



REGULAMENT DE URBANISM

La baza elaborării prezentului Regulament local de urbanism stau, în principal:

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
H.G. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.
" construire spații servicii, depozitare, comerț "

I. DISPOZIȚII GENERALE

Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Aria definită de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafață de **6621 mp**, identificată în prezent prin C.F. nr. 346242, 346243 Arad, situat în intravilanul mun.Arad.

Se dorește realizarea unui **spatiu destinat serviciilor, depozitarii și comerțului în regim P+1**

Art.2 – Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pe baza următoarelor legi:

- HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor(republicată)
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Legea fondului funciar(18/1991, republicată)
- Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicată)
- Codul Civil
- Legea 10/1995





-Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea II – Apa;
-Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Zone Protejate;
-Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea IV
– Reteaua de Localități, cu modificările și completările ulterioare;
-Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc natural;
HCLM 572 din 2022 pentru funcțiunea propusă este necesar un procent de minim 25.00% zona verde și 1 arbor la 50mp zona verde ;
Prezentul Regulament Local de Urbanism se adaugă la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Arad, mun. Arad cu prevederile specifice zonei studiate, care face parte din intravilanul orașului Arad.

Art.03 – Domeniu de aplicare

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

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

- o stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, accese, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată;

Zona studiată are suprafața de **33 042 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- o racord drum de incintă propus la drumul colector (nereglementat momentan), pentru asigurarea accesului carosabil;
- o bransamente/racord la rețelele edilitare de energie electrică existente de-a lungul drumului public

Incinta studiată are suprafața de **6 621 mp** conform Extras C.F. nr. 346242, 346243 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la propunerea construirii două clădiri cu funcțiunea de **spații destinate serviciilor, depozitarii și comerțului**

Funcțiunile principale solicitate de investitor sunt de **spații destinate serviciilor, depozitarii și comerțului în regim;**

Funcțiunile complementare sunt: birouri, drum de incintă, alei carosabile și parcaje, alei pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Destinația și folosința terenului se schimbă în teren constructibil situat în intravilan.

Se vor analiza și respecta cerințele din Certificatul de urbanism nr. 1010 din 27.06.2023 și din Avizul de oportunitate nr. 48 din 05.10.2023

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE RIDICARE TOPOGRAFICA 3406/2023

PLAN DE SITUAȚIE PE SUPORT TOPOGRAFIC VIZAT OCPI 15894/21.11.2023.

ANUNȚURI PRESĂ

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ETAPA I – 64835/A5/05.10.2023.

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ETAPA II – NR.86723/A5/18.12.2023.



II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

AVIZ SERVICIU RUTIER nr.269.196/ 24.06.2026

AVIZ COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULATIEI nr ad. 57811/1Z1/ 30.06.2026

AUTORIZATIE DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC Nr. 57908/Z1/06.07.2026

Art. 04 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

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

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

Art.05 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

AVIZ PSI Nr.323 557 din 03.01.2024

AVIZ PC Nr.323 558 din 03.01.2024

AVIZ ANIF PENTRU PUZ 98/19.04.2024

se constată următoarele:

