



**studio concept line s.r.l.**

Arad - Ro J2/1240/2013 C.U.I. 32477718 e-mail: simon\_imre@yahoo.com tel: +40 722 606 535

**architecture & engineering**

pr.nr.19/2017

# **PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**SERE SI HALA DEPOZITARE LEGUME-FRUCTE  
ARAD - JUDETUL ARAD**

*VOL. I – MEMORIU GENERAL*

**2018**

## FIȘA PROIECTULUI

*Denumirea proiectului:*

**PLAN URBANISITIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**SERE SI HALA DEPOZITARE LEGUME-FRUCTE, Arad - judetul Arad**

*Beneficiar:*

**SC SAPORI DI FRUTTA SRL  
ARAD – JUD.ARAD**

*Proiectant general:*

**SC STUDIO CONCEPT- LINE SRL - ARAD**

*arh.. Simon Imre*

VOLUM: **MEMORIU GENERAL – vol. I**

Arad, 2018

# **BORDEROU**

## **CAP1 : PIESE SCRISE**

### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
  
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Arad, 2018

## **CAP2 : ANEXE**

- AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 1/15.01.2018;
- RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 2048 / 26.09.2017 + ANEXA;
- EXTRAS CF : CF nr. 318255 – Arad;
- CERTIFICAT DE INREGISTRARE

### **AVIZE SI ACORDURI CONFORM C.U. si aviz de oportunitate nr.1/15.01.2018:**

- O.C.P.I. Arad (receptive + plan de situatie vizat)
- Agentia pentru Protectia Mediului Arad
- M.A.I.
- M.Ap.
- S.R.I.
- Apa Canal
- Enel
- Delgaz-Grid
- Transgaz
- Telekom
- A.N. Apele Romane
- I.S.U. Apararea Civila
- I.S.U. Pompieri
- D.S.P. Arad
- I.J.P. Arad – Politia Rutiera
- C.J.A.- Drumuri judetene
- D.J. Cultura Arad
- M.A.D.R.
- A.N.I.F.- Arad
- Autoritatea Aeronautica Civila Romana
- Serviciul de Telecomunicatii Speciale
- RDS&RCS
- D.S.V.S.A.-Arad

## **CAP3 : PIESE DESENATE**

<b>plansa</b>	<b>indicativ</b>
INCADRAREA IN TERITORIU	01A
SITUATIA EXISTENTA	02A
REGLEMENTARI URBANISTICE	03A
PROPUNERE DE MOBILARE	04A
PROPRIETATEA TERENURILOR	05A
ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	01TE

# MEMORIU GENERAL

## 1.INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere ale documentatiei

<b>DENUMIRE LUCRARI</b>	<b>SERE SI HALA DEPOZITARE LEGUME-FRUCTE</b>
<b>AMPLASAMENTUL</b>	Arad - extravilan – jud.Arad CF 318255 – Arad
<b>FAZA</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
<b>BENEFICIAR</b>	<b>SC SAPORI DI FRUTTA SRL</b> Arad – jud.Arad
<b>PROIECTANT</b>	<b>SC STUDIO CONCEPT-LINE SRL - Arad</b>

### 1.2.Obiectul P.U.Z.

- **Necesitatea și oportunitatea lucrării PUZ SERE SI HALA DEPOZITARE LEGUME-FRUCTE:**

Amplasamentul este situat în partea nord-estica a Municipiului Arad, în extravilan, pe partea dreapta a drumului județean **Dj709** - Arad-Horia, vis a vis de uzina de apa, conf. Plan de încadrare.

Terenul (1,00 ha), d.p.d.v. juridic, este proprietate privată a beneficiarului **SC SAPORI DI FRUTTA SRL**, conform extraselor de carte funciara : CF 318255 – Arad, avand suprafata de 10.000mp.

Schimbarea destinației terenului agricol (arabil) din extravilanul municipiului, pentru înființarea unei sere cu hala de depozitare, are justificata oportunitatea prin Avizul de Oportunitate emis de Primaria Municipiului Arad, AO nr. 1 /15.01.2018, iar necesitatea rezida din strategia de dezvoltare urbanistica a administratiei locale.

- **Solicitări ale temei – program**

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în extravilanul municipiului Arad, județul Arad, în partea de nord-est a localității, a unei **SERE SI HALA DEPOZITARE LEGUME-FRUCTE**, pe o suprafață de 10.000 mp. Delimitarea zonei studiate este făcută după cum urmeaza:

- Nord-Vest – Dj709;
- Nord-Est - teren agricol proprietate privata;
- Sud-Est - Cn 1949/6;
- Sud-Vest - teren agricol proprietate privata.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului din Dj709;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea coeficientilor urbanistici – POT și CUT;

- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării investiției, în speta racordul la rețelele existente în zona, apa, energie electrică și gaz natural.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbanistică a administrației locale.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către **Primăria Municipiului Arad**, Certificatul de Urbanism nr. 2048 / 26.09.2017, pentru întocmire PUZ și RLU în urma emiterii avizului de oportunitate nr. 1 /15.01.2018, beneficiar fiind **SC SAPORI DI FRUTTA SRL**.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată :**  
Nu există.

### **1.3.Surse de documentare**

În urma analizării teritoriului din care face parte zona în studiu, se pot trage următoarele concluzii generale:

- poziția terenului este una importantă în cadrul zonei, datorită posibilității realizării accesului la DJ709, respectiv a legăturii cu municipiul Arad.
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **SERE SI HALA DEPOZITARE LEGUME-FRUCTE** , în extravilanul municipiului Arad;
- de asemenea, se consideră oportună realizarea acestei investiții deoarece se crează noi locuri de muncă;
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute.
- de asemenea se vor asigura utilitățile necesare dezvoltării zonei în variante de echipare centralizate.

### **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:**

- **Suportul topografic al PUZ:**  
- Studiu geotehnic preliminar, elaborat SC TERRA TECHNIK SRL
- **Suportul topografic al PUZ:**  
- Ridicare topografică, elaborată în anul, de PFA Vacean Eusebio;
- **Studiu de oportunitate**  
- întocmit de SC Studio Concept Line SRL – avizat prin APO nr. 1 /15.01.2018
- **Proiecte de investiții elaborate pentru dezvoltarea zonei**  
- Nu există.

Această corelare se impune atât la nivelul propunerii unor proiecte comune de asigurare a utilităților în variante centralizate de echipare, precum și realizarea unor soluții de acces în concordanță cu avizele obținute.

## **2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1.Evoluția zonei**

Prin definirea zonei studiate ca zonă de servicii, se clarifică funcțiunea majoră a întregii zone situate, in partea de nord-est a municipiului.

## 2.2.Raportarea la municipiul Arad

Zona studiată este accesibilă de pe drumul judetean Dj709, fiind la cca. 1,7 km de municipiul Arad.



Delimitarea zonei studiate este făcută astfel :

- Nord-Vest – Dj709;
- Nord-Est - teren agricol proprietate privata;
- Sud-Est - Cn 1949/6;
- Sud-Vest - teren agricol proprietate privata.

## 2.3.Elemente ale cadrului natural

**Geomorfologic**, terenul este plan, având stabilitatea generală a terenului asigurată, fiind situat pe terasa superioară a râului Mures.

### Geologia zonei

Geologic, amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii Panonice, constituită în principal din sisturi cristaline. Sedimentarul este reprezentat prin formațiuni panonian-pontiene, constituite din nisipuri și pitrisuri în alternanță cu argile cu stratificație încrucișată.

Hidrologic, amplasamentul se află în zona Arad, cu alternanțe de straturi permeabile, ce permite ascensiunea apelor freatice.

Lucrările de investigație geotehnică a terenului de fundare au evidențiat o stratificație constituită din:

- sol vegetal până la 1,0m;
- complex argilos cafeniu-galbui plastic vartos până la 3,60m, ce trece apoi la praf nisipos argilos cafeniu-galbui plastic consistent;
- apa subterană s-a interceptat la -3,80m.

## Hidrologia zonei

Amplasamentul se situeaza in municipiul Arad , fiind la o distanta de cca. 3900m fata de raul Mures.

## Clima

Clima este continental-moderată, cu slabe influențe mediteraneene, vara înregistrându-se o temperatură medie de 21 °C și iarna o temperatura medie de -1 °C.

Cantitatea medie multianuală de precipitații este de 582 mm. Cele mai mari cantități de precipitații se înregistrează în luna iunie (88,6 mm), în general sezonul cald înregistrând 58% din cantitatea totală ca o consecință directă a dominației vânturilor din vest. Se mai înregistrează un maxim secundar în lunile de toamnă (24% din cantitatea medie anuală). Între cele două maxime se intercalează un minim principal: februarie, martie, cu cea mai scăzută valoare de 30 mm și un alt minim în septembrie de 36,5 mm.

Datorită poziției în câmpie a Aradului, zona este supusă tot timpul anului advecției aerului umed din vest și ascensiunea sa în contact cu rama muntoasă a Apusenilor, de aici și explicația frecvenței ridicate a zilelor cu precipitații de 120.

Valoarea medie anuală a umidității relative este de 76%.

Frecvența medie a circulației maselor de aer este cea sud-estică, frecvența maximă fiind atinsă în luna octombrie (22,6%), urmată de cea sudică în noiembrie (18,9%), de cea nord-estică în mai (17,8%) și cea nord-vestică în iulie (15,0%).

**Conform macrozonării seismice** dupa Normativ P100/1/2013 , zona municipiului Arad se încadrează într-o zona seismică căreia pentru IMR=225 ani ii corespunde :  $a_g=0,20$  g si  $T_c=0,7$  sec.

**Adâncimea de îngheț-dezghet** este de 0,80 m (STAT 6054-77).

## Apa subterană

Apa a fost interceptată în forajul efectuat (luna iunie 2017) la adâncimea de -3,80 m fata de cota teren natural actual .

Variatia nivelului apei subterane este legata de cantitatile de precipitatii cazute in zona , putand ajunge pana la adancimea de -1,50 m fata de cota terenului natural.

Din analiza rezultatelor obtinute cu lucrarile de cercetare ale terenului de fundare , se desprind urmatoarele aspecte mai importante:

Cota buna de fundare se situeaza la adancimea de -1.20 m . Presiunea conventionala ce se va lua in calcul pentru Df indicata si  $b=1,00$  m este  $P_{conv}=240$  Kpa.

Pentru realizarea proiectelor PAC se impune realizarea unor studii geotehnice cu 4 foraje/ha.

### 2.4.Circulația

Drumul judetean Dn70A, care face legatura dintre Arad si Horia , este situat la nord-vest de zona studiata.

Soluția pentru accesul in incinta din documentația de față este racordarea la drumul judetean printr-un podet intubat.

### 2.5.Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren agricol (arabil in extravilan).

Din punct de vedere juridic, terenul pentru care s-a cerut Certificat de Urbanism are urmatorul statut:

- Terenul pe care este propusa investitia apartine **SC SAPORI DI FRUTTA SRL;**
- S totală = 1,000 ha.



În zona aferentă terenului studiat nu există construcții pe parcele învecinate.  
În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spații verzi amenajate.  
Nu există riscuri naturale în zonă.

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a) **de circulație :**

- la ora actuală nu există acces în incinta studiată de pe drumurile publice majore, DJ709A;

b) **funcționale**

- nu există.

## **2.6.Echiparea edilitară**

Zona studiată nu este echipată din punct de vedere edilitar, în vecinătatea amplasamentului fiind următoarele rețele : **rețea de apă, energie electrică și rețea de gaz natural.**

## **2.7.Probleme de mediu**

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut și în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate și cele rezervate spațiilor verzi (minimum 20%).

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

## **2.8.Opțiuni ale populației**

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- realizarea accesului din drumul județean;
- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea de locuri de parcare propuse a fi realizate pe terenul studiat;
- asigurarea necesarului de spații verzi;

# **3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

## **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Nu există studii de fundamentare, există doar un aviz de oportunitate emis de Primăria Arad. Conform Avizului de oportunitate, teritoriul studiat urmează a fi reglementat prin PUZ ; categorii funcționale ale dezvoltării propuse:

- sere, depozitare și prelucrare, birouri și locuința de serviciu, circulație, tehnico-edilitare, spații verzi;
- dotările de interes public necesare se vor realiza din fondurile beneficiarului prin extinderea și/sau mărirea capacităților (pe cât posibil) unităților existente în zonă;

## **3.2 Prevederi ale PUG**

PUG-ul aprobat nu cuprinde referințe referitoare la zona studiată, terenul de referință fiind în extravilan la data elaborării PUG.

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent prin realizarea de spații verzi .

### 3.4 Modernizarea circulației

Accesul din **Dj709** se face pe relația dreaptă în sensul Arad –Horia. Realizarea accesului la parcela se propune a se realiza prin realizarea a unui podet carosabil cu o latime de cca. 6,00m (realizarea acestora presupune intubarea trecerii în santul ce bordeaza parcela spre drum).

În interiorul parcelei se vor realiza drumuri de incinta, platforme, parcaje și trotuare pietruite.

#### 3.4.1 Circulația pietonală

Circulația pietonală este importantă în incinta, ea realizându-se în principal pe zona de acostament a drumurilor și pe platformele.

#### 3.4.2 Locuri de parcare

Parcarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu pe parcelă, în locuri special amenajate, fără a afecta domeniul public sau circulația în interiorul/exteriorul parcelei.

### 3.5.Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

#### EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de servicii în extravilanul municipiului Arad;
- asigurarea accesului în zona studiată;
- **regim de înălțime maxim = Spartial+P+1E**
- **H maxim construcții = 12.00 m**
- **limita zonei construibile (fata de limita de proprietate) :**
  - **1,50m spre N-E, S-V;**
  - **16,70m spre N-V** (din condiția de a avea 27m din axul drumului județean)
  - **4,00m spre S-E** ( spre CN 1949/6 ).

Incinta studiată are suprafața de 10.000 mp. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei **SERE ȘI HALA DEPOZITARE LEGUME-FRUCTE**. Terenul va fi amenajat cu drumuri de incinta și platforme, zone verzi. Incinta va fi împrejmuită.

Indicii din prezentul bilanț teritorial sunt calculați pe baza propunerii de reglementări urbanistice prezentată în partea desenată, planșa 03A – Reglementări urbanistice.

## Bilanț teritorial al incintei studiate

Zonificarea functionala in incinta studiata Teren aferent	Existent		Propus	
	MP	%	MP	%
Teren agricol in extravilan	10.000	100	-	-
Constructii (sere, hala, etc)	-	-	6.500	65.00
Drumuri, platforme si parcaje	-	-	1.500	15.00
Spații verzi	-	-	2.000	20.00
<b>Total general</b>	<b>10.000</b>	<b>100%</b>	<b>10.000</b>	<b>100%</b>

### Modul de utilizare al terenului. Indici urbanistici.

Pentru zona studiată se prevede:

- Procent de ocupare al terenului P.O.T. maxim de 65,00 %
- Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. maxim de 0,80
- Procentul minim de zone verzi - 20 % - conform HGR 525

### Măsuri de protecție civilă

Din punct de vedere al protecției civile se va respecta **HG 862-2016**.

Amplasamentul nu se află în zone cu riscuri naturale.

Potrivit legii, se vor realiza adăposturi de protecție civilă la clădiri care au o suprafață construită la sol mai mare de 150 mp și sunt prevăzute cu subsol.

Se vor reglementa la următoarele faze de proiectare, conform legii.

### Măsuri de protecție PSI

- 1 stingător portativ 6 kg / 200 mp arie desfășurată;
- 1 stingător transportabil 50 kg / 500 mp arie desfășurată;
- ladă cu nisip și panou pentru incendiu;
- serviciu de pompieri propriu pentru min. 5.000 mp arie desfășurată;
- hidranți exteriori - daca este cazul;
- accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime;
- construcțiile de producție / de depozitare cu  $S_{desfășurată} \geq 2000$  mp, vor fi accesibile autospecialelor PSI pe cel puțin 3 laturi;

### 3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

#### ▪ 3.6.a) Alimentarea cu apă și canalizare

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza prin racordare la rețeaua existentă în zona (pe partea amplasamentului - între Dj709 și amplasament) pentru hala și locuința de serviciu și dintr-un put forat de medie adâncime pt. sere.

### Necesarul de apă pentru stingerea incendiilor

Conform prevederilor coroborate ale art.30 din Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, art.1 din **H.G.R.nr.571/2016** pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu și ale **OMAI nr.129/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă, investitia face obiectul avizarii/autorizarii din punct de vedere al securitatii la incendiu .

## **Canalizarea apelor uzate menajere. Canalizarea apelor pluviale.**

Din exploatarea fermei rezulta ape uzate menajere care vor fi deversate într-un rezervor vidanjabil.

Apele pluviale de pe acoperisuri și terase vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și rigole urmând a fi evacuate în spațiul verde din incintă și/sau deversate în rezervorul de retenție (care va constitui și rezerva de incendiu, dacă este cazul).

Apele pluviale de pe drumurile din incintă, se vor drena prin rigole în *separatoare de produse petroliere* iar de acolo se vor drena spre rezervorul de retenție.

### ▪ **3.6.b.1) Alimentarea cu energie electrică**

**SERE SI HALA DEPOZITARE LEGUME-FRUCTE** propus necesită alimentarea cu energie electrică.

### ▪ **3.6.b.2) Racordarea la rețeaua electrică**

Prin prezenta documentație se propune racordarea la rețeaua electrică a orașului, soluția urmând a fi obținută de la furnizor printr-un aviz tehnic de racordare - ATR.

Traseul este propus a se realiza subteran.

În ceea ce privește soluția de racordare, respectiv soluția de gestionare a instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul de distribuție a energiei electrice Enel Distribuție SA, pentru a obține aprobările și avizele necesare (soluția tehnică și ATR).

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat prin decizie ANRE, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

### ▪ **3.6.c.) Telefonizare**

Noul obiectiv prevăzut a se construi în zona studiată nu se va racorda la rețeaua de telecomunicație fixă.

### ▪ **3.6.d.) Alimentarea cu energie termică**

Noul obiectiv nu necesită alimentare cu energie termică.

### ▪ **3.6.e.) Alimentarea cu gaze naturale.**

Noul obiectiv se va racorda la rețeaua de gaze naturale existentă în zona.

### ▪ **3.6.f.) Gospodărie comunală**

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

## **3.7. Protecția mediului**

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți, ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.): propunerile documentației de urbanism de creare a unei zone de **SERE SI HALA DEPOZITARE LEGUME-FRUCTE** nu afectează mediul.

Prevenirea producerii riscurilor naturale: **nu e cazul.**

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi: se prevăd spații verzi și punerea în valoare a cadrului natural existent.

Organizarea sistemelor de spații verzi: spațiile verzi vor fi acoperite în special cu iarba. Flora spontană se va tunde periodic.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: **nu e cazul.**

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: **nu e cazul.**

Valorificarea potențialului turistic și balnear: **nu e cazul.**

### 3.8. Obiective de utilitate publică

- obiectivele de utilitate publică – Dj709 (de interes județean).

## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de amplasarea și realizarea obiectelor (sere, depozitare și prelucrare, birouri și locuința de serviciu), de realizarea circulației, a racordului la drumul județean, racordul la rețeaua de energie electrică, apă, și gaz, realizarea de spații verzi, precum și asigurarea funcțiilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

- Procent de ocupare al terenului P.O.T. maxim de 65,00 %
- Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. maxim de 0,80
- Procentul minim de zone verzi - 20 % - conform HGR 525
- **regim de înălțime maxim = S<sub>partial</sub>+P+1E**
- **H maxim construcții = 12.00 m**
- **Parcări în incintă** - (1 loc / salariat + 20 %);

Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de rezolvare a circulației, respectiv a accesului în incintă.

**Lucrări – PUD, PT și PAC – necesare de elaborat în perioada următoare:**

- **P.U.D.** dacă se modifică regulamentul local de urbanism;
- **P.T.** respectiv **P.A.C.** pentru toate tipurile de lucrări de construcții și instalații.

Întocmit : arh. Simon Imre

pr.nr.19/2017

# **PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**SERE SI HALA DEPOZITARE LEGUME-FRUCTE  
ARAD - JUDETUL ARAD**

**VOL. II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **I.1. Rolul regulamentului local de urbanism**

I.1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

I.1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

I.1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aproba pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991.

I.1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

I.1.5. Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

### **I.2. Baza legală a elaborării**

**I.2.1.** La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau: Legea 190/2013, OUG 7/2011, Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului urbanismul, Legea 453/2001 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată), Legea administrație publice locale nr.215/2001, Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998, Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994, Legea privind calitatea în construcții 10/1995 (republicată), completata cu Legea 177/2015, Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată), Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG 43/1997, Legea apelor nr. 107/1996, Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998, Codul Civil, Ordinul ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației, Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996, Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie1999 al ministrului MAPPM și al ministrului.

**I.2.2.** MDRAPFE (MLPATL) pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, Ghidul de aplicare al RGU, (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000,

### **I.3. Domeniul de aplicare**

**SERE SI HALA DEPOZITARE LEGUME-FRUCTE** propus, se învecinează:

**I.3.1.** Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate:

- Nord-Vest – Dj709;
- Nord-Est - teren agricol proprietate privata;
- Sud-Est - Cn 1949/6;
- Sud-Vest - teren agricol proprietate privata.

**I.3.2.** Limita zonei studiate este figurată în planșa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie mov.

**I.3.3.** Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul zonei funcționale.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

**II.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului natural, protejarea patrimoniului natural si construit.**

**II.4.1. Terenuri agricole în intravilan**

Nu este cazul, terenul studiat este extravilan.

**II.4.2. Suprafețe împădurite**

Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat.

**II.4.3. Zone cu resurse ale subsolului**

Autorizarea construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face pe baza avizelor organelor de stat specializate. În cazul identificării de zone cu resurse în arealul studiat, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

**II.4.4 Zone ale cursurilor de apă**

În zona studiată nu există cursuri de apă.

**II.4.5. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Nu este cazul.

**II.4.6. Zone construite protejate**

În zona studiată nu există obiective cu valoare de patrimoniu cultural.



## **II.5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.**

**II.5.1.** Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor din RGU. Delimitarea zonelor de servitute și de protecție se va face ținând cont și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și serviciile impuse de către acestea vecinătăților. Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere, vor ține seama de prevederile H.G. 36/1996 administrarea drumurilor publice; Ordonanța 43/1997 republicată avizând regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate. Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiuni de servicii, depozitare sau producție se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

### **Amplasarea față de căile navigabile**

Nu este cazul, nu există căi navigabile în zona studiată.

### **Zona de protecție a infrastructurii feroviare**

Nu este cazul, nu există infrastructură feroviară în zona studiată.

**II.5.2.** Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art.16 din R.G.U. (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale; dezvoltarea și extinderea alimentării cu apă și canalizare; instituții publice și sociale necesare; zonele de protecție sanitară a surselor, rețelelor, a stației de epurare). Parcelele ce vor fi ocupate de obiective și asupra cărora se instituie servituți de utilitate publică cu suprafețele necesare sau disponibile se vor stabili prin Planuri Urbanistice de Detaliu sau Studii de specialitate.

**II.5.3.** Asigurarea echipării edilitare se va face conform planșelor : Reglementări și echipare tehnico-edilitare – pentru alimentare cu apă, energie electrică și gaze naturale din cadrul P.U.Z.-ului.

## **II.6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**II.6.1.** Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art.17 din RGU-anexa3.

Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

**II.6.2.** Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile RGU corelat cu prevederile HG 36/1996 administrarea drumurilor publice; ordonanța 43/1997 republicată (modificată și completată), vizând regimul juridic al drumurilor.

Astfel, limita zonei construibile (fața de limita de proprietate) :

**- 1,50m spre N-E, S-V – (spre terenurile agricole învecinate);**

- **16,70m spre N-V** (din conditia de a avea **27m din axul drumului judetean**)
- **4,00m spre S-E** ( spre CN 1949/6 ).

- II.6.3.** Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil  
Nu este cazul.
- II.6.4.** Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Amplasarea față de aliniament se face respectând RGU.
- II.6.5.** Se numește gabarit suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate aliniamentele prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontală, pentru acoperișuri. Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat. În mod excepțional se admit ieșiri din gabaritul reglementar al clădirii numai pentru părțile de construcție prevăzute la articolele următoare.
- II.6.6.** Tălpile fundațiilor pot ieși din aliniamentul construcțiilor sau a părților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiune. Soclurile clădirilor, vor fi așezate pe retragerile prevăzute de *Regulament* și planul de aliniere fără nici o depășire.
- II.6.7.** Treptele scărilor de acces din căile publice se vor încadra cu limita alinierii stradale propuse. Se exceptează cazul când acestea nu reduc din gabaritul trotuarului. Prin derogare de la aliniamentul precedent se admite ieșirea din aliniere cu o treaptă de max. 30 cm.
- II.6.8.** Curțile de lumină (curți englezesti) vor respecta condițiile articolului precedent.
- II.6.9.** Ciubucurile treptelor exterioare, ancadramentele de uși și ferestre, pilaștrii, panouri, elemente decorative, burlane etc., pot depăși aliniamentul cu maximum 0,15m. Elementele orizontale - brâuri și cornișe de ferestre etc., pot depăși alinierea cu maximum 0,15m, cu condiția ca ele să fie așezate la minim 2.50 m înălțime deasupra nivelului definitiv al terenului.
- II.6.10.** Balcoanele sunt admise numai la construcțiile cu etaj. Ele vor fi așezate la o înălțime de cel puțin 3.5 m de la nivelul terenului de sub balcon. Se aprobă construirea de terase la parterul imobilelor în condițiile respectării formei, gabaritului, finisajelor balcoanelor de la etaj. Se recomandă amplasarea și realizarea balcoanelor de la parter în limitele conturului proiecției în plan a balconului de la etaj.
- II.6.11.** Terasese sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi; terasele vor fi socotite drept construcții și vor intra în aria construită în interiorul parcelei.
- II.6.12.** Amplasarea în interiorul parcelei se face respectând art.24 –RGU.

## **II.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**II.7.1.** Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizarea acestora.

**II.7.2.** Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

**II.7.3.** Pentru executarea de lucrări în partea carosabilă se vor obține în prealabil avizele necesare. Cererile de avizare trebuie să fie însoțite de documentații privind natura lucrărilor, semnalizarea rutieră de avertizare, rutele de ocolire în cazul blocării totale a arterei rutiere, termenul de execuție al lucrării, termenul de refacere a îmbrăcăminții drumului.

**II.7.4.** Drumurile de incintă aparțin agentului economic.

**II.7.5.** Un teren pentru a fi constructibil trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

**II.7.6.** În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

## **II.8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

**II.8.1.** Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

**II.8.2.** Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă și cu energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

**II.8.3.** Extinderea sau realizarea de rețele publice edilitare se va realiza de către autoritățile locale sau de către beneficiar (investitor) parțial sau în întregime, după caz.

**II.8.4.** Bransarea construcțiilor la rețeaua de canalizare (ape uzate), în zonele în care aceasta există, este obligatorie. În cazul absenței rețelei de canalizare a apelor uzate, este obligatorie realizarea unei mini-instalații de epurare locală ecologică sau a unei fose septice ecologice (rezervor vidanjabil).

**II.8.5.** Lucrările de echipare a clădirilor (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, fibră optică, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admit în cazuri foarte bine

justificate, în mod exceptional, pentru zonă pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

**II.8.6.** Rețelele de apă, de gaz natural, de energie electrică, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

## **II.9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

**II.9.1** Nu sunt prevazute parcelari - exista o singura zona functionala care prevede sere, depozitare si prelucrare, birouri si locuinta de serviciu.

**II.9.2.** La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- **regim de înălțime maxim = Spartial+P+1E.**
- **H maxim constructii = 12.00 m.**

**II.9.3.** La stabilirea indicilor urbanistici se va avea în vedere:

- **P.O.T maxim = 65,00%**
- **C.U.T. maxim = 0,80**

## **II.10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejuriri**

**II.10.1.** Parcajele si garajele sunt spatii amenajate la sol sau în constructii pentru stationarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. La toate tipurile de constructii sau de functiuni va trebui să se realizeze suprafetele necesare de stationări ( parcaje), caracteristice fiecărei functiuni.

**II.10.2.** Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Se va realiza un procent de spații verzi de minimum 20,00%.

**II.10.3.** Realizarea împrejuririlor va avea in vedere aspectul unitar al zonei studiate – atat in ce priveste inaltimea, tipul de imprejurire, materialele cat si culorile.

## **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

### **III.11 Unitati si subunitati functionale**

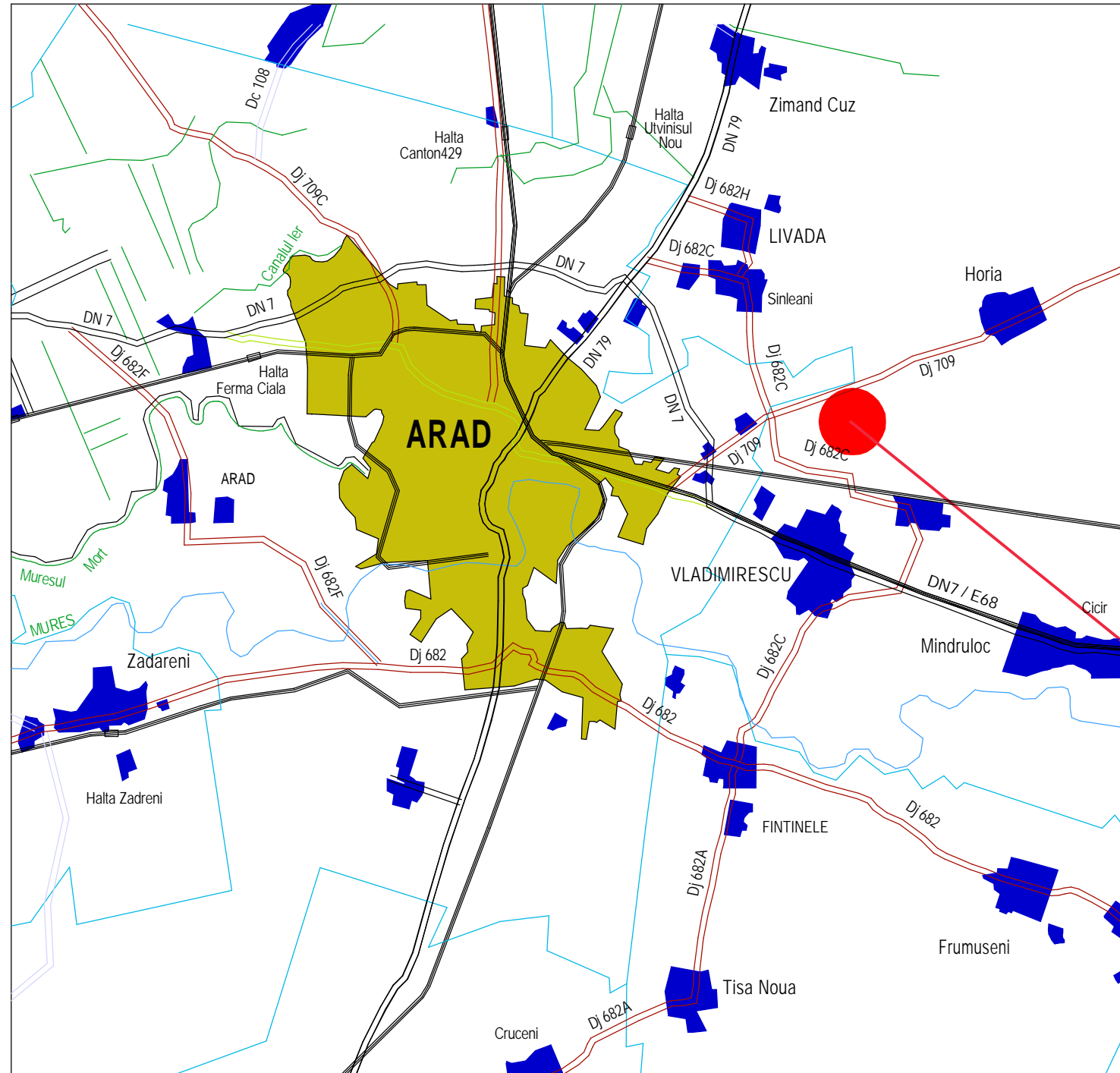
**III.11 .1** Zona funcționala s-a stabilit conform cerințelor documentației si este pusa în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI din P.U.Z. Nu sunt prevazute subunitati functionale.

**III.11.2** În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a unitatii (zonei), în cadrul documentațiilor de urbanism. Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

INTOCMIT : arh.Simon Imre

SERE SI HALA DEPOZITARE LEGUME - FRUCTE

P.U.Z.



INCADRARE IN ZONA



INCADRARE IN ZONA



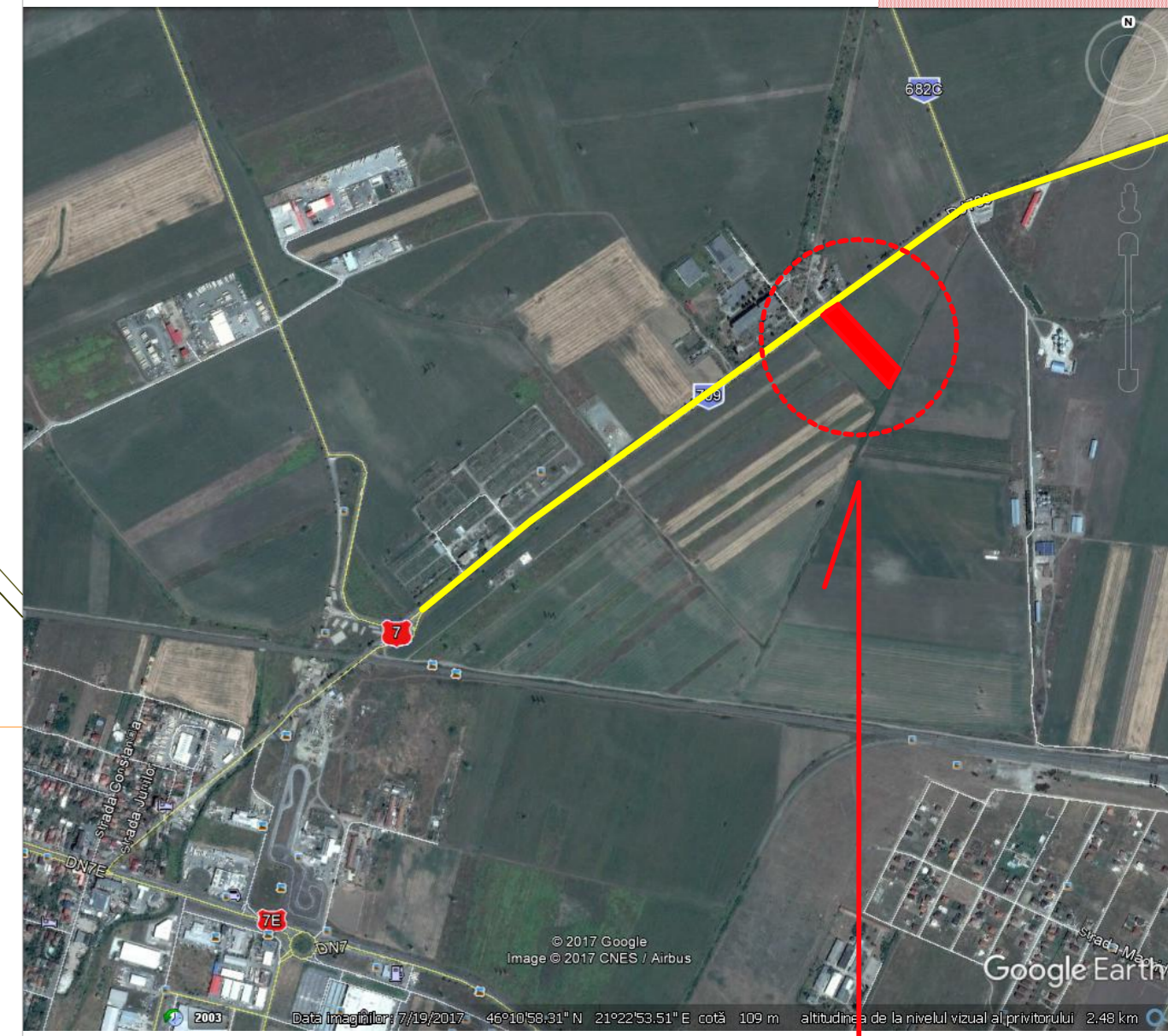
INCADRARE IN TERITORIU

**SCI** studio concept line s.r.l.  
 Arad - Ro J2/1240/2013 C.U.I. 32477718 e-mail: simon\_imre@yahoo.com tel.: +40 722 606 535  
 architectur & engineering

BENEFICIAR:  
**SC SAPORI DI FRUTTA SRL**  
 PR.NR 19/2017

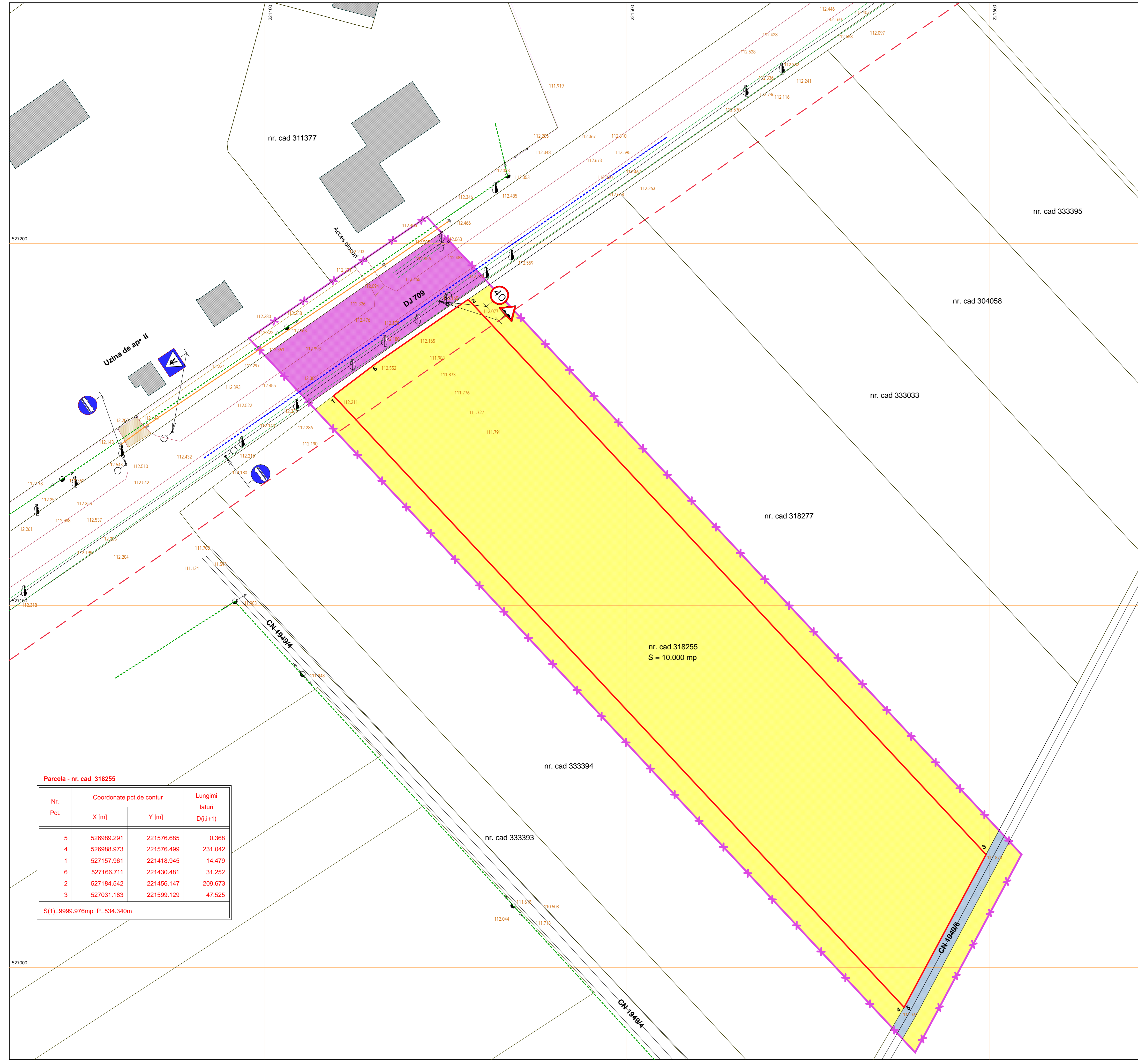
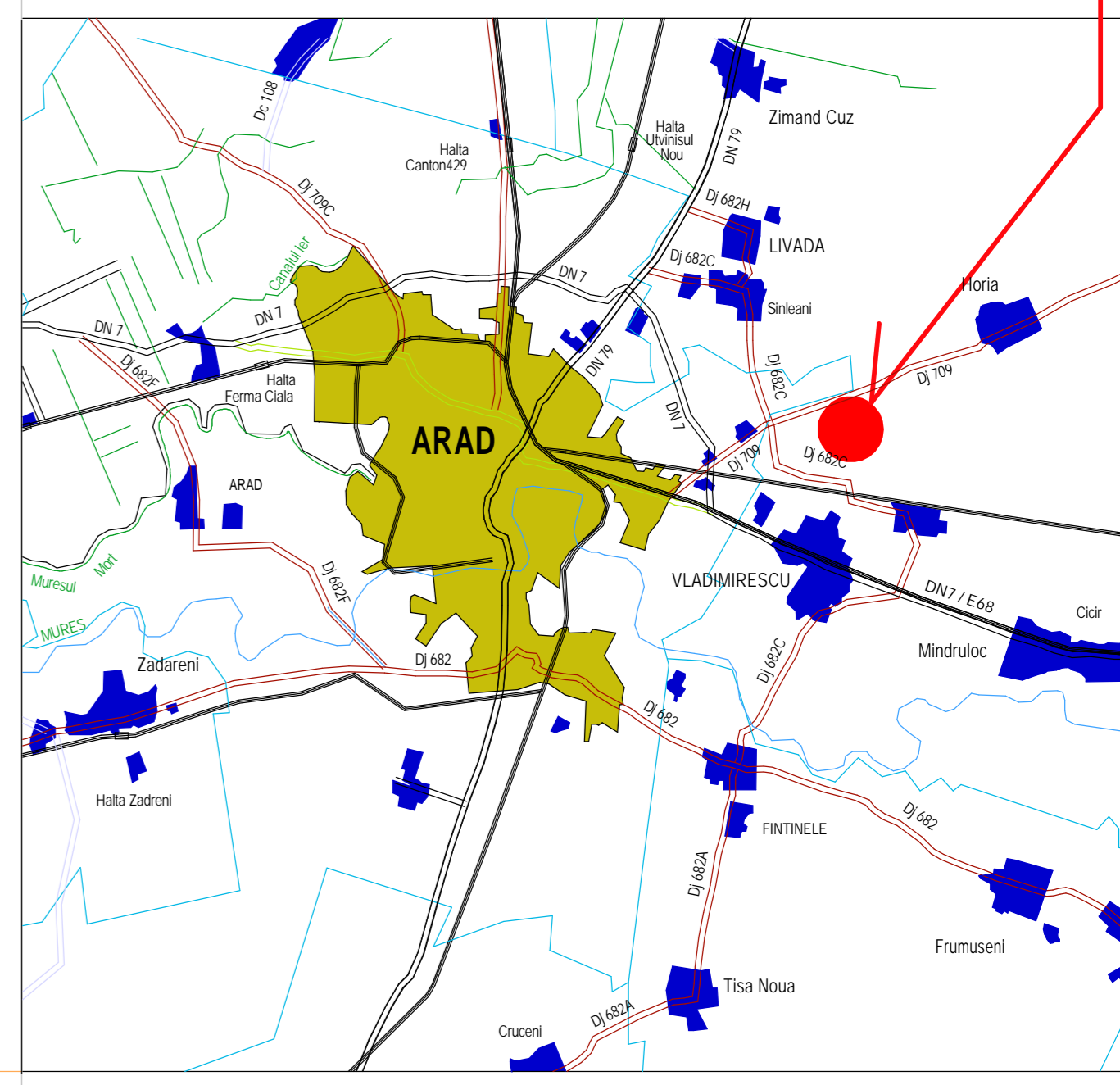
	NUMELE	SEMNETURA
MANAGER	arh.SIMON IMRE	
SEF.PROIECT	arh.SIMON IMRE	
PROIECTAT	arh.SIMON IMRE	
DESENAT	arh.SIMON IMRE	

SCARA 1:500	<b>SERE SI HALA DEPOZITARE LEGUME - FRUCTE</b> Arad - CF.318255 - extravilan - jud.Arad	<b>P.U.Z.</b>
2017	<b>INCADRARE IN ZONA</b>	01A



**INCADRARE IN ZONA**

- LEGENDA :**
- LIMITE :**
- LIMITA PROPRIETATE - ZONA REGLEMENTATA - S=1,00 ha
  - LIMITA ZONEI STUDIATE - S = 1,50 ha
- PROPRIETATEA TERENURILOR :**
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR JURIDICE SAU FIZICE
  - DOMENIU PUBLIC
  - CANAL (ANIF)
- ZONE DE PROTECTIE :**
- LIMITA PROTECTIE DRUM JUDETEAN
- UTILITATI :**
- LEA - EXISTENT
  - RETEA GAZ - EXISTENTA
  - RETEA APA RECE (PEHD 225) - EXISTENTA

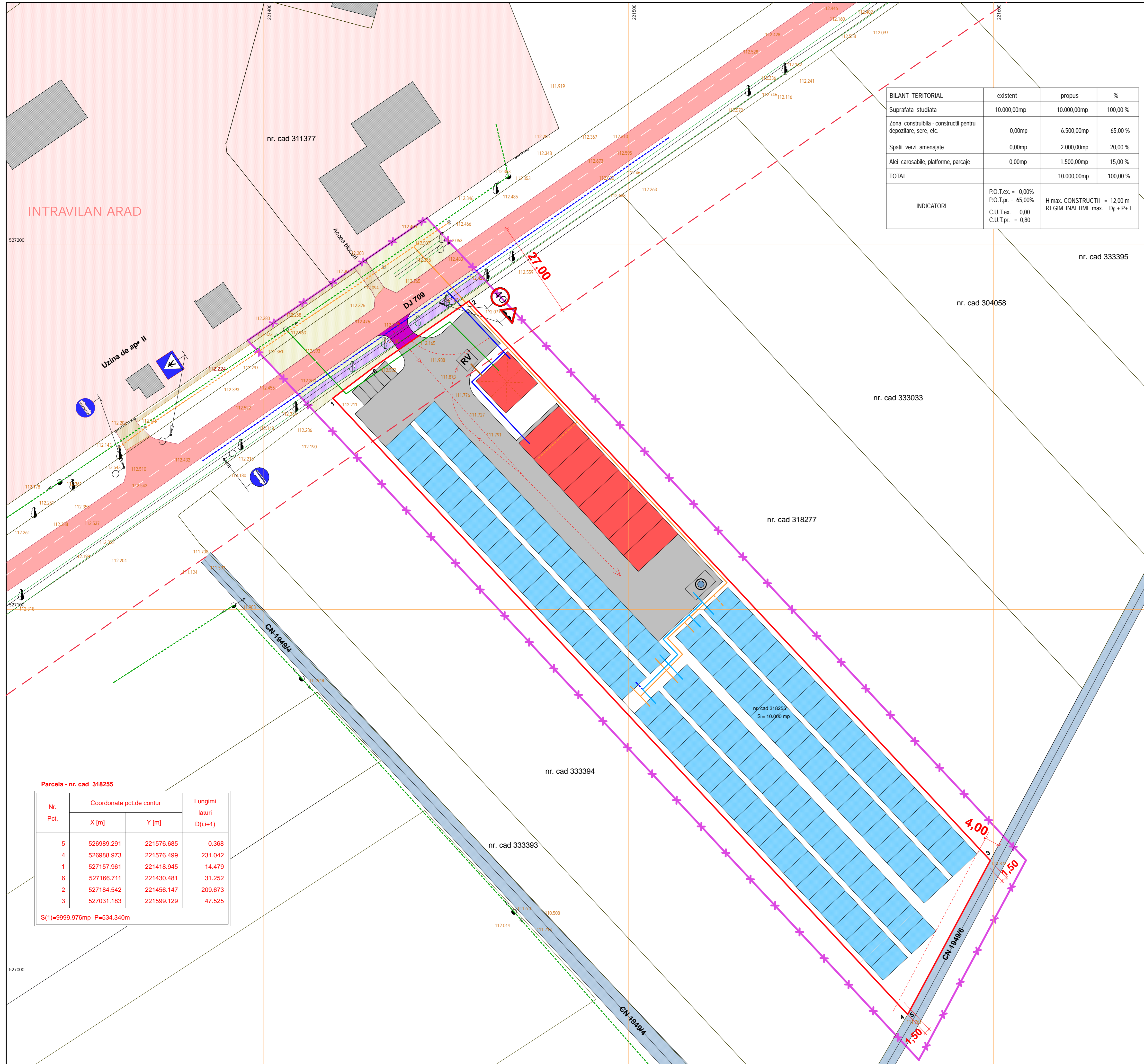


**Parcela - nr. cad 318255**

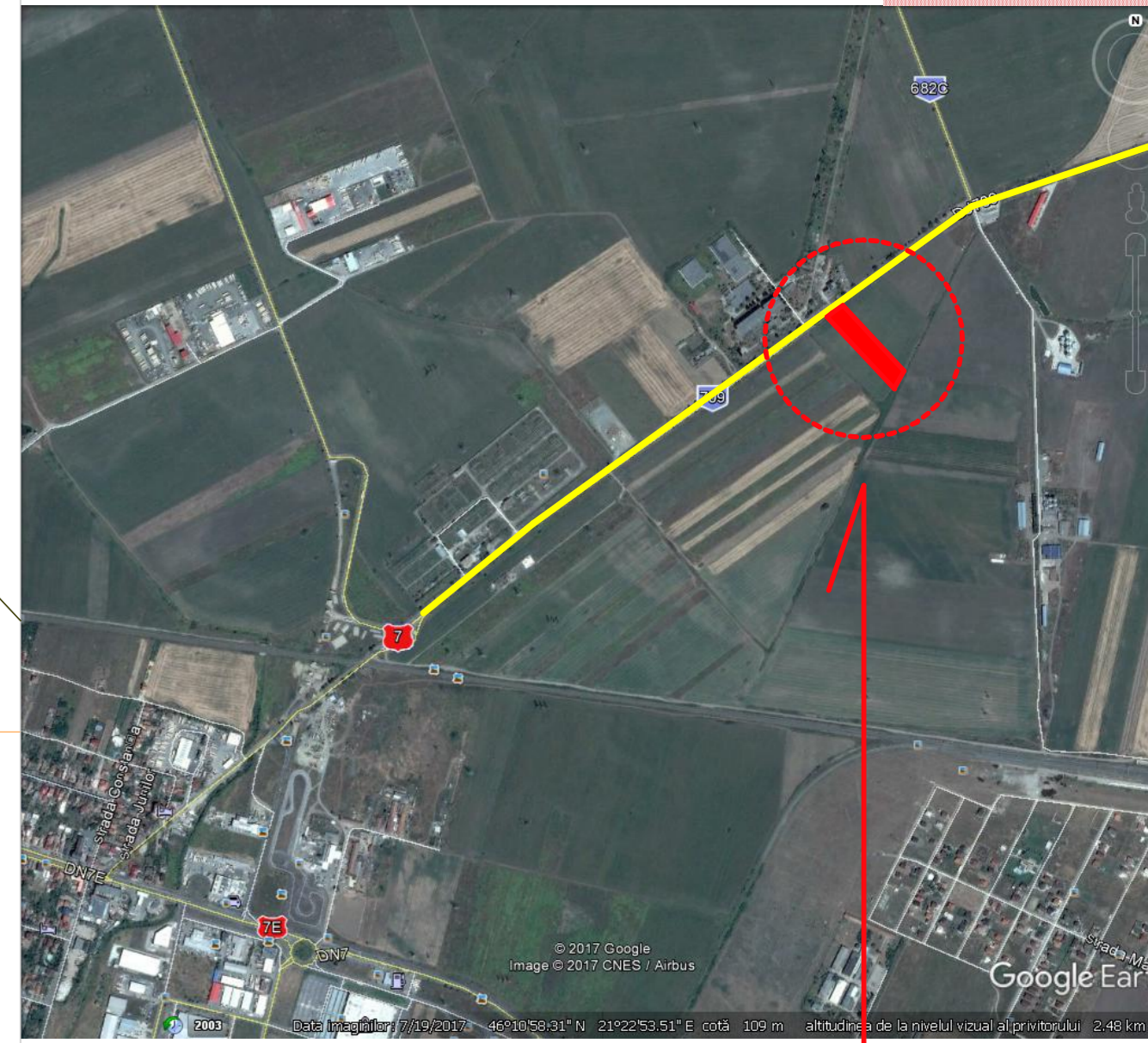
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	526989.291	221576.685	0.368
4	526988.973	221576.499	231.042
1	527157.961	221418.945	14.479
6	527166.711	221430.481	31.252
2	527184.542	221456.147	209.673
3	527031.183	221599.129	47.525

S(1)=9999.976mp P=534.340m

<b>SC</b> studio concept line s.r.l.		BENEFICIAR:		PR.NR.
Arad - Bd.21 Noiembrie 5113 S.C.U. 3247718 e-mail: simon_architect@yahoo.com tel: +40 732 406 935		<b>SC SAPORI DI FRUTTA SRL</b>		19/2017
architect & engineering				
MANAGER	NUMELE	SEMNTATURA	SCARA	SERE SI HALA DEPOZITARE LEGUME FRUCTE Arad - CF.318255 - extravilan - jud.Arad <b>PROPRIETATEA TERENURILOR</b>
SEF PROIECT	arh.SIMON IMRE		1:500	
PROIECTAT	arh.SIMON IMRE		2017	
DESENAT	arh.SIMON IMRE			
				P.U.Z.
				05A



BILANT TERITORIAL	existent	propus	%
Suprafata studiata	10.000,00mp	10.000,00mp	100,00 %
Zona constructibila - constructii pentru depozitare, sere, etc.	0,00mp	6.500,00mp	65,00 %
Spatii verzi amenajate	0,00mp	2.000,00mp	20,00 %
Aleii carosabile, platforme, parcaje	0,00mp	1.500,00mp	15,00 %
<b>TOTAL</b>		<b>10.000,00mp</b>	<b>100,00 %</b>
<b>INDICATORI</b>	P.O.T.ex = 0,00% P.O.T.pr = 65,00% C.U.T.ex = 0,00 C.U.T.pr = 0,80 H max. CONSTRUCTII = 12,00 m REGIM INALTIME max. = Dp + P+ E		

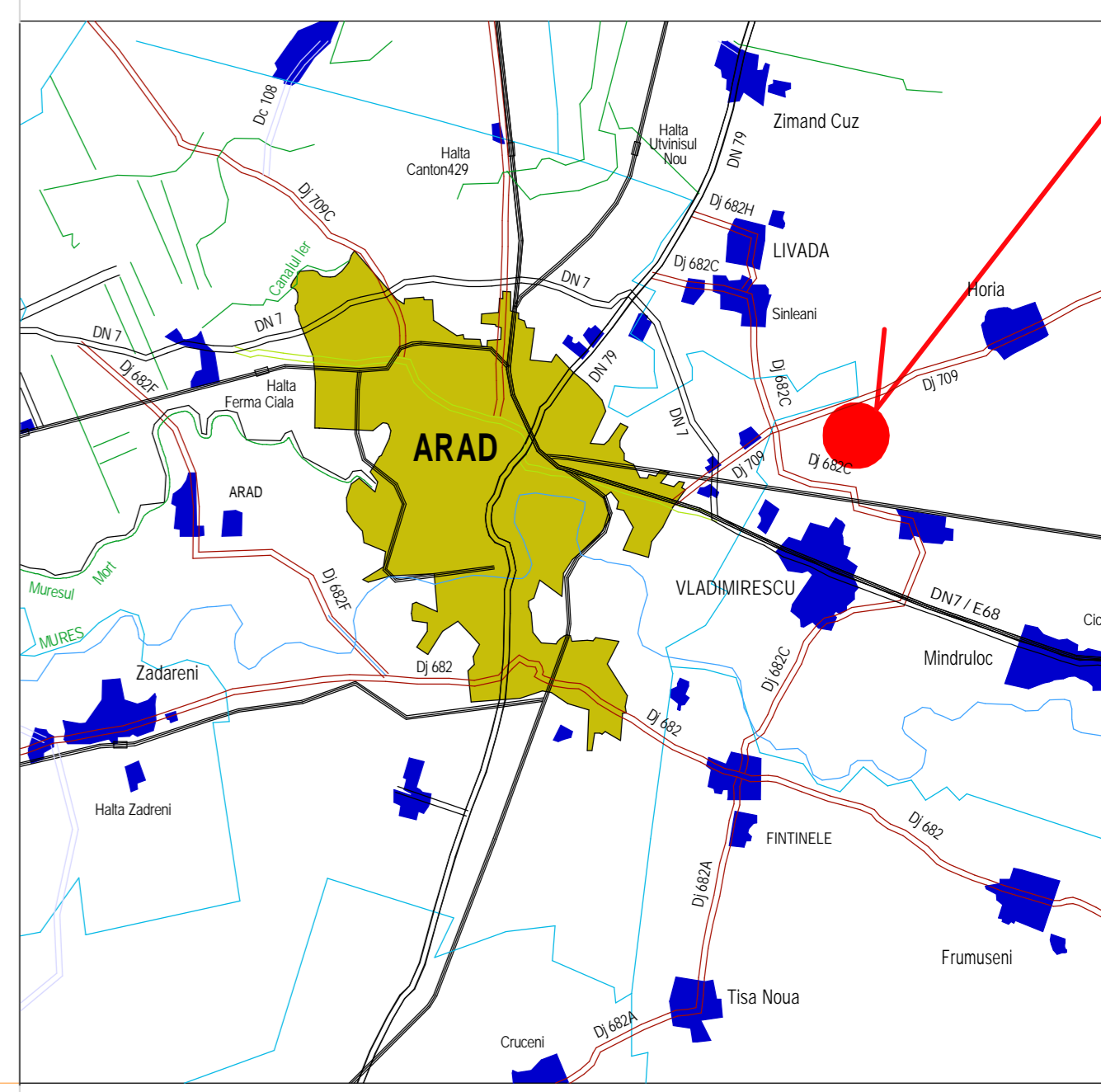


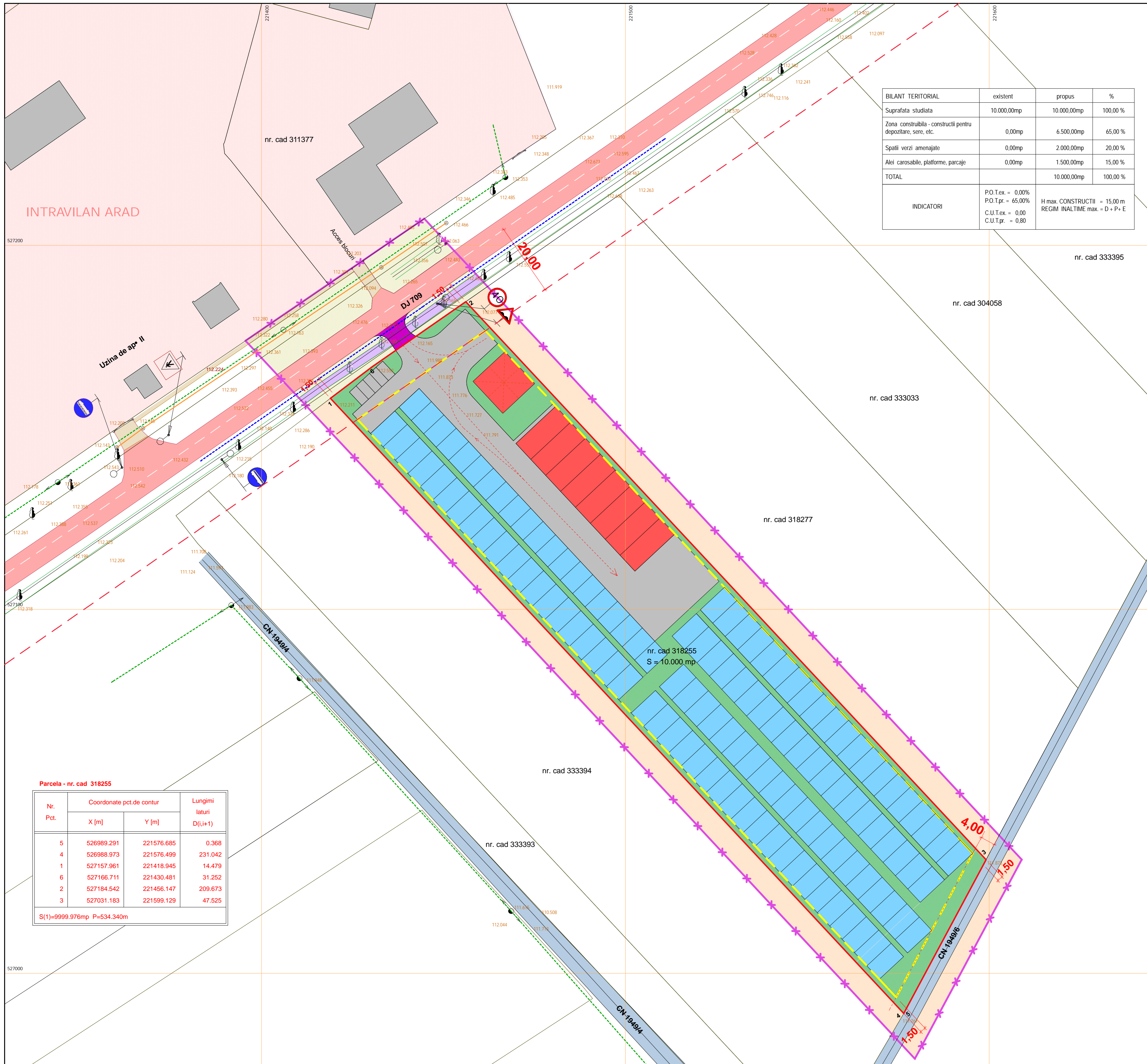
**Parcela - nr. cad 318255**

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	526989.291	221576.685	0.368
4	526988.973	221576.499	231.042
1	527157.961	221418.945	14.479
6	527166.711	221430.481	31.252
2	527184.542	221456.147	209.673
3	527031.183	221599.129	47.525

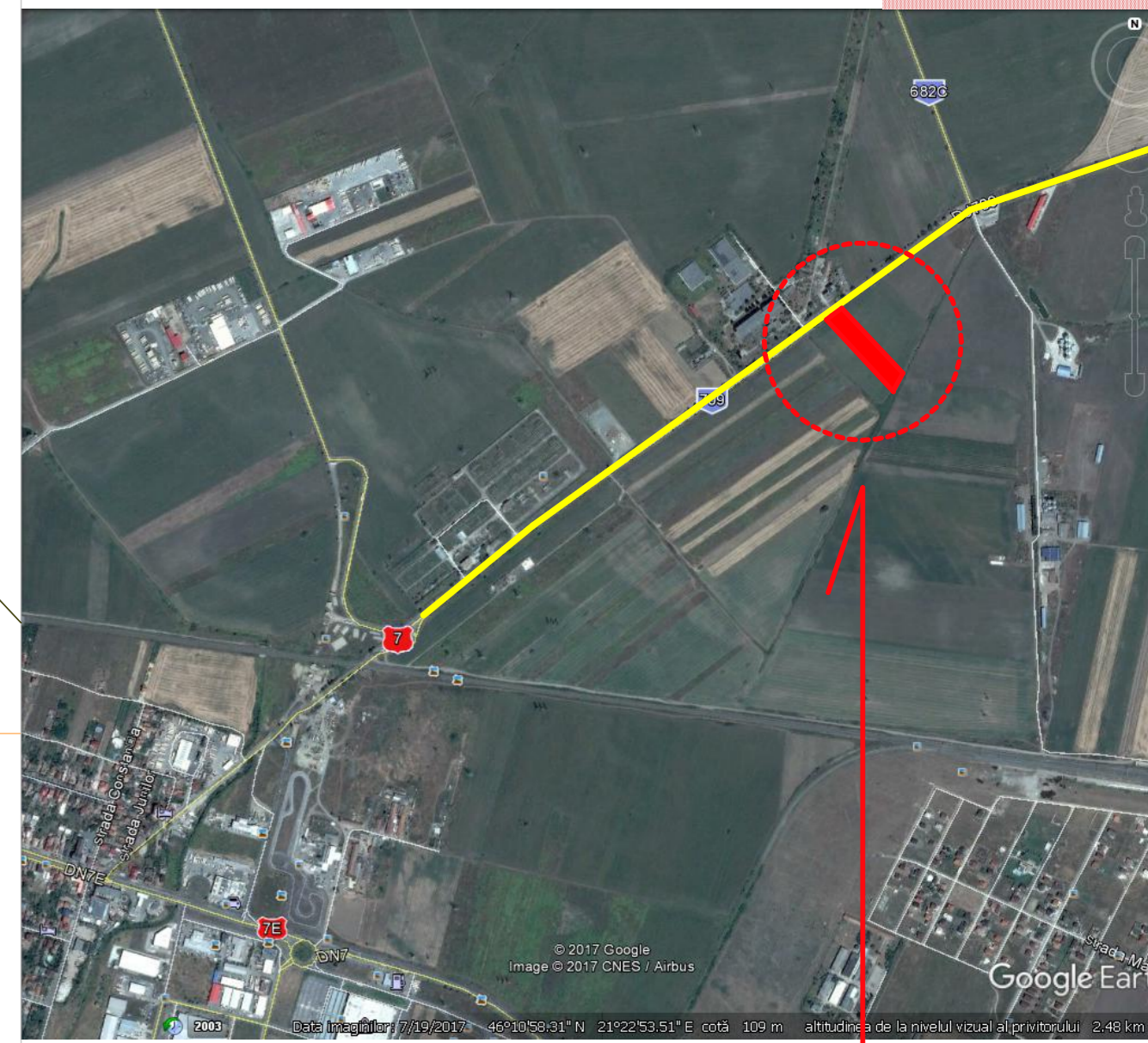
S(1)=9999.976mp P=534.340m

- LEGENDA :**
- LIMITE :**
- LIMITA PROPRIETATE - ZONA REGLEMENTATA - S=1,00 ha
  - LIMITA ZONEI STUDIATE - S = 1,50 ha
- CONSTRUCTII PROPUSE (propunere de mobilare)**
- SERE (propunere de mobilare)
- CAI DE COMUNICATIE :**
- Dj 709 / ACCES PROPUSE PE DOMENIUL PUBLIC (INTUBAT)
  - DRUMURI, PLATFORME, PARCAJE PROPUSE IN INCINTA
- ZONE DE PROTECTIE :**
- LIMITA ZONEI DE PROTECTIE DRUM JUDETEAN
- UTILITATI :**
- LEA - EXISTENT
  - RESEA GAZ - EXISTENTA
  - RESEA APA RECE (PEHD 225) - EