

PLAN URBANISTIC ZONAL PARC INDUSTRIAL ȘI DOTĂRI AFERENTE

Amplasament: Comuna Zerind, jud. Arad,

T. 107, P. 551/6, NC 303683

T. 107, P. 551/5, NC 303687

T. 107, P. 551/4, NC 303686

T. 107, P. 551/3, NC 303685

T. 107, P. 551/1/1, NC 303681

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM


Cod proiect: URB-2022-126-PUZ

Faza de proiectare: Plan urbanistic Zonal

Proiectant

URBIS GEOPROIECT S.R.L.

ACTUALIZARE 2026

	Beneficiar:	U.A.T. Comuna Zerind, Jud. Arad	Pag. 1 / 28
	Proiectant:	Urbis Geoproiect S.R.L.	

CUPRINS

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE.....	3
1.1. ROLUL RLU.....	3
1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI	3
1.3. DOMENIU DE APLICARE	6
CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	6
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	6
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	7
2.2.1. Expunerea la riscuri naturale.....	7
2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice	7
2.2.3. Asigurarea echipării edilitare	8
2.2.4. Indicatori urbanistici	12
2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	13
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale	13
2.3.2. Amplasarea față de aliniament	13
2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei	14
2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă.....	14
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESURI OBLIGATORII.....	14
2.4.1. Accesuri carosabile	14
2.4.2. Accesuri pietonale.....	15
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	15
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	16
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	16
2.7.1. Spații verzi	16
2.7.2. Împrejmuiri	16
CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	17
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE	18
4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	18
4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	19
ARTICOLUL 1. Utilizări admise.....	19
ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări.....	20
ARTICOLUL 3. Utilizări interzise	21
4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	21
ARTICOLUL 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)	21
ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)	24
ARTICOLUL 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	24
ARTICOLUL 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	24
ARTICOLUL 8. Circulații și accesuri	25
ARTICOLUL 9. Staționarea autovehiculelor	25
ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	26
ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor	26
ARTICOLUL 12. Condiții de echipare edilitară.....	27
ARTICOLUL 13. Spații libere și spații plantate.....	27
ARTICOLUL 14. Împrejmuiri.....	27
4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	28
ARTICOLUL 15. Procent maxim de ocupare a terenului - P.O.T.....	28
ARTICOLUL 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului - C.U.T.....	28

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza Planului Urbanistic Zonal. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții) și condițiile de construire (aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.) ale **viitorului parc industrial cu dotări aferente din jud. Arad, Comuna Zerind**, dezvoltarea se propune pe loturile identificate astfel:

	Tarla, Parcelă	Nr. Cad.	Suprafața
01.	T. 107, P. 551/6	303683	10.400 mp
02.	T. 107, P. 551/5	303687	5.000 mp
03.	T. 107, P. 551/4	303686	5.800 mp
04.	T. 107, P. 551/3	303685	17.900 mp
05.	T. 107, P. 551/1/1	303681	65.152 mp
		Total	104.252 mp

Astfel, RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU se asigură concilierea intereselor investitorului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI

La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin *Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996*, completat ulterior prin HG Nr. 273/2010, HG Nr. 490/2011, HG nr. 1180/2014 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal**» aprobat cu *Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000* - Indicativ GM-010-2000.

RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului**, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 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;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Legea nr. 86/2014 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;
- Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționare a parcurilor industriale - Parlamentul României;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- HGR nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism”;
- HGR nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011 , cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Mediului nr. 1181/2016, coroborat cu Decizia nr. 449/14.09.2021, privind aprobarea Normelor metodologice privind Implementarea obiectivelor de conservare din Anexa la Ordinul nr. 1181 /2016, privind Aprobarea Planului de management și a Regulamentului sitului Natura 2000 ROSPA0015 Câmpia Crisului Alb și Crișului Negru și al ariilor naturale protejate conexe;
- Planul National de Actiune pentru conservarea acvilei țipătoare mici - "Aquila pomarina", aprobat prin Ordinul MMS nr. 1327/2014 privind aprobarea Planului național de acțiune pentru conservarea acvilei țipătoare mici (Aquila pomarina) și a Ghidului pentru managementul corespunzător al habitatului acvilei țipătoare mici;

- Strategia privind managementul deșeurilor, Planul Național de Gestionare a deșeurilor, Planul Județean de Gestionare a deșeurilor aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Arad nr. 178/25.06.2021;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
- Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și deșeurilor periculoase;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023;
- Ordinul MAPPM nr. 462/1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare.
- Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Ordinul nr. 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare;
- Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- Codul administrativ din 2019;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
- Codul Civil din 2009;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015;
- Ordinul Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrată a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;
- Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaniștilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționare a Registrului Urbaniștilor din Romania;
- HGR nr. 382/2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- HCL Zerind nr. 28/29.03.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului;
- HCL Zerind nr. 87/22.12.2016 privind stabilirea suprafețelor minimale de spații verzi;

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:

- Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al Comunei Zerind, aprobată prin HCL nr. 26/2009;
- Strategia de dezvoltare a Județului Arad pentru perioada 2021 - 2027
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Arad;
- Strategia Națională pentru Dezvoltare Durabilă a României 2030
- Strategia pentru transport durabil pe perioada 2007-2013 și 2020, 2030
- Strategia Regională pentru Dezvoltare 2021-2027 – Regiunea Vest
- Strategia Regională de Specializare Inteligentă RIS 3 – Regiunea Vest 2021-2027.

1.3. DOMENIU DE APLICARE

Prin prezentul RLU sunt enunțate reglementările care vor sta la baza obținerii autorizației de construire pentru parcul industrial care se va dezvolta în **Jud. Arad, Comuna Zerind, Numere cadastrale 303683, 303687, 303686, 303685, 303681.**

RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Zerind. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitorului **parc industrial.**

Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.


CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Viitoarele construcții se vor realiza în intravilanul Comunei Zerind, în baza autorizației de construire ce se va elibera conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Terenurile reglementate nu fac parte dintr-o zonă cu valoare peisagistică sau dintr-o zonă naturală protejată.

	Beneficiar:	U.A.T. Comuna Zerind, Jud. Arad	Pag. 6 / 28
	Proiectant:	Urbis Geoproiect S.R.L.	