- a. terenul luat în studiu în cadrul proiectului pentru „PUZ și RLU - Construire spații servicii, depozitare, comerț” în suprafață totală de 1121 mp, conform C.F.346242, din intravilanul mun. Arad, județul Arad, pe care urmează a se executa lucrările menționate mai sus, este situat în Amenajarea de desecare Mures mal drept, cod 17, aflată în administrarea ANIF- Filiala Teritorială de I.F. Arad;
- b. prin scoaterea ulterior din circuitul agricol a suprafeței respective, nu se reduce capacitatea de desecare, schimbându-se doar categoria de folosință a terenului;
 1. Pentru obtinerea autorizatiei de construire beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii avizului tehnic ANIF. Documentația va conține expres, și hotărârea de aprobare a PUZ;
 2. în avizul tehnic ANIF, pentru autorizatia de construire, se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecția lucrărilor de îmbunătățiri funciare și dacă este cazul necesitatea semnării contractului de prestări servicii cu ANIF- Filiala Teritorială de I.F. Arad.
 3. La realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada execuției cât și după finalizarea acestora.
 4. Apele pluviale provenite de pe amplasament (atât cele de pe acoperișuri, cât și cele de pe trotuare, drumuri) se vor deversa în HCN 1606/6 din spatele amplasamentului. Apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incinta propuse sunt considerate ape potențial cu hidrocarburi și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4. Apele pluviale provenite de pe amplasament se vor deversa gravitațional într-o stație de pompare ape pluviale propuse pe amplasament de unde se vor evacua sub presiune în canalul deschis HCN 1606/6 din spatele amplasamentului. Înainte de a fi deversate în stația de pompare, apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incinta propuse vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi cu filtru coalescent (SH) cu debitul nominal de 30 l/s. Apele pluviale deversate în canalul deschis vor fi conform NTPA 001/2005.
 5. Pentru eventualele avarii ce pot apărea în timpul execuției sau pe parcursul exploatării amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, datorită nerespectării condițiilor din aviz sau a soluțiilor tehnice prezentate la obținerea acestuia, se face răspunzător beneficiarul de aviz;
 6. Respectarea Ordinului MAPDR nr. 227/2006, prin care se interzice executarea de construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri



funciare, pe minim 2,5 m fata de partea superioara a taluzului canalului de desecare Hcn 1606/6 din zonă in perioada in care se va executa lucrarea.

7. Pe toată durata de execuție a lucrărilor se va permite reprezentantului ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad să inspecteze zonele respective în vederea urmăririi aplicării corecte a prevederilor din prezentul aviz.

8. Pe toată durata de execuție a lucrărilor secțiunea canalului de desecare Hen 1606/6 din zonă, va fi păstrată liberă de orice fel de materiale pentru a asigura scurgerea normală a apei;

9. Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF;

10. Conform art.107/Legea 18/1991-republicată cu modificările și completările ulterioare: "Distrugerea și degradarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare, ori împiedicarea luării măsurilor de conservare a unor astfel de bunuri, precum și întăturarea acestor măsuri, constituie infracțiuni de distrugere și se pedepsesc potrivit prevederilor Codului penal" ;

11. Conform Legii 138/2004-republicată cu modificările și completările ulterioare: Faptele prevăzute la art.83, alin. (1), lit. a - k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art.83, alin.(2) și (3);

RASPUNS LA DOCUMENTATIE NR.71/24.05.2024 (ADRESA MADR NR. 13067/29.MAI.2024)

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

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

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 1010 din 27.06.2023**, eliberat de Primaria municipiului Arad;

05.1 - Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

05.2 - Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

05.3- Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice. Asigurarea echipării tehnico edilitare

- **Utilizări permise cu condiții :**

Autorizarea executării construcțiilor în zona se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezentul regulament.

Pentru zona de spațiu comercial și funcțiuni complementare:

P.O.T. max. = 30,00 %

C.U.T. max. = 0.60

Pentru funcțiuni complementare se vor respecta prevederile din HGR 525

- **Utilizări interzise:**



Construcțiile și amenajările

Construcțiile în zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă canalizată și a căilor de comunicație.

Construcții în zonele verzi prevăzute prin acest P.U.Z.

Unități industriale și depozite.

05.4 - Asigurarea echipării edilitare

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

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesați.

- **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare

AVIZ DELGAZ GRID SA nr. 2152061184/ 27.10.2025

Întrucât în zona studiată există obiective ale sistemului de distribuție, pentru orice amplasare viitoare a unor construcții se vor respecta prevederile conținute în Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018 și în Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 - cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz nu poate fi utilizat pentru proiectarea și executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor de distribuție gaze naturale.

În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate pe planul de situație anexat.

Prezentul aviz își păstrează valabilitatea de la data emiterii până la aprobarea documentației în condițiile legii, indiferent de termenele stabilite prin proceduri interne ale avizatorilor.





05.5- Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Folosința actuală și destinația stabilită prin PUG teren arabil în intravilan, folosința actuală teren arabil neîmprejmuit.

Destinația și folosința actuală a terenului : arabil în intravilan.

05.6 - Procentul de ocupare a terenului

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

Se propune un POT maxim de 30%, CUT maxim de 0.60 din teren.

Pentru funcțiuni complementare se vor respecta prevederile din HGR 525

05.7 - Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Accesul propus se va realiza din DN7- la drumul colector (7,00 m lățime) ce se propune în dreptul imobilelor CF 343100;342943;346242;346243;338707;338708;338710; până la drumul colector existent în dreptul imobilului 363275. Accesul din DN7(E68) Km. 547+532, partea dreaptă, s-a proiectat cu intersecție în „T”

Art. 06. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

06.1 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform regulamentului general de urbanism HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr.3, pct.3.10. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- Construcții

Conform DECIZIEI ETAPEI DE INCADRARE cu nr. NR. 8789/21.05.2024 emis de Agenția Națională pentru Protecția Mediului decide : nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu. Se va respecta planul de mediu propus.

Condiții de realizare a planului

- respectarea documentației tehnice înregistrată la APM Arad, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare;





- se vor respecta condițiile impuse prin punctele de vedere/actele administrative sau de reglementare emise de autoritățile implicate,
- pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad.

Condiții specifice

Protectia calitatii apelor:

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor colecta prin rețeaua de canalizare a municipiului și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din H.G. nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- apele pluviale colectate de pe zonele carosabile și parcuri preepurate în separatorul de hidrocarburi și evacuate în rețeaua de canalizare pluvială din zonă se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din H.G. nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare;

Protectia calitatii aerului:

- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomot, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse);
- se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 „Aer din zonele protejate”.

Protectia solului și a subsolului:

- se vor asigura condiții pentru stocarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale;
- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor;
- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, tubrifianți etc.).

Gestionarea deșeurilor:

în perioada realizării lucrărilor de construire și în perioada de funcționare:

- vor fi proiectate spații de stocare temporară pe categorii a deșeurilor municipale, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces facil către drumul de acces;
- deșeurile municipale vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere;
- deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului;
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;
- deșeurile inerte rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile OUG nr. 92/2021 aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificări și completări ulterioare, privind regimul deșeurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă.

Protectia biodiversității:

- la curățarea amplasamentului nu se vor arde miriștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă;



- deșeurile vegetale rezultate în urma curățării amplasamentului vor fi predate/transportate la statia de compost a municipiului Arad;

Spații verzi

Sunt prevăzute spații verzi în suprafața de minim 25% din terenul destinat investițiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

La curățarea amplasamentului nu se vor arde miștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea tucărilor de construcție, constând în plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florante, gazon.

Se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor, organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Parcare

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din HG 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea funcțiunilor prevăzute - industrie, servicii, comerț, etc.

Titularul planului/proiectului este obligat să respecte prevederile:

- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pt planuri programe;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea 256/2006 cu modificări și completările ulterioare;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul Localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului generat de urbanism cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, aprobată prin Legea nr. 17/2023 cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României;
- Decizia Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de Intocuire a Deciziei 94/3/CE de stabilire a unei liste de deșeurile în temeiul art. 1 lit. (a) din Directiva 75/442/CEE a Consiliului privind deșeurile și a Directivei 94/904/CE a Consiliului de stabilire a unei liste de deșeurile periculoase în temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE a Consiliului privind deșeurile periculoase, cu modificările ulterioare;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediu acvatic a apelor uzate, cu modificări și completările ulterioare;

precum și alte acte normative care reglementează această categorie de planuri/proiecte.

