentru întreținerea zonelor verzi și a platformelor carosabile din incintă.

Alimentarea cu apă în caz de incendiu:

Alimentarea cu apă a rezervoarelor pentru stingerea incendiilor se face din putul forat care se afla la o distanță de cca. 33m față de **axul cai ferate- CF 223 ARAD NADLAC**, marcat și pe planul de situație ca fiind în imediata vecinătate a acestuia. Pentru stingerea din exterior a incendiului se vor utiliza hidranți exteriori Dn. 100 mm, iar stingerea din interior a incendiului se va realiza de la hidranții exteriori, fu furtun cu lungimea maximă de 40 m.

Rețeaua exterioară de alimentare a hidranților exteriori este din țeava de polietilenă de înaltă densitate PE100, PN10. Din această rețea se va alimenta fiecare hidrant exterior cu țeava din PE100. Instalația de stins incendiu cu hidranți exteriori se compune dintr-o rețea înelară de conducte și hidranți exteriori supraterani de incendiu, amplasați astfel încât fiecare punct al clădirii să fie stropit de un debit minim simultan de 25 l/s.

Hidranții exteriori propusi sunt de tip suprateran, DN 100mm, PN10.

Instalații de înmagazinare și pompare apă pentru incendiu:

Rezervorul de înmagazinare va fi echipat cu robinete de închidere cu plutitori pentru umplere, două racorduri pentru sorburile pompelor, racord de întoarcere apă în rezervor, racord alimentare la mașina pompieri, robinet de golire, preaplin.

Grupul de pompare propus pentru instalația de hidranți interiori și exteriori se compune din: 1 pompă activă, 1 pompă de rezervă, 1 pompă pilot, cu recipient de hidrofor. Alimentarea electrică a grupului de pompare se face direct din rețeaua furnizorului, excepție pompa de rezervă, care este dublu alimentată, rețea - generator de curent.

Comanda pompei de incendiu este dată de automatizarea din stația de pompare, automatizare care funcționează astfel:

- În cazul unui incendiu, prin acționarea unui hidrant presiunea scade, pompa de menținere a presiunii (pompa pilot) nu mai poate face față și intră automat în funcțiune pompa de hidranți.
- Pompa de incendiu se oprește manual.



Oprirea pompei se poate face automat doar in cazul senzorului de „lipsa apă” sau manual la terminarea incendiului, dar numai din interiorul stației de pompare pentru stingere. Numărul de compartimente și suprafața acestora va fi stabilită cu exactitate la faza D.T.A.C.

Canalizarea menajeră

	Qu _{zi med}	Qu _{zi max}	Qu _{orar max}
	m ³ / zi	m ³ / zi	m ³ / h
De la nevoi gospodărești	4.06	5.28	0.62
De la nevoi tehnologice	29.03	37.74	4.40
TOTAL	33.05	43.02	5.02
TOTAL (l/s)			1.40

Apele **uzate menajere** de la clădirile propuse pe amplasament sunt preluate printr-o rețea de cămine și conducte, fiind deversate gravitațional in bazinele ecologice vidanjabile, din care apele uzate vor fi transportate la statia de epurare cea mai apropiata. Acest bazin vidanjabil se afla la o distanta de cca. 73 m de axul cai ferate - CF 223 ARAD NADLAC.

Pe racordurile de canalizare din cladirile unde se prepara mancare se vor prevedea separatoare de grasimi organice, racordate in canalizarea menajera exterioara.

Apele **uzate tehnologice**, rezultate de spalatoriile de tiruri si autoturisme, vor fi trecute pri trape de namol si separatoarele hidrocarburi si uluiuri, astfel incat apele rezultatesa se incadreze in prevederile NTPA 001/2002, si vor fi evacuate in canalizarea menajera din zona.

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de conducte din PVC-KG SN8 cu mufă și garnitura din cauciuc, montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimii cuprinse între 100cm și 300cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Căminele de canalizare au fost prevăzute din beton prefabricat cu diametrul de 1 m, conform STAS 2448/82. Având în vedere amplasarea rețelei căminele vor fi acoperite cu plăci din beton armat, cu ramă și capac din fontă de tip carosabil clasa D400.

Panta canalului se va alege astfel încât la debite minime să se realizeze viteza de autocurățire de 0,7 m/s, iar la debite maxime să nu se depășească viteza maximă admisă de 4 m/s, conform NP133- 2013 pentru a elimina eroziunea canalelor datorită frecării nisipurilor sau a altor materii cu duritate ridicată antrenate de apa uzată. Traseul conductei va fi materializat prin montarea unei bande avertizoare din PEID, de culoare maro, cu inscripția "CANALIZARE". La încrucișarea canalelor cu rețele de telefonie, rețele electrice, etc. se va respecta legislația în vigoare **SR 8591-2006** – Rețele edilitare subterane-condiții de amplasare cât și cele impuse prin avizele de amplasament.

Apele uzate menajere trebuie sa se incadreze in prevederile **NTPA 002/2002**.

Canalizarea pluvială

Apele **pluviale** provenite de pe acoperișurile clădirilor propuse vor fi preluate prin jgheaburi și burlane și vor fi deversate în rețeaua de canalizare pluvială propusă în incintă.

Preluarea apelor pluviale de pe platforme se va realiza prin **guri de scurgere** (gaigare) cu grătare carosabile și **rigole carosabile** clasa D400.

Apele pluviale de la gurile de scurgere/rigole vor fi preluate gravitațional printr-o rețea de **cămine și conducte** din PVC-KG SN8 cu mufă și garnitură din cauciuc, de diferite diametre, care vor fi trecute prin **separatoare de hidrocarburi** înaintea deversării în canalul **CN 639**.

Pentru separarea hidrocarburilor și a produselor petroliere se propune montarea a două separatoare, unul pentru fiecare parcare, cu filtru coalescent. Conductele de canalizare pluvială se vor monta îngropat sub limita de îngheț la adâncimi cuprinse între 100cm și 300cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip. Aceste separatoare se află la o distanță de cca. **30-35m** fata de axul căii ferate- **CF 223 ARAD NADLAC**.

În cazul în care pe viitor se va face extinderea rețelei de canalizare pluvială, imobilul se va racorda la utilități pe cheltuiala beneficiarului, pe baza unui aviz de la autoritățile competente.

Evacuarea apelor pluviale se va face în **CN 639**, printr-o gura de varsare special amenajată în malul canalului **CN 639**.

Gazele naturale/ Energie termică

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin intermediul unor pompe de căldură electrice, amplasată în exteriorul clădirilor și circulația aerului făcându-se prin tubulaturi și a buteliilor pe gaz.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată se propune în această fază amplasarea unui post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă (în Z1 și Z2), și alimentarea acestuia dintr-o linie electrică de medie tensiune existentă în zonă cu un cablu subteran LES 20 kV. Postul de transformare se află la o distanță mai mare de 100m fata de axul căii ferate- **CF 223 ARAD NADLAC**.

Instalația fotovoltaică va fi constituită din câmpul fotovoltaic și instalația de conversie a energiei de curent continuu în energie de curent alternativ, precum și suportul pentru modulele fotovoltaice. Sistemul de protecție utilizat este TNC. Distribuția energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasă tensiune cu cabluri subterane LES 0,4 kV. În acest fel se dă și posibilitatea unor eventuali concesionari pe platforma de a încheia contracte de furnizare individuale.

Se va realiza o **rețea subterană**, dacă puterea necesară a noului obiectiv va fi mai mică sau egală cu 500kWh, cu cablu 20 kV(LEA 20kV) din LEA existentă pentru racordarea postului de transformare în anvelopă 630KVA - PT (PTAB= Post Trafo) aferent zonei de servicii, amplasat conform planului de situație.

Se va realiza o **rețea subterană** dacă puterea necesară a noului obiectiv va fi mai mare de 600kWh, cu cablu 20 kV(LEA 20kV) din LEA existentă pentru racordarea postului de transformare în anvelopă 1000KVA - PT (PTAB= Post Trafo) aferent zonei de servicii, amplasat conform planului de situație.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal

etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu **instalații de protecție**: instalații de împământare generală, echipotenzializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

Pentru protecția împotriva trăsnetelor a zonelor cu funcțiune de dotări, instituții servicii publice vor fi prevăzute cu paratrăsnet și dispozitive de protecție împotriva supratensiunilor. Pentru acestea rezistența de dispersie a prizei de pământ va fi mai mică de 1 ohm.

Proiectarea **iluminatului căilor de circulație** rutieră internă se face în conformitate cu SR-EN 13201 și CIE 115-2010, cu respectarea prevederilor din Ghidul privind condițiile de iluminat la dumurile naționale și autostrăzi AND 603/2012, precum și din reglementările de specialitate. O importanță deosebită se va acorda selectării claselor de iluminat pentru evitarea supradimensionării sistemului de iluminat, reducerea consumului de energie electrică și creșterea eficienței sistemului de iluminat propus.

Din motive economice dar și de protecția mediului, **incinta parcarilor** și spațiilor de servicii nu va fi iluminată total, iar **intensitatea luminii** va fi diferită în funcție de necesitățile fiecărei zone.

De exemplu se recomandă ca iluminatul în jurul obiectivelor principale (toaile, parcări) să fie de intensitate medie (aprox. 15-20 lucsi), iar iluminatul în zonele necesare pentru deplasarea de la autovehicule către obiectivele principale să fie de o intensitate mai mică (5-10 lucsi). Se va prevedea iluminat corespunzător cel puțin pentru calea de intrare.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate, precum și racordarea la rețelele existente se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de detinătorii rețelelor edilitare.

În cazul în care pe viitor se va dezvolta zona, cele trei incinte propuse pentru reglementare se vor racorda la toate utilitățile (alimentare cu apă, canalizare menajeră, gospodăria de apă, stația de pompare, etc.) propuse în aceasta documentație, pe cheltuiala beneficiarului, pe baza unui aviz de la autoritățile competente.

II.5.2 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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.

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

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

II.6.1 Parcelarea

Nu este cazul.

Se va asigura alipirea terenurilor în vederea conturării de parcele întregi aferente fiecărei zone funcționale, Z1, Z2, Z3, Z4.

II.6.2 Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul maxim de înălțime propus **P+3E, h max.=15,00 m.**

II.6.3 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

II.6.4 Procentul de ocupare al terenului

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

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

Z1, Z3 - Zona **SERVICII ȘI COMERȚ** cu dotări aferente, circulații, spații verzi, construcții edilitare, mijloace / panouri publicitare;

Z2, Z4 – Zonă circulații, spații verzi, dotări aferente, construcții edilitare, mijloace / panouri publicitare;

P.O.T. maxim 60% = 14.512,8 mp

C.U.T. maxim 2,4 = 58.051,2 mp

P.O.T. existent 0,00%,

C.U.T. existent 0,00;

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa de **Regulament local de urbanism**, 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 P.U.Z. Reglementări urbanistice.

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ REGLEMENTATĂ = 24.188,00 mp					
Nr. Crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		Suprafață mp	%	Suprafață mp	%
1	TEREN ARABIL/PĂȘUNE ÎN EXTRAVILAN	24.188,00	100,00%	-	-

2	CONSTRUIRE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, TOTEM, UNIPOL, PANOUL PUBLICITAR ȘI SERVICIILE SPĂLĂTORIE AUTO, RESTAURANT, PARCARE	-	-	14.512,80 mp	60.00%
3	CIRCULAȚII CAROSABILE, PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE)	-	-	8.465,8 mp	35.00%
4	SPAȚII VERZI AMENAJATE	-	-	min. 3.628,2 mp	min. 15.00%
5	TOTAL suprafață incintă studiată	24.188,00	100,00%	24.188,00	100,00%

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

II.7.1 Spații verzi:

Funcțiunile propuse se integrează nevoilor în zonă și nu afectează negativ arealul studiat. Vor fi prevăzute **spații verzi și plantate**, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - **minim 15 %** din suprafața terenului. Suprafața spațiului verde amenajat al incintei se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru Obținerea Autorizației de Construire.

Conform **Hotărârii nr.572 din 26 octombrie 2022**, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad, se va respecta suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului în funcție de categoria de construcție.

Pentru construcții din categoria **SERVICII ȘI COMERȚ**, se vor respecta următoarele cerințe:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului 15%;
- Numărul de arbori plantați, raportați la suprafața minimă de spațiu verde 1/50mp;
- Suprafață acoperită cu plante perene, raportată la suprafața minimă de spațiu verde 15%;
- Suprafață minimă înierbată, raportată la suprafața minimă de spațiu verde 15%;
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării, raportați la numărul locurilor de parcare amenajate – 1 / 4 locuri de parcare;

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de spații verzi.

Au fost prevăzute în mod concentrat spații verzi de-a lungul accesurilor carosabile în

incintă, precum și pe zona de protecție față de drumurile limitrofe.

Astfel, vor fi asigurate **spații verzi amenajate**, în proporție de **minim 15,00%** din suprafața acestora:

- spațiul verde minim conform **Hotărârii nr. 572 din 26.10.2022** – trebuie să fie minim 3.628,2 mp, adică un procent de minim 15 %;
- spațiul verde propus sugestiv în planșa **U 04 Sugestie de mobilare** este de 11.985,09 mp, adică un procent de **49,5 %** din suprafața de 24.188,00 mp.

II.7.3 Împrejmuiri:

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 2.00m;

- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace, înălțimea maximă va fi de 2.00m;

- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte.

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale

conform planșă U 03 – Plan Reglementări urbanistice – zonificare

Zonificare:

Z1, Z2, Z3, Z4 - Zona SERVICII ȘI COMERȚ, cu dotări aferente

Unități și Subunități funcționale:

ISCo – Servicii și comerț

CC – Căi de comunicații de incintă;

Sp – Zone verzi amenajate;

P- Circulații pietonale, platforme, parcaje.

Documentația va respecta Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., aprobat cu **Ordinul MLPAT nr. 176/2000**.

În timpul elaborării propunerilor finale se vor prezenta posibilități de mobilare a incintei studiate. Sugestiile de mobilare vor fi redactate în planșe ajutătoare, în conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176 / 16.08.2000, prin aceasta fiind sugerate posibilitățile de mobilare a incintei studiate și nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat întocmai.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul străzilor, limite parcele. Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. I "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în cap. V "Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință".

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU INSTITUȚII, SERVICII ȘI COMERT Isco

Aceasta este destinată construirii de spații comerciale de tip stație de distribuție carburanți, cu dotări și amenajări aferente specific funcțiunii. Se propune o înălțime maximă de 15,00 m față de CTS, a elementelor publicitare și a stâlpilor de iluminat din incintă de maxim 15,00 față de CTS.

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE Sp

Reglementarea spațiilor verzi va respecta atât prevederile **HGR 525/1996** pentru aprobarea RGU, cât și **Hotărârea nr.572 din 26.10.2022**.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare -**minim 15%** din suprafața terenului.

Perimetral parcării, în zonele prevăzute ca spații verzi, se vor planta copaci / arbori cu scopul de a asigura zone umbrite, care să contrabalanseze efectul de încălzire al atmosferei provocat de suprafețele asfaltate întinse.

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE CAROSABILĂ C

Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale, astfel încât să se asigure: acces direct din autostradă spre zonele de servicii și comerț; circulația în incintă; accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă.