Zone construite protejate

Terenurile reglementate nu fac parte din Zone Construite Protejate, Situri Arheologice, dar se află în zona de protecție a unui sit arheologic, conform PUG Zerind aprobat prin HCL nr. 26/2009. Situl nu este menționat în sursele oficiale - Repertoriul Arheologic Național sau Lista monumentelor Istorice, iar situația sa se va defini definitiv în urma obținerii avizului Direcției Județene pentru Cultură, la fel și eventualele măsuri de protejare a sitului arheologic.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale

Amplasamentul nu este expus la riscuri naturale de tipul: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, etc. În schimb, amplasamentul se află parțial în zona inundabilă a cursului de apă Crișul Negru, Documentația de PUZ a primit Avizul de gospodărire a apelor cu nr. C136/26.06.2024, de la Administrația Națională Apele Române, ABA Crisuri,

Lucrările de construire vor fi realizate numai după solicitarea și obținerea avizului de amplasament, și cu obținerea avizelor de gospodărire a apelor aferente.

La fazele de proiectare, studiu de fezabilitate, în documentațiile de fundamentare a avizului de gospodărire a apelor aferente fiecărui obiectiv de investiție se vor avea în vedere următoarele¹:

- definitivarea necesarului și respectiv a cerinței de apă potabilă corespunzător capacităților efective ale dotarilor și activităților desfășurate și consumurilor specifice normate;
- corelarea strictă a capacităților de alimentare cu apă cu cele de canalizare;
- corelarea cotelor de amplasare a gurilor de evacuare, pentru canalizarea pluvială, cu cota corespunzătoare debitului maxim de calcul la clasa normată de apărare;
- apele evacuate în emisari (apele pluviale convențional curate) se vor încadra în prevederile H.G. nr. 188/2002 modificată și completată cu H.G. nr. 352/2005, Normativul NTPA 001/2005;
- respectarea distanței minime de 300 m față de cursurile de apă, a oricăror depozite organizate de deșeuri menajere.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Amplasamentul nu este expus la riscuri tehnologice.

¹ Conform Avizului de Gospodărire a Apelor nr. C136/26.06.2024;

2.2.3. Asigurarea echipării edilitare²

Întrucât zona reglementată se află în extravilan, unde în prezent nu există rețele edilitare, se reglementează extinderea acestora către obiectivul PUZ, pe traseul DC 119, a următoarelor tipuri de rețele: apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, electrice.

Viitoarele imobile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare ce urmează a fi extinse, prin grija autorității publice locale. Branșarea viitoarei zone la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care vor fi obținute la faza de autorizație de construire.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice extinse.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare.

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară³ ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor privați interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat.

a. Alimentare cu apă

Se va asigura colectarea apelor uzate.

Pentru alimentarea cu apă a viitoarei investiții, se va executa extinderea rețelei existente din comuna Zerind cu un branșament de apă din țevă de polietilenă de înaltă densitate PE HD 80 Dn.40 mm. Din zona TE se vor realiza noi inele de alimentare cu apă pentru consum, respectiv pentru rețeaua de hidranți exteriori, în concordanța cu trama stradală propusă. Rețelele exterioare, ca parte a rețelelor publice, vor fi amplasate pe domeniul public.

² Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriu funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, cu respectarea protecției mediului ambient.

³ Cheltuieli pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate) care se asigură, de regulă, prin bugete locale - *Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor local de urbanism"*

Apa potabilă se va asigura din sistemul centralizat de distribuție a apei potabile Zerind administrat de CA Arad.

Pentru fiecare parcelă propusă, alimentarea cu apă se va realiza prin executarea unui bransament contorizat la rețeaua de apă existentă. De la căminul de bransament, apa se va distribui la toți consumatorii prin rețele de incintă. Rețelele de apă potabilă vor fi executate din materiale avizate conform *OMS nr. 275/2012 privind aprobarea Procedurii de reglementare sanitară pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor chimice / amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă.*

b. Canalizare menajeră

Se vor extinde rețelele de canalizare menajeră în sistem centralizat și se vor realiza racorduri pentru fiecare zonă funcțională. Se vor utiliza bazine etanș vidanjabile până la realizarea extinderii.

Apele uzate menajere se vor evacua gravitațional, printr-un racord de canalizare, executat din tuburi de PVC Dn. 125-160 mm.

Apele menajere vor fi evacuate prin rețele de incintă în bazine vidanjabile pentru fiecare beneficiar, dimensionate funcție de natura și capacitatea de producție, până la realizarea unui sistem de colectare/epurare centralizat. Apele uzate menajere evacuate din incinta vor corespunde *NTPA 002/2005.*

Reteaua de canalizare menajeră internă va fi realizată din tuburi de plastic, cu diametrul de 110 mm și o lungime de circa 40 ml.

Pentru asigurarea condiției de calitate a apelor uzate, apele colectate pentru vidanjare vor respecta limitele maxim admise prin *HG 352/2005 – NTPA 002/2005*, care modifică și înlocuiește *HG 188/2002.*

Orice construcție (fundatie) provizorie sau definitivă, se va amplasa la o distanță minimă de **2,00 m** față de extradosul **rețelelor publice de canalizare**, inclusiv cămin de vizitare / racord și la o distanță minimă de **3,00 m** față de extradosul **rețelelor publice de apă**, inclusiv cămine de vană / bransament etc., conform SR 8591 / 97 Tabel 1.

c. Ape pluviale

Se va asigura colectarea apelor meteorice care provin din parcaje, circulații.

Se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale.

Este interzisă scurgerea apelor meteorice pe domeniul public.

Apele pluviale provenite de pe acoperișurile clădirilor propuse vor fi preluate prin jgheaburi și burlane și evacuate în rețeaua din incintă, executată cu conducte și cămine și deversate gravitațional în bazine de retenție pentru ape pluviale, cel puțin câte unul pe fiecare parcela propusă.

Apele pluviale provenite de pe platformele de parcare vor fi preluate prin guri de scurgere (gaigare) cu grătare carosabile.