Conform aviz SANEPID - Directia de sanatate publica a Jud.Arad cu Nr. 612/06.12.2023
STUDIUL GEOTEHNIC NR.104/2004
REFERAT DE VERIFICARE LA STUDIUL GEOTEHNIC NR.34908/ 27.08.2024



06.2 - Amplasarea față de drumuri publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

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 ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră a obiectelor proiectate urmează a se asigura din DN7- la drumul colector (7,00 m latime) ce se propune în dreptul imobilelor CF 343100;342943;346242;346243;338707;338708;338710; pana la drumul colector existent în dreptul imobilului 363275. Accesul din DN7(E68) Km. 547+532, partea dreapta, s-a proiectat cu intersecție în „T” cu următoarele caracteristici:

- intersecția s-a amenajat cu intersecție „T” pentru virajul la dreapta din/in drumul național cu racordarea marginilor partilor carosabile cu arce de cerc cu raza de racordare de 12,00 m.
- Pentru virajul la dreapta la intrarea în incinta din DN7, a fost amenajată o pană de viraj de 35,00 m lungime, cu îngustarea părții carosabile de la 4,00 m la 0,00 m și raza de racordare de $R = 12,00$ m
- Pentru facilitarea virajului la dreapta la ieșirea din incinta în DN7 a fost amenajată o pană de viraj de 35,00 m lungime, cu îngustarea părții carosabile de la 4,00 m la 0,00 m și raza de racordare de $R = 12,00$ m
- Intersecția va permite relația dreapta, atât la intrarea cât și la ieșirea din incinta studiată.

Intrarea pe acces se va face pe partea dreapta a DN7, virajul la stânga de pe strada Ovidiu în incinta fiind interzis conform plan de situație.

La ieșirea din acces pe strada Ovidiu este interzis virajul la stânga, participanții la trafic fiind obligați să vireze dreapta conform plan de situație.

Accesul se va amenaja cu următoarea structură rutieră similară strazii Ovidiu:

- 4 cm. strat de uzură din MAS 16
- 6 cm strat de legătură din BAD 22,4
- 8 cm strat de bază din AB 31,5
- 20 cm strat superior de fundație din piatră spartă
- 20 cm strat inferior din fundație din balast
- 10 cm strat de formă din balast

Pentru a împiedica transmiterea fisurii la contactul dintre cele două straturi (existența a drumului național și cea proiectată la acces) s-a prevăzut un geocompozit antifisură cu lățimea de 1,00 m, acesta fiind montat pe stratul de bază, celelalte două straturi cel de legătură și cel de uzură realizându-se inclusiv 50 cm peste structura rutieră existentă a drumului județean.

După reglementarea integrală a drumului colector propus prin documentația de urbanism aprobată în zona, respectiv construirea drumului, accesul realizat se poate păstra sau desființa dacă este cazul. Odată cu executarea acestui drum colector propus, proprietarul se va racorda la acesta ținând cont de corelarea și semnalizarea corespunzătoare accesului racordat la strada Ovidiu.

Accesul în incintă propriu zisă se va face prin racordarea acestuia la drumul de colectare. Lățimea accesului la intrare în incintă va fi de 7,00 m cu raza de racord de $P=6,00$ m

Pentru siguranța circulației se prevede realizarea unei semnalizări rutiere verticale conform planului de situație proiectat.



– Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

• **Utilizări permise**

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

• **Utilizări admise cu condiții**

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

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

• **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

06.3 - Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

06.4 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome

"Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane"

Nu este cazul.

06.5 - Amplasarea fata de aeroporturi

Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

Nu este cazul.

AVIZ AERONAUTICA CIVILA ROMANA NR.39680/30.01.2024 se va tine seama de urmatoarele precizari:

- respectarea amplasamentelor si a datelor precizare in documentatia transmisa spre avizare;
- prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic;
- **respectarea inaltimii maxime a obiectivelor de 10.00 m**, respectiv cota absoluta maxima de 119,70 m (109,7 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 10.00 m inaltimea maxima a constructiilor);



-furnizarea de coordonate geografice in sistemul WGS-84, precum si a cotei terenului in sistem Marea Neagra 75 determinate numai de specialisti autorizati in domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnatura conform legislatiei aplicabile.
-obligatia beneficiarului de a respecta prevederile cuprinse in aviz;

06.6 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

06.7 - Amplasarea față de aliniament

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:
in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
Fac exceptie de la prevederi constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.
Clădirile vor fi amplasate retrase față limita de proprietate, după cum urmează:

- Fata de latura sudica cladirile se vor amplasa la minim 18.22m-16.68 m fata de limita de proprietate si la 6.30 m-4.22 m fata de drumul colector.