Căile interioare de circulație pe platforma de parcare vor fi de **5,00 – 7,00 m**. Razele de racordare la marginea carosabilului căilor interioare de circulație vor fi de minim **12,00 m**.

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU PARCAJE P

Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din **HGR 525 / 1996**, în funcție de destinația clădirilor.

Pentru construcții ce înglobează **spații cu destinații diferite**, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd **un număr cât mai mare de locuri de parcare**.

În interiorul parcării se vor asigura locuri de parcare nesecurizate, atât pentru autovehicule înscrise în categoria B (autovehicule de mici dimensiuni), cât și locuri de parcare securizate pentru autovehicule de gabarit mai mare (TIR-uri, autocamioane etc.)

Număr minim locuri de parcare destinate construcțiilor COMERCIALE:

- 1 loc parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;



- 1 loc de parcare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru construcții de 600-2.000 mp;
- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru construcții de peste 2.000 mp

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă, iar la acestea, se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

UNITATE TERITORIALĂ PENTRU ZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ – Te

Se vor prevedea zone tehnico-edilitare amenajate cu vegetație. Acestea vor putea include elemente de mobilier urban, locuri de parcare, mijloace de publicitate.

1. Generalități – Isco

Art.1 Funcțiunea dominantă a zonei este de **SERVICII** și **COMERT**, aferente, cu regim de înălțime **P+3 Etaje**.

Art.2 Funcțiuni complementare admise zonei: dotări, construcții pentru circulația auto, accesuri carosabile și pietonale, parcare securizată și nesecurizată, rețele tehnico-edilitare, amenajări de spații verzi și de agrement pentru recreere și protecție, alimentație publică, construcții aferente

2. Utilizare funcțională – Isco

Art.3 Utilizări premise

Construcții cu spații pentru servicii și comerț cu amănuntul, stații de distribuție carburanți, spații prestări servicii de spălătorie / service auto, restaurant, baruri, cafenele și alte spații de alimentație publică, construcții și platforme pentru circulația auto, staționare auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement, mobilier urban, dotări pentru recreere și protecție, dotări edilitare pentru funcționarea zonei.

Utilizări admise cu condiții:

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Interdicții temporare

Nu este cazul.

Interdicții definitive

Depozite de deșeuri, producție industrială poluantă, sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.

IV.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

IV.3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea execuției construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic). Se vor respecta prevederile **Ordinului** pentru aprobarea **Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației nr. 119/2014**.

Amplasarea față de drumurile publice:

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție pentru drumurile publice.

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

- 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, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Amplasarea față de aliniament:

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin Regulamentul Local de Urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuiri etc.) Retragerea construcțiilor față de aliniament se face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția zgomotului și nocivităților).

Retragerea față de îmbrăcămintea asfaltică a Autostrazii A1 Arad-Nădlac este de 50,00m. Acest aliniament nu include împrejmuirile, construcțiile tehnico-edilitare și elementele de signalistică.

Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul stradal de **50,00m**, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă / copertină sau a unor amenajări temporare (terase).

Amplasarea în interiorul parcelei:

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei va respecta retragerile minime obligatorii față de limitele incintei și vecinătăți precum și distanța minimă între construcțiile individuale de pe aceeași parcelă să fie minim egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte construcții;

IV.3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accesuri carosabile și pietonale:

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, conform Legii 448 din 2006 și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul rutier la zona de servicii / comerț se va realiza din Autostrada A1, doar cu relația la dreapta, atât la intrare, cât și la ieșire, fără a incomoda circulația existentă, conform normativelor în vigoare. În incinta propusă pentru reglementare, se vor realiza circulații carosabile, platforme, parcaje, locuri de parcare securizată pentru autocamioane și autoturisme, trotuare perimetrare clădirilor.

Accesul pe teren se va realiza prin racorduri carosabile din Autostrada A1 la km 548+340. Astfel, se va amenaja o pană de racordare de 75,00 m, o bandă de ieșire din flux de 75,00m și o bandă de decelerare de 225,00 m cu lățimea de 3,5m. Raza de racordare la ieșire la nivelul marginii carosabile va fi de 100,00 m.

Accesul la autostrada se va asigura prin intermediul unei benzi de accelerare de 405,00m. Raza de racordare la accesul către autostrada va fi de 100,00 m la nivelul marginii carosabile. **Lățimea bretelei de acces către autostradă va fi de 6,00 m.** Amenajarea se termină la km 549+076.

IV.3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

Se va obține, după caz, acordul deținătorilor de rețele din zonă și se vor respecta condițiile impuse de avizatori.

Realizarea de rețele edilitare:

Extinderea, reglementarea 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 consiliul local.

Soluțiile de echipare în sistem individual care respectă normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz. 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. 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, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate a localităților, dacă legea nu dispune altfel.

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



IV.3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor

Nu este cazul.

IV.3.5 Înălțimea construcțiilor, regimul maxim de înălțime propus

Înălțimea construcțiilor, regimul maxim de înălțime propus pentru zona edificabilă este de **P+3E, cu înălțime maximă de 15,00m.**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legale de asigurare a însoririi construcțiilor (conform **Ordinului nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

IV.3.6 Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc. Fațadele posterioare și, în cazul existenței lor, cele laterale, vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și/sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de record vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare.

IV.3.7 Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) maxim admis pentru această zonă este **60,00%**.

IV.3.8 Reguli cu privire la amplasarea de parcare, spații verzi și împrejurire

PARCAJE:

În interiorul parcării se vor asigura locuri de parcare nesecurizate, atât pentru autovehicule înscrise în categoria B (autovehicule de mici dimensiuni), cât și locuri de parcare securizate pentru autovehicule de gabarit mai mare (TIR-uri, autocamioane etc.)

Număr minim locuri de parcare destinate construcțiilor comerciale:

- 1 loc parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- 1 loc de parcare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru construcții de 600-2.000 mp;
- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru construcții de peste 2.000 mp

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

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

SPAȚII VERZI:

Conform **Hotărârii nr.572 din 26 octombrie 2022**, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad, se va respecta suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului în funcție de categoria de construcție.

Vor fi prevăzute **spații verzi și plantate**, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - **minim 15 %** din suprafața terenului.

Principii de proiectare a spațiilor verzi

Amenajările propuse vor urmări protejarea cu prioritate a populației de arbori viabili existenți;

În zonele umbrite (de clădiri, elemente constructive, vegetație arborescentă) se va avita realizarea de suprafețe de tip gazon, acestea fiind înlocuite cu specii acoperitoare de sol rezistente la umbră. Suprafețele care nu sunt destinate agrementului (peluze dedicate pentru picnic, suprafețe pentru joc și spații pentru alte tipuri de recreere) sau care nu au un rol compozițional specific care impune amenajarea de suprafețe de tip gazon, se va favoriza realizarea de suprafețe ocupate de amestecuri de tip pajiște.

Fâșiile sau alveolele care înglobează aliniamente stradale, unde scopul principal este acela de a realiza o acoperire cât mai bună a solului cu un consum redus de resurse în cadrul procesului de gestionare (resurse materiale precum apă / îngrășămintă, resurse umane în sensul de personal care se ocupă de întreținerea respectivelor spații, etc), acoperirea respectivelor suprafețe va fi realizată preponderant cu amestecuri de tip pajiște sau prin plantarea de arbuști aparținând unor specii rezistente la secetă și poluare;

Plantele lemnoase nou introduce vor face parte exclusive din specii adaptate condițiilor pedostaționale specific Municipiului Arad, capabile să se dezvolte în condiții optime în cadrul tipului de spațiu verde amenajat și care necesită lucrări de gestionare și întreținere reduse. Materialul săditor și dendrologic propus pentru utilizare în cadrul unui proiect depus pentru avizare, va fi în concordanță cu normativele și atenționările în vigoare emise de Direcția Fitosanitară din cadrul Ministerului Agriculturii, Pădurilor și Dezvoltării Rurale.

La selectarea speciilor utilizate în amenajări, se va ține cont în primul rând de particularitățile de creștere și de exigențele fiecărei specii cu privir la factorii de climă și caracteristicile solului, evitându-se astfel utilizarea de specii cu talii nepotrivite (care să necesite intervenții de corecție ulterioare) sau neadaptate pentru a se dezvolta optim în

condițiile oferite de terenul care face obiectul amenajării (necesitând ulterior un consum crescut de resurse pentru remedierea problemelor).

În cazul aliniamentelor care însoțesc arterele de circulație puternic mineralizate, precum și a arborilor înserați în cadrul unor suprafețe minerale, se vor asigura suprafețe permeabile cu o dimensiune de 1,50 x 1,50 m (care pot fi însă acoperite ulterior plantării arborelui cu vegetație / elemente minerale prismatice poziționate pe pat de nisip / agregate minerale libere sau stabilizate cu stabilizator natural / sisteme metalice de protecție de tip grilaj); în aceste cazuri, substratul existent se va înlocui cu pământ vegetal pe o adâncime de 1 metru.

Proiectele de amenajare vor prevedea soluții tehnice care să împiedice dislocarea solului, formarea de noroi și împrăștierea acestuia pe suprafețele pavate, colmatarea sistemelor de preluare a apelor pluviale sau scurgerea nămolului în rețeaua de canalizare a orașului. Compozițiile vegetale aferente suprafețelor amenajate / plantate înglobate de căile de circulație vor fi concepute astfel încât să asigure o vizibilitate adecvată pentru desfășurarea în bune condiții a traficului auto. Zonele acoperite cu materiale minerale permeabile nu sunt considerate spațiu verde, decât dacă sunt acoperite cu plante care la maturitate vor forma un ansamblu vegetal complex și compact.

Principii generale pentru amenajarea peisageră a suprafețelor de spații verzi minime pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad:

Confortul în utilizare; Durabilitate; Dinamica peisajului; Caracterul; Coerența; Corelarea; Echilibrul cost-beneficiu; Îmbunătățirea calității vieții; Asigurarea protecției mediului; Transparența protecției mediului; Transparența și comunicarea;

ÎMPREJMUIRI:

-Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 2.00m;

-Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace, înălțimea maximă va fi de 2.00m;

-Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte.

Toate tipurile de împrejmuiuri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Nu există prevederi ale P.U.G. Municipiului Arad pentru incinta care face obiectul prezentului studiu. După aprobarea prezentului P.U.Z. constitui trup izolat P.U.G.-ului aprobat. În cadrul P.U.Z., trupul izolat a fost reglementat conform cap. III și IV din prezentul R.L.U. Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ **GM - 010 - 2000**.

VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatele de Urbanism care se vor elibera pentru faza Autorizație de Construire vor cuprinde elemente obligatorii din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Situația sugerată propusă prezentată în **Planșa U 04 Sugestii de mobilare** este o planșă ajutătoare, în conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176/16.08.2000. Prin aceasta, sunt sugerate posibilitățile de mobilare a incintei studiate și **nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat întocmai.**

Mobilarea incintei, reglementată ca zonă de **servicii și comerț**, echipare tehnico-edilitară, specific proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platformelor și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare , ș.a. **se vor definitiva în etapa întocmirii D.T.A.C.** și se vor executa în baza proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune, limită de construibilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire. Se admite reconfigurarea zonei, în faze următoare de proiectare D.T.A.C.+ P.Th, în temeiul reglementărilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent, cu respectarea condițiilor pentru construire explicitate în **Planșa U 03 Reglementări urbanistice - Zonificare.**

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.

Prevederile P.U.Z. - ului se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local Arad preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregului municipiu.

Întocmit,
Arh.stag. APETRI Anuța

Verificat,
Arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. - DE