Apele pluviale de la gurile de scurgere vor fi preluate gravitațional printr-o rețea de cămine și conducte, vor fi trecute prin separatoare de nisip și hidrocarburi, iar în final, vor fi evacuate în bazine de retenție sau în canalul limitrof HC 538 cu acordul deținătorului canalului. Apele pluviale din bazinul de retenție vor putea fi folosite ca apă tehnologică, dacă este cazul, la spălarea platformelor carosabile, de exemplu, sau irigarea spațiilor verzi din incinte. În varianta a doua, apele pluviale colectate, convențional curate, pot fi evacuate în canalele de desecare existente, cu încadrarea în prevederile *HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, Normativului NTPA 001/2002.*

Canalizarea pluvială se va asigura prin rețele realizate în incintă, care vor colecta apele convențional curate de pe învelitori și – prin guri de scurgere - apele meteorice posibil impurificate de pe zonele de circulație carosabilă.

Debitele colectate, trecute prin separatoare de hidrocarburi, vor fi dirijate către bazine de stocare, de unde vor putea fi evacuate prin pompare, pe zonele verzi de pe amplasament.

d. Rețea de incendiu – Hidranți exteriori

Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va realiza prin extinderea unei rețele de hidranți exteriori, racordul realizându-se de la gospodăria de apă prevăzută în zona Construcții edilitare – TE.

Pentru gospodăria de apă a zonei se va executa un bransament de apă din țevă de polietilenă de înaltă densitate PE HD 80 Dn.40 mm, racordat la rețeaua de apă potabilă existentă în zonă.


Pentru fiecare parcelă alimentarea cu apă pentru incendiu se va realiza de la rețeaua stradală existentă a orașului. Va fi realizat un inel de incendiu în incintă prevăzut cu hidranți exteriori.

e. Rețele electrice

Pentru alimentarea cu energie electrică a zonei și a noilor obiective se propune racordarea, printr-un racord subteran, la linia aeriană existentă în zonă. De la postul de transformare se vor alimenta consumatorii de energie electrică din incinta noului obiectiv.

Furnizorul de energie electrică din Zerind, Rețele Electrice Banat, a emis avizul de amplasament nr. **19909655 / 30/05/2024** favorabil valabil numai pentru faza PUZ cu următoarele condiționări:

1. pentru obținerea avizului în faza DTAC, se va cere un nou aviz de amplasament pentru fiecare construcție ce se va realiza, conform PUG;
2. se vor respecta prevederile *O. nr. 239/2019, PE 101a/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003* în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES cu clădiri, drumuri, împrejurimi, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.), propuse a se construi;
3. se va respecta culoarul de trecere, funcționare pentru LEA 20kv minim 24 m (12 metri, distanță măsurată din axul LEA 20 KV existent de o parte și de cealaltă), conform NTE 003/04/00;

	Beneficiar:	U.A.T. Comuna Zerind, Jud. Arad	Pag. 10 / 28
	Proiectant:	Urbis Geoproiect S.R.L.	

4. este interzisă construirea de clădiri sub LEA 20 KV, conform *NTE 003/04/00*; se interzice construirea de clădiri locuite (industriale, de locuit, anexe gospodărești situate în perimetrul circulat al curților) sub LEA 20 kv, respectiv conductorul LEA 20 KV la deviația max. să nu fie deasupra perimetrului clădirii;
5. este interzisă executarea de săpături mecanizate la distanțe mai mici de 1,5 m față de LES, dar nu înainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora și 1 m față de fundațiile stâlpilor, ancore, prize de pământ, etc.;
6. distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, la apropieri, între LES 20kv și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi min. 0,6 m, *NTE 007/08/00*;
7. distanța minimă de apropiere, măsurată pe orizontală între planurile verticale determinate de conductorul extrem la deviație maximă a LEA 20 kv ex. și cel mai apropiat element al clădirilor propuse, fără să constituie traversare, va fi min. 3 m sau 6 m mășurați din axul lea 20 KV, conform *NTE 003/04/00*;
8. distanța minimă măsurată pe verticală între conductorul inferior al lea 20 KV la săgeata maximă și partea superioară a împrejmuirii va fi 3 m, conform *NTE 003/04/00*;
9. distanța măsurată pe verticală în zona de acces, între conductorul inferior al LEA 20 kv și partea carosabilă sa fie min. 7 m, conform *NTE 003/04/00*;
10. distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, (apropiere) între conducta subterană de apă, canalizare propusă și LES 20 KV ex. va fi min. 0,5 m (0,6 m pt. adâncimi mai mari 1,5 m de pozare a conductei de apă), conform *NTE 007/08/00*;
11. distanța de siguranță măsurată în plan vertical, (intersecție) între conducta subterană de apă, canalizare propusă și LES 20 KV ex. va fi min. 0,25 m, conform *NTE 007/08/00*;
12. distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între LES 20 kv și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi min. 0,6 m, conform *NTE 007/08/00*;
13. distanța minimă măsurată pe orizontală între conducta subterană de apă, canalizare propusă a se construi și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA 20 KV existent (apropiere, traversare), sa fie 2 m, conform *NTE 003/04/00*;
14. distanța minimă de apropiere, traversare măsurată pe orizontală între armaturile metalice ale conductei subterane de apă propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 20 KV ex., va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere, plus 3 m, conform *NTE 003/04/00*;
15. distanța minimă pe orizontală între peretele conductei subterane de distribuție gaz pentru a se construi și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA 20 KV ex. (apropiere, traversare), va fi min. 5 m, conform *NTE 003/04/00*;
16. distanța minimă de apropiere pe orizontală între armaturile metalice ale conductei subterane de gaz (robinete, regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 20 KV ex., respectiv baza stâlpilor la traversare, va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere plus 3 m, conform *NTE 003/04/00*;
17. la traversare conducta de gaz va supratraversa LES 20 kv, în caz contrar, conducta de gaz se va proteja în tub de protecție pe o lungime de 0,8 m de fiecare parte a intersecției. Ttubul va fi prevăzut la capete cu răsuflători, cf. I6. Unghiul minim de traversare este de 60°. Distanța de siguranță în plan vertical va fi min. 0,25 m, conform *NTE 007/08/00*;
18. distanța de siguranță în plan orizontal, la apropiere, între peretele conductei subterane de gaz și LES 20 KV, va fi min. 0,6 m. distanță de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES este protejat în tub, conform *NTE 007/08/00*;

19. pentru obținerea avizului de amplasament în faza DTAC, se va anexa hotărârea de aprobare în faza PUZ, plan de situație vizat faza PUZ și copie după avizul de amplasament;

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției.

Toate bransamentele noi pentru electricitate vor fi realizate îngropat.

f. Alimentarea cu curenți slabi

În zona studiată există rețea RCS-RDE subterană, pe CF nr. 313712. Aceasta este propusă a fi extinsă până la viitorul parc industrial.

g. Alimentarea cu gaze

În zona studiată nu există furnizor de gaze naturale. Prin PUZ se propune extinderea rețelelor existente din satul Zerind.

h. Energie regenerabilă

Se permit soluții de energie regenerabilă - panourilor fotovoltaice pentru alimentarea cu energie termică sau electrică, cu obținerea avizului autorității competente în prealabil.

2.2.4. Indicatori urbanistici

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării **indicatorilor maximi POT și CUT** stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.


Procentul de ocupare a terenului⁴ (**POT**) reprezintă raportul d între suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Coeficientul de utilizare a terenului⁵ (**CUT**) reprezintă raportul d între suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Valorile indicatorilor urbanistici menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

⁴ Conform Legii NR. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa 2.

⁵ Idem 1.

	Beneficiar:	U.A.T. Comuna Zerind, Jud. Arad	Pag. 12 / 28
	Proiectant:	Urbis Geoproiect S.R.L.	

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea executării viitoarei propuneri se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor din RGU – Anexa nr. 3 și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural⁶;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic⁷);

Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

- se recomandă orientarea construcției administrative, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
- se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;

2.3.2. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, **aliniamentul** reprezintă limita dintre domeniul public și proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament (**aliniera** clădirilor) este detaliată în Cap. IV, art. 4.3.2. din prezentul RLU. Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa "U.04.01. Reglementări urbanistice - zonificare funcțională". Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

⁶ Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe (RGU, Art. 17).

⁷ Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice (RGU, Art. 17).

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine.

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Având în vedere dimensiunea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții. Poziția lor pe parcelă este condiționată de de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

Distanța dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESURI OBLIGATORII

2.4.1. Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice⁸, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor. Caracteristicile accesului la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitoarele imobile la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

⁸ Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (RGU, Art. 25)

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

Accesul la drumul public se va realiza conform avizului emis de administratorul drumurilor – comuna Zerind.

Conform Secțiunii 2, alin. (1) al Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996) „*Autorizarea 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.*”

2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale⁹. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obținerea avizului organelor administrației publice competente.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform RGU.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul lucrării.

Detalii cu privire la asigurarea echipării edilitare se regăsesc la cap. 2.2.3 din prezentul RLU.

⁹ Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Prezentul P.U.Z. este elaborat pentru loturile amplasat în Comuna Zerind, Județul Arad, identificat prin Numere cadastrale 303683, 303687, 303686, 303685, 303681., în suprafață 104.252 mp.

Conform Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționare a parcurilor industriale, terenul trebuie să aibă o suprafață compactă, de minimum 5 ha, condiție care este îndeplinită.

Forma conturului PUZ este una relativ triunghiulară, cu laturi cu o lățime cuprinsă între 430 m și 550 m. Loturile care vor fi dezmembrate ulterior vor avea forme rectangulare.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

2.7.1. Spații verzi

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor formate din arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, etc., organizate astfel:

- Plantații de aliniament aferente străzilor din incintă,
- Spații verzi de protecție amenajate perimetral,
- spații verzi din interiorul parcelelor.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea și zona geografică în care terenul este amplasat, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

Valorile propuse privind suprafața spațiilor verzi vor fi considerate minimale.

2.7.2. Împrejmuiri

Pentru terenul reglementat se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limitele de proprietate, din rațiuni de delimitare și de protecție a acestora. Împrejmuirile vor fi cu înălțime maximă de 2,00 m, fundații izolate sau cu soclu în cazul declivității ridicate a terenului. Gardul va fi transparent cu posibilitatea de a fi dublate de gard viu.

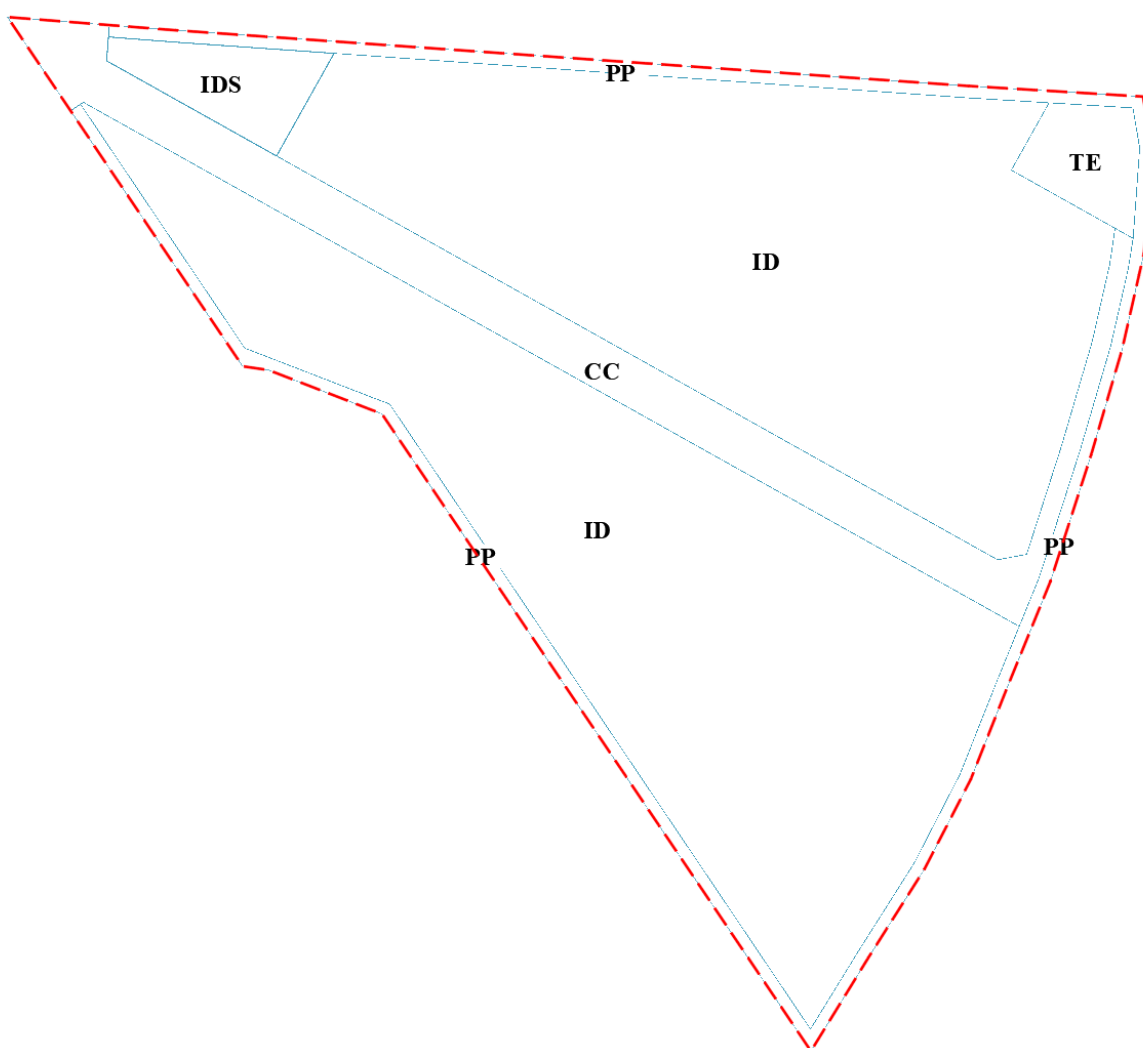
CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prin prezenta documentație de urbanism sunt reglementate condițiile de construire ale viitorului **parc industrial cu dotări aferente**, în suprafață de **104.252 mp**. Acesta va fi amplasat în centrul administrativ al Comunei Zerind, fiind în relație directă cu Mun. Arad și Mun. Oradea prin drumul expres propus, legătura fiind propusă a se face prin Dc 119 aflat la nord.

În cadrul său au fost delimitate cinci zone funcționale, astfel:

- ID** Zonă pentru industrie
- IDS** Zonă pentru industrie și servicii
- TE** Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
- PP** Perdea de protecție - spații verzi publice
- CC** Căi de comunicație rutieră

Reglementările specifice ale fiecărei zone sunt prezentate în continuare.



CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ID - Zona pentru industrie este zona funcțională predominantă a ansamblului. Aceasta se aplică pentru un total de 19 de parcele propuse a fi dezmembrate, organizate în două insule separate de un drum median. Suprafața totală a zonei ID este de 81.713 mp.

IDS - Zona pentru industrie și servicii este propusă la intrarea în parcul industrial, primul lot din insula nordică, în suprafață de 2.500 mp, în care se propun servicii administrative, birouri.

TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitară este propusă pe parcela amplasată în nord-estul parcului industrial și este destinată echipamentelor edilitare necesare funcționării ansamblului.

PP - Perdea de protecție - spații verzi publice, propuse a se amenaja perimetral incintei pe o lățime de 5,00 m, suprafață care va fi trecută în domeniul public pentru a asigura procentul minim de 5% prevăzut de Legea nr. 24/2007 a spațiilor verzi *din intravilanul localităților*, Art. 10, alin. 31:

Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 m² aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 m² de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice.

CC - Căi de comunicație rutieră este zona destinată străzilor din interiorul parcului industrial, cu profile clar definite.

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ


ARTICOLUL 1. Utilizări admise

ID și IDS

- Activități de depozitare;
- Activități de producție de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii;
- Activități de prelucrare;
- Activități de distribuție a bunurilor / materialelor produse / mărfurilor;
- Activități nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale,
- Cercetarea industrială și agro-industrială;
- Servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.);
- Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- Servicii de interes general, din sectorul economic terțiar:
 - o Showroom;
 - o Servicii profesionale;
 - o Alimentație publică;
 - o IMM;
 - o Comerț en-gros și en-detail;
 - o Servicii personale;
- Parcaje la sol, subsol și multietajate;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de benzină;
- Transport mărfuri (picking/cules, ambalare mărfuri);
- Activități de întreținere și reparare a autovehiculelor;
- Garaj și atelier mecanic;
- Service auto, punct itp;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Spații verzi amenajate;
- Circulații carosabile și pietonale;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Rețele tehnico-edilitare.
- Activități de exploatare a resurselor minerale (balastieră) pentru pietriș;
- Platforme tehnologice pentru prepararea materialelor de construcții (inclusiv betoane, mortare, prefabricate).

IDS

- Servicii administrative, birouri;
- Depozitare.

	Beneficiar:	U.A.T. Comuna Zerind, Jud. Arad	Pag. 19 / 28
	Proiectant:	Urbis Geoproiect S.R.L.	

TE

- Echipamente tehnico-edilitare;
- Gospodărie de apă;
- Stație de epurare;
- Separator de hidrocarburi pentru apele pluviale;
- Bazin de retenție pentru apele pluviale;
- Bazin vidanjabil;
- Puț forat;
- Post de transformare a energiei electrice;

PP

- Spații verzi formate din vegetație înaltă, medie și joasă, cu rol de perdea de protecție, amplasate perimetral parcului industrial;

CC

- Circulații carosabile;
- Circulații pietonale;
- Spații verzi de aliniament;
- Hidranți.

ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări

ID

- Se admit activități industriale de producție, inclusiv pentru materiale de construcții, care nu generează noxe peste limitele legale, cu impact redus asupra mediului.

ID și IDS

- Activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- Depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- Depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
- Se admite depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de 3000 mp adc (1500 mp. suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament;
- Utilizările menționate la art. 1. sunt permise cu condiția respectării condițiilor geotehnice și de zonare seismică;
- Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților, în limita a 20% din suprafața totală;

PP

- Amenajări cu alei sau mobilier urban în limita a 5% din suprafața totală a zonei PP.

ARTICOLUL 3. Utilizări interzise

- Unități care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționare a acesteia;
- Activități poluante și care prezintă risc tehnologic;
- Activități care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- Locuințe, cu excepția celor de serviciu;

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI**ARTICOLUL 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)**

Ulterior aprobării PUZ vor avea loc o serie de operațiuni cadastrale de alipire, iar apoi de dezmembrare.

ID și IDS

- Parcelele pentru curți-construcții vor avea forme rectangulare. Acestea se propun a se organiza în două insule despărțite de o stradă mediană, o insulă la nord, cealaltă la sud, cu următoarele suprafețe ale parcelelor

Lot	Suprafață	Lot	Suprafață
A1	2.500,00 mp	B1	3.000,00 mp
A2	2.000,00 mp	B2	3.000,00 mp
A3	3.000,00 mp	B3	3.000,00 mp
A4	3.000,00 mp	B4	3.000,00 mp
A5	4.000,00 mp	B5	3.000,00 mp
A6	4.000,00 mp	B6	4.000,00 mp
A7	6.000,00 mp	B7	4.000,00 mp
A8	6.000,00 mp	B8	6.000,00 mp
A9	6.000,00 mp	B9	6.000,00 mp
A10	6.976,80 mp	B10	5.516,90 mp

- Lotul A1 reprezintă zona IDS, restul aparțin zonei ID.

TE

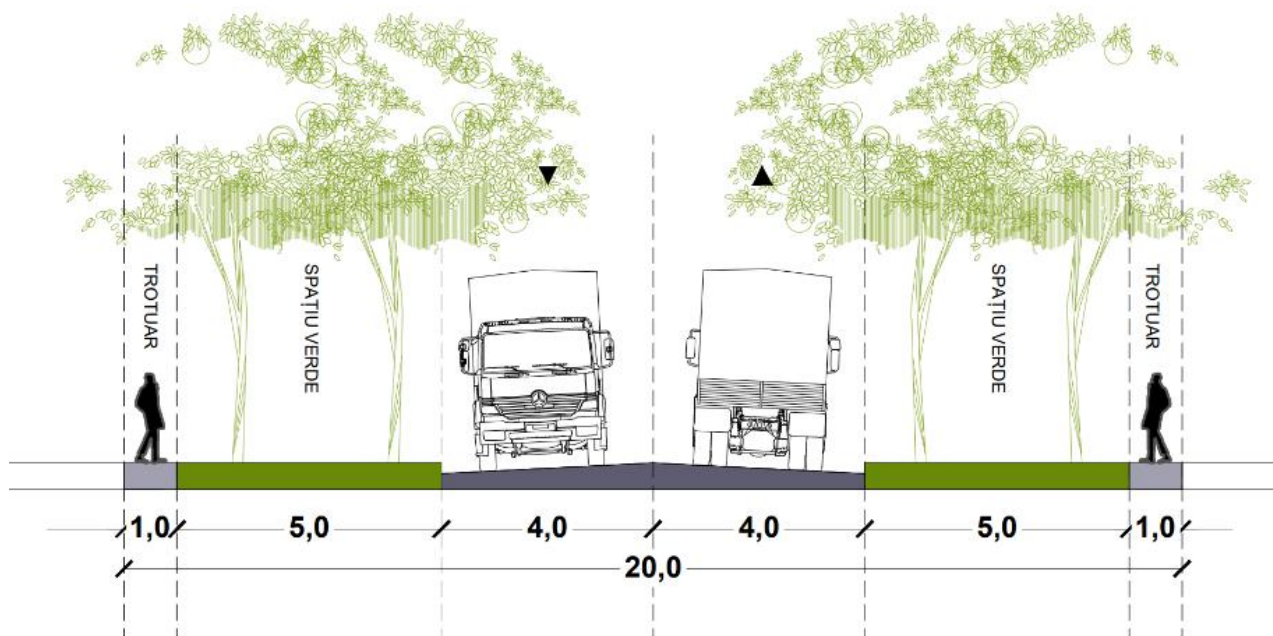
- Parcela destinată echipării tehnico-edilitare va avea formă trapezoidală și o suprafață de 2.000 mp;

PP

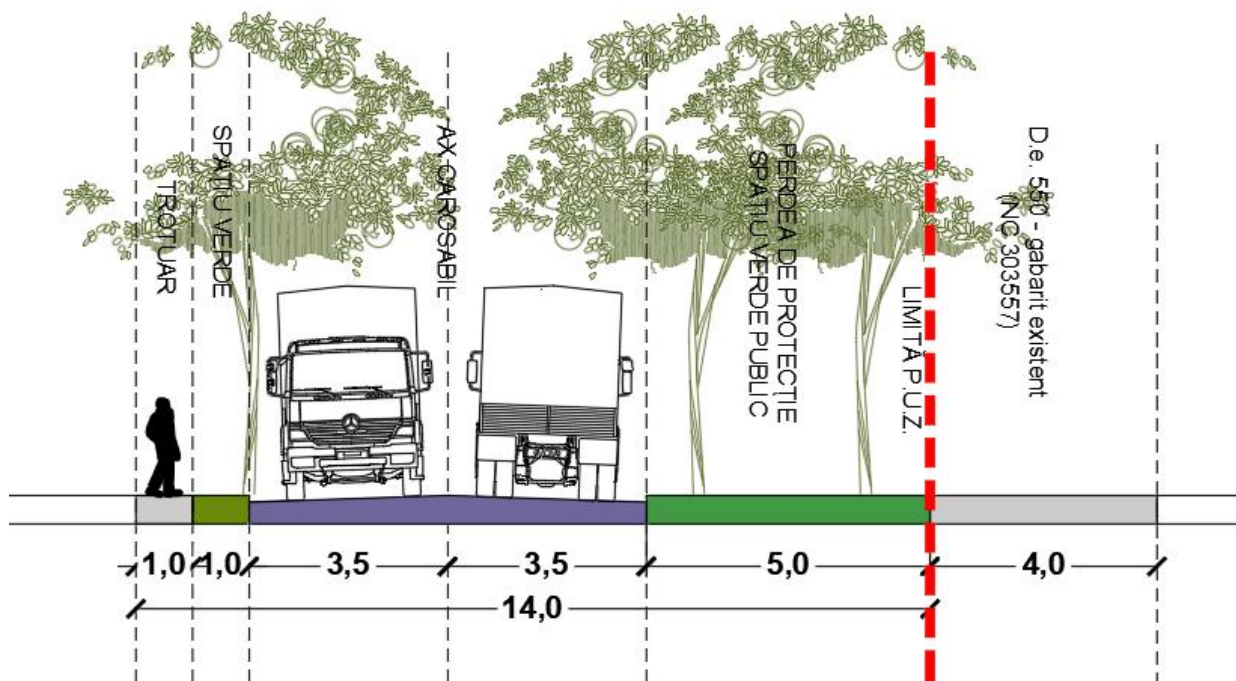
- Parcelele pentru zonele verzi de protecție vor avea forme liniare, urmând conturul limitei PUZ, pe o lățime de 5,00 m. Suprafața va fi de 6.844,8 mp.

CC

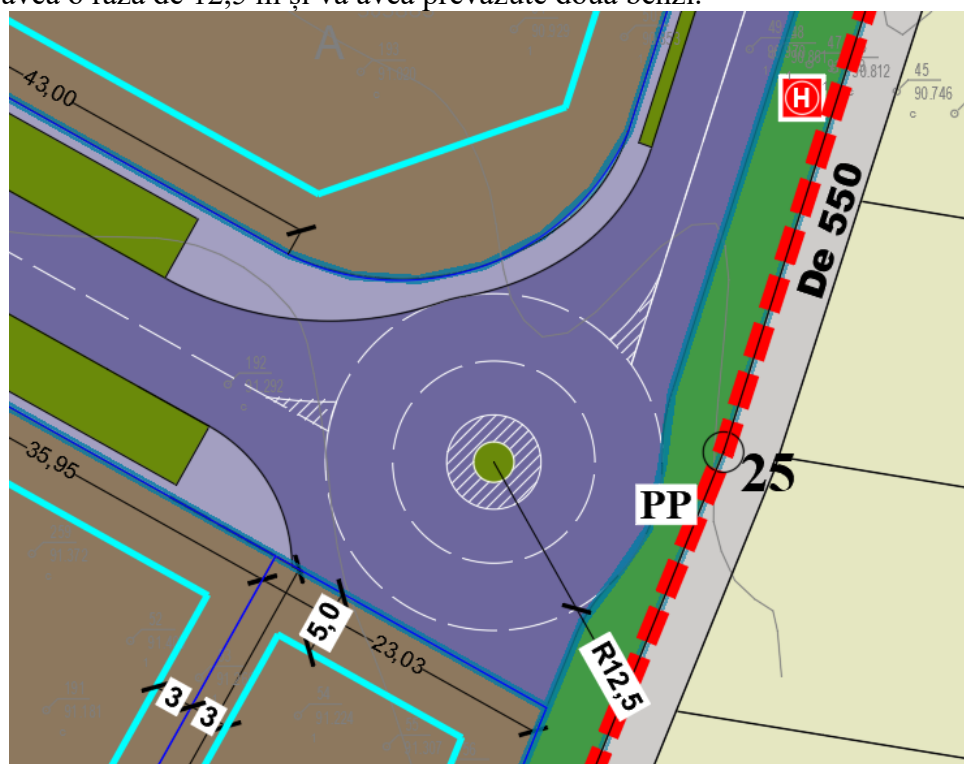
- Parcelele destinate căilor de comunicație rutieră din cadrul incintei vor avea următoarele profile:
 - Profilul **A-A – drum principal, median:** stradă principală din incintă (mediană) are un gabarit total de 20,00 m, format din 8,00 m carosabil (două benzi de câte 4,00 m în dublu sens), iar simetric față de ax 5,00 m spațiu verde de aliniament și 1,00 m trotuar.
 - Profilul **B-B – strada secundară** din incintă se desfășoară de-a lungul laturii estice, de la mijlocul acesteia spre nord, asigurând accesul la dotarea tehnico-edilitară. Profilul acesteia se prezintă astfel: 7,00 m carosabil (două benzi de câte 3,50 m în dublu sens), pe latura vestică 1,00 m spațiu verde și 1,00 m trotuar, iar pe latura estică 5,00 m spațiu verde, până în limita PUZ, cu rol de perdea de protecție.



○



În interiorul incintei, racordul dintre cele două drumuri prevăzute se propune a se realiza printr-o intersecție cu sens giratoriu, care să permită autovehiculelor de mare tonaj să vireze. Acesta va avea o rază de 12,5 m și va avea prevăzute două benzi.



- Suprafața totală destinată străzilor (incluzând carosabil, pietonal și spații verzi de aliniament) este de 11.413 mp.

ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

În contextul prezentului PUZ, alinierea clădirilor este reglementată față de drumul de incintă, astfel:

ID și IDS:

- 5,00 m față de limita străzilor din incintă;

TE

- 3,00 m față de limita străzii din incintă;

ARTICOLUL 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Viitoarea dezvoltare se va înscrie în edificabilele marcate în planșa U.04.01. *Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*).

ID

- 3,00 m față de limitele laterale, cu excepția lotului B1 (primul lot din frontul sudic) – 25 m față de limita laterală vestică;
- 5,00 m față de limita posterioară.

IDS

- 3,00 m față de limita laterală estică;
- 10,00 m față de limita laterală vestică;
- 5,00 m față de limita posterioară.

TE

- 5,00 m față de limita laterală estică și față de limita posterioară nordică;
- 3,00 m față de limitele vestică și sudică.

IDS, ID și TE

- Pe limita nordică a zonei reglementate prin PUZ, în vecinătatea imediată a canalului ANIF, având carte funciară nr. 303647, limita de edificabil în zona posterioară a parcelelor rezultate prin propunerea de PUZ denumite A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9 și A11, va avea o retragere pe latura posterioară din imediata vecinătate a canalului de 10m.

ARTICOLUL 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- În interiorul parcelelor curți-construcții se pot amplasa clădiri care să se încadreze în edificabilele propuse în planșa „U.04.01. *Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*”, astfel încât să se respecte POT-ul maxim și să se asigure suprafețele necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele destinate spațiilor verzi și amenajate.

ARTICOLUL 8. Circulații și accesuri

- **Accesul** în cadrul viitorului parc industrial se va realiza prin Nord-Vest, prin colțul terenului, cu propunerea de legătură cu DC 119 printr-un pod peste canalul existent (HC 538). Mai departe, DC 119 aflat la nordul sitului își menține profilul existent (Profil B-B) și se propune a fi continuat spre sud-vest și se va conecta cu viitorul drum expres Arad-Oradea. Astfel, viitorul parc industrial va avea legătură la artera propusă.
- Accesul se va realiza printr-un carosabil cu lățimea de 7 m (două benzi), care se va continua cu drumul cu profil AA, descris mai jos;
- Circulația în interiorul incintei parcului industrial se va realiza prin două străzi:
 - o **Artera „A”** – stradă principală din incintă (mediană);
 - o Aceasta are profilul stradal caracteristic **A-A**, cu un gabarit total de 20,00 m, format din 8,00 m carosabil (două benzi de câte 4,00 m în dublu sens), iar simetric față de ax 5,00 m spațiu verde de aliniament și 1,00 m trotuar.
 - o **Artera „B”** – strada secundară din incintă care se desfășoară de-a lungul laturii estice, de la mijlocul acesteia spre nord, asigurând accesul la dotarea tehnico-edilitară;
 - o Aceasta are profilul stradal caracteristic **B-B**, cu un gabarit total de 14,00 m, format din 6,00 m carosabil (două benzi de câte 3,00 m în dublu sens), pe latura vestică 1,00 m spațiu verde și 1,00 m trotuar, iar pe latura estică 5,00 m spațiu verde, până în limita PUZ, cu rol de perdea de protecție.

ID și IDS

- Accesul carosabil și pietonal pe parcele se va realiza din artera „A”;
- Circulația din interiorul parcelelor se va organiza în mod eficient și nu va depăși 15% din suprafața lor.

TE

- Accesul carosabil și pietonal pe parcele se va realiza din artera „B”;
- Circulația în interiorul parcelei se va organiza în mod eficient și nu va depăși 20% din suprafața sa.


ARTICOLUL 9. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice;
- Se permite amenajarea locurilor de parcare la sol, subsol și suprateran;
- Numărul minim al acestora se va dimensiona și asigura în raport cu funcțiunea propusă, conform anexei nr. 5 la HG 525/1996 - *Regulamentul general de urbanism*, astfel:

ID și IDS

Construcții comerciale

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcție i pentru unități de până la 400 mp;

	Beneficiar:	U.A.T. Comuna Zerind, Jud. Arad	Pag. 25 / 28
	Proiectant:	Urbis Geoproiect S.R.L.	

- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp;
- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Construcții industriale: Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- Vor fi amenajate locuri de parcare pentru mașini și biciclete la sol, subsol sau în construcții multietajate.
- Vor fi amenajate rasteluri pentru gararea bicicletelor.

IDS

- Pentru construcții administrative, câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

ID și IDS

- Regimul de înălțime maxim admis este de P înalt (pentru hale industriale) sau S+P+2E (pentru clădiri cu niveluri uzuale).
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de 10,00 m.

TE

- Regimul de înălțime maxim admis este de S+P+E;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de 7,00 m.

ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor

ID, IDS și TE

- Aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanță cu funcțiunea propusă.
- Se vor folosi materiale și cromatică moderne.



Beneficiar:

U.A.T. Comuna Zerind, Jud. Arad

Proiectant:

Urbis Geoproiect S.R.L.

Pag. 26 / 28

ARTICOLUL 12. Condiții de echipare edilitară**ID, IDS și TE**

- Viitoarele construcții vor fi racordate la rețelele existente în localitate, prin extinderea acestora până la amplasamentul PUZ, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telecomunicații.

ARTICOLUL 13. Spații libere și spații plantate**ID, IDS**

- Se va asigura un procent de minimum 20% de spații verzi pe sol natural, permeabil, din suprafața fiecărei parcele.

TE

- Se va asigura un procent de minimum 30% de spații verzi pe sol natural, permeabil, din suprafața parcelei.

CC

- Pentru artera „A” se vor prevedea spații verzi de aliniament, pe sol natural, permeabil, între carosabil și trotuare, de-a parte și de alta, pe o lățime de 5,00 m.
- Pentru artera „B” se vor prevedea spații verzi de aliniament pe latura vestică, între carosabil și trotuar, pe o lățime de 1,00 m.
- Spațiile verzi de aliniament pot fi întrerupte cu amenajări specifice pentru asigurarea accesului auto și pietonal pe fiecare parcelă;

PP

- Vor fi amenajate spații verzi pe sol natural, permeabil, perimetral, de-a lungul conturului PUZ, pe o lățime de 5,00 m, jucând rol de perdea verde de protecție. Astfel, se va asigura procentul minim de spații verzi publice, prevăzut de Legea nr. 24/2007, de 5% din suprafața nou introdusă în intravilan;
- Se permit amenajări cu alei sau mobilier urban în limita a 5% din suprafața totală a zonei PP.

IDS, ID și TE

- Pe limita nordică a zonei reglementate prin PUZ, în vecinătatea imediată a canalului ANIF, având carte funciară nr. 303647, limita de edificabil în zona posterioară a parcelelor rezultate prin propunerea de PUZ denumite A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9 și A11, va avea o retragere pe latura posterioară din imediata vecinătate a canalului de 10m, care se va reglementa ca subzonă de spații verzi private.

ARTICOLUL 14. Împrejmuiri**ID, IDS, TE**

- Împrejmuirile vor fi transparente, cu înălțimi de max. 2,00 metri din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se

recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

- Împrejmirile amplasate pe limitele care nu se învecinează cu străzi se vor realiza din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Acestea vor fi cu înălțime maximă de 2,00 m, fundații izolate sau cu soclu în cazul declivității ridicate a terenului. Gardul va fi transparent cu posibilitatea de a fi dublate de gard viu.
- Porțile de intrare pot fi retrase pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în parcele, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. Procent maxim de ocupare a terenului - P.O.T.

ID și IDS

- POT max. = 65 %

TE

- POT max. = 50 %

ARTICOLUL 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului - C.U.T.

ID și IDS

- CUT max. = 1,95
- CUT max. volumetric = 6,5

TE

- CUT max. = 1,0

Întocmit,

Coordonator RUR:

Urb. Dipl. Anamaria-Mihaela MOHAN




Proiectant:

Urbis Geoproiect S.R.L.

Urb. Iulia MARACINEANU



@ Actualizat conform notei de completare cu nr. 9214/07.05.2026, de la Consiliul județean Arad, Direcția Arhitect Șef, în urma Comisiei TATU din data de 30.04.2026,

	Beneficiar:	U.A.T. Comuna Zerind, Jud. Arad	Pag. 28 / 28
	Proiectant:	Urbis Geoproiect S.R.L.	