Accesul va avea o latime de 7.00m.

Pe parcela studiata se propune o zona verde in quantum de 25.00% din totalul zonei reglementate si 34 de arbori.(Conform HCLM 572 din 2022 pentru fuctiunea propusa este necesar un procent de minim 20.00% zona verde si 1 arbor la 50mp zona verde ; pentru 1662mp sunt necesari minim 34 arbori).
Constructia propusa nu va avea demisol.

Cladirile propuse nu vor avea anexe gospodaresti care sa duca la modificarera indicatorilor P.O.T. si C.UT.

06.8- Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei , conform Codului Civil,
- servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate , conform art.612 din Codul Civil.

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

c) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m.



d) Construcțiile propuse va fi amplasata astfel:

- Fata de latura nordica cladirile se vor amplasa la minim 3.50m fata de limita de proprietate
- Fata de latura sudica cladirile se vor amplasa la minim 18.22m-16.68 m fata de limita de proprietate si la 6.30 m-4.22 m fata de drumul colector.
- Fata de latura estica cladirile se vor amplasa la minim 3.50m fata de limita de proprietate
- Fata de latura vestica cladirile se vor amplasa la minim 3.50m fata de limita de proprietate

Art.07 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

07.1 - Accese carosabile

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

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

07.2 - Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

Se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

Art.8 Reguli cu privire la echiparea edilitara

08.1 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele de gaz și de energie electrică.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua de canalizare centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

AVIZ COMPANIA DE APA NR.27231/03.01.2024.

In vecinatatea acestui obiectiv, Compania de Apa Arad :

-nu are în exploatare rețele publice de apă potabilă

-are în exploatare rețele publice de canalizare menajeră

Condiții:

1.Bransarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemele publice de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementati de Compania de Apa Arad



SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare - avizare - autorizare- executie- receptiecontractarefurnizare, in baza unei/unor Cereri de bransare/racordare inaintata(e) de proprietari ori imputernicit legal si pe cheltuiala acestuia si in baza unui Aviz de Solutie Tehnica.
2. Conditile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apa si canalizare la obiective se precizeaza de operator in avizul de Solutie Tehnica.
3. Prezentul aviz nu tine loc de Aviz de Solutie Tehnica de alimentare cu apa si canalizare.

Conform aviz de amplasament favorabil nr. 18768986/07.12.2023 emis de E-DISTRIBUȚIE BANAT.

AVIZ FAVORABIL VALABIL NUMAI PENTRU FAZA PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII:

A. PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT;

B. Terenul pe care se afla instalatiile electrice de distributie ramane in proprietatea statului, in cf. cu Legea nr. 123/2012;

C. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie.

D. Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101/85, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi;

E. Dist. min. de apropiere, mas. pe oriz. intre planurile vert. det. de conductorul extrem la deviatie max. a LEA 20 kV ex. si cel mai apropiat elem. al cladirilor pr., fara sa constituie traversare, va fi de min. 3m, aprox. 6m din axul LEA, cf. NTE 003/04/00;

F. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 20kV ex. si cel mai apropiat elem. al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, cf. NTE 003/04/00;

G. Stalpii LEA 20 kV in dreptul traversarilor sau apropiierilor sa se mentina in afara zonei de siguranta a drumului cf. NTE 003/04/00, ord. 239/2019;

H. Dist. min. mas. pe verticala in zona LEA 20kV, intre cond. inferior al LEA si partea carosabila dupa amenajarea terenului va fi 7m, NTE 003/04/00;

I. SE VA EVITA CONSTRUIREA DE PARCARI AUTO SUB LEA 20 kVcf. NTE 003/04/00;

J. Dist. min. de apropiere intre delimitarea care marcheaza parcare AUTO si proiectia pe orizontala a F06 Rev 0/ P-05-22 conductorului extrem al LEA 20 kV la deviatia maxima, sa fie mai mare de 1m (aproximativ 5m pana la axul stalpului) cf. NTE 003/04/00;

K. Dist. min. mas. pe orizontala intre conducta subterana de apa, canalizare pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20 kV ex. (APROPIERE, TRAVERSARE), sa fie 2m, NTE 003/04/00;

L. Dist. min. de APROPIERE mas. pe oriz. intre armaturile metalice ale conductelor subterane pr. (regulatoare, refutatoare, vane, etc.) si axul LEA 20 kV ex. va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, plus 3m, NTE 003/04/00;

M. Dist. min. la TRAVERSAREA masurata pe orizontala intre armaturile metalice ale conductelor subterane pr. (regulatoare, etc.) si baza celui mai apropiat stalp LEA 20 kV ex., va fi egala cu inaltimea stalpului deasupra solului plus 3m. Aceste armaturi vor fi prevazute la capete pe portiunea de subtraversare a LEA cu prize de pamant 10 ohmi. In toate cazurile, distanta intre priza de pamant a armaturile metalice ale conductelor subterane pr. si cea mai apropiata fundatie sau pp a unui stalp LEA ex. va fi min. 20 m, NTE 003/04/00;



N. In zonele aflate sub LEA plus 10 m de o parte si de alta fata de fazele extreme nu se admit instalatii supraaterane pe conducte (hidranti, dispozitive antisoc, vane, supape de dezaerisire, gura de vizitare etc.) cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019;

O. Dist. min. masurata pe orizontala intre peretele conductei subterane de distributie gaz si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20 kV (APROPIERE, TRAVERSARE), va fi min. 5 m, NTE 003/04/00; P. Dist. min. de APROPIERE, TRAVERSARE mas. pe orizontala intre armaturile metalice ale conductei gaz, reguloare, refulatoare, vane, etc. si axul LEA 20 kV ex., va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, plus 3m; Dist. intre priza de pamant (10 ohmi) a armaturile metalice si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex. va fi min. 20 m, NTE 003/04/00;

Q. Pentru obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan aprobat PUZ (vizat) si copie Aviz de amplasament (PUZ);

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT Arad Municipal asigura asistenta tehnica suplimentara nu e cazul la faza PUZ,**

- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT Arad Municipal cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura nu e cazul la faza PUZ,**

- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.

- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.

- Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvoltă (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie E-DISTRIBUTIE BANAT S.A. aviz tehnic de racordare**

08.2 - Realizarea de retele edilitare

Lucrările de realizare a retelelor edilitare, de racordare și de bransare al rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislației în vigoare , rețelele edilitare publice aparțin domeniului public local .

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și bransare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

AVIZ SC ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS SA NR.299/13.12.2023.



08.3 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele edilitare fac parte , alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în **serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține , de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**. **Instalațiile și rețelele publice sunt , după caz , în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze , telecomunicații , fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, indiferent de modul de finanțare.

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

Conform AVIZ DE GOSPODARIREA APELOR NR.24/26.04.2024,

Administrația bazinală de apă Mures, Sistemul de gospodărire a apelor Arad.

Art.09 - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

AVIZ DIRECTIA JUDETEANA PT. CULTURA ARAD nr. 313/U/22.11.2023

Amplasamentul nu se află în baza de date a patrimoniului arheologic reperat și nu sunt necesare lucrări de descărcare arheologică.

Prezentul aviz este valabil pentru faza PUZ, cu condiția completării în Regulamentul local de urbanism a sarcinii titularului de investiție de a opri lucrările și de a anunța DJC Arad și Primăria Municipiului Arad despre descoperiri, în cazul în care, în timpul lucrărilor de infrastructură apar puncte cu vestigii arheologice, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003.

După aprobarea PUZ, pentru faza de proiectare DTAC nu este necesar avizul de specialitate emis de DJC Arad.

09.1 - Parcelarea

Terenul studiat este alcătuit din 2 Cărți Funciare (C.F. nr.346242 Arad și C.F. nr. 346243 Arad).

Prin prezenta documentație P.U.Z. se propune alipirea celor doua parcele cu C.F. nr.346242 Arad și C.F. nr. 346243 Arad).

Nu se propun parcelari ulterioare.

09.2 - Înălțimea construcțiilor

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

Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Regimul de înălțime propus este P+1E cu o înălțime maximă de 10.00 m, măsurată de la cota +/- 0.00 m. Înălțimea maximă se va corela cu retragerile perimetrale ale clădirii propuse.



09.3 - Aspectul exterior al constructiilor

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

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

Art.10 - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

10.1 - Parcaje

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

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinație și de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

Artera principală este formată din acces din DN 7 propus spre drumul colector propus, din care se realizează accesul spre zona studiată de 7.00 m și parcare în incintă.

Pe terenul studiat se vor asigura 24 locuri de parcare și un acces din drumul colector (nereglementat momentan). (Conform hotărârii 525/27.06.1996 pentru funcțiunea propusă sunt necesare 1 loc de parcare/200mp ; pentru 1986 sunt necesare minim 20 locuri de parcare).

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre drumul colector (nereglementat momentan), existentă la sud, prin racord carosabil al drumului de incintă propus la carosabilul acesteia.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a străzii publice cu raze de racordare $R = 6,00$ m; carosabilul din incintă va fi de 7,00 m, cu accese dispuse perpendicular drumul privat propus.

10.2 - Spatii verzi si plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

Pe parcela studiată se propune o zonă verde în cuantum de 25.00% din totalul zonei reglementate și 34 de arbori. (Conform HCLM 572 din 2022 pentru funcțiunea propusă este necesar un procent de minim 20.00% zonă verde și 1 arbor la 50mp zonă verde ; pentru 1662mp sunt necesari minim 34 arbori).

Construcția propusă nu va avea demisol.



Se vor amenaja zone verzi in partile laterale ale parcelei si in extremitatile zonelor de parcare;
Spatiul verde comun va avea un procent de min. 25.00%.

10.3 - Împrejmuiri

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,00 m, de preferință din gard transparent sau gard viu la frontul stradal, iar pe celelalte limite de proprietate acestea pot fi opace.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

UNITATE TERITORIALA DE FOLOSINTA – ARABIL IN INTRAVILAN

Zona functionala:

S - Spatiu depozitare, servicii, comert

SUBUNITATI:

C - CAI DE COMUNICATIE

Cc - CAI DE COMUNICATIE IN INCINTA

P – ZONA AMENAJARI PARCARE/CAR-PORT/GARARE IN INTERIORUL PARCELEI

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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

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

Subzona subzona prestari servicii (S = 6621 mp)

- P.O.T. 30,00 %
- C.U.T. 0,60
- Regim maxim de înălțime P+1E
- Spațiu verde minim 25 %

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: zona destinata serviciilor, depozitarii si comertului
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: birouri, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea zona comerciala, cu un regim de înălțime maxim P+1E cu înălțimea maximă de 10.00 m măsurate față de cota $\pm 0,00 (+107,25 \text{ NMN})$

Regim de aliniere:

Retragerile zonei edificabile se propune astfel:

- Fata de latura nordica cladirile se vor amplasa la minim 3.50m fata de limita de proprietate
- Fata de latura sudica cladirile se vor amplasa la minim 18.22m-16.68 m fata de limita de proprietate si la 6.30 m-4.22 m fata de drumul colector.



- Fata de latura estica cladirile se vor amplasa la minim 3.50m fata de limita de proprietate
- Fata de latura vestica cladirile se vor amplasa la minim 3.50m fata de limita de proprietate

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- vor fi prevăzute dispuse minim 24 parcari.

Plantații

- plantații zone verzi amenajate: tuia, conifere, Forsitia
- min. 25.00% zona verde

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 30,00 %
- C.U.T. 0,60

Parcarea autocamioanelor se va realiza între cele 2 construcții fără să afecteze buna circulație în incintă.

SUBUNITATI:

UNITATE TERITORIALA DE FOLOSINTA – ARABIL IN INTRAVILAN

Zona functionala:

S - Spatiu depozitare, servicii, comert

SUBUNITATI:

C - CAI DE COMUNICATIE

Cc - CAI DE COMUNICATIE IN INCINTA

P – ZONA AMENAJARI PARCARE/CAR-PORT/GARARE IN INTERIORUL PARCELEI

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criterii de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație.

VI. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

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

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

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



Sef de
arh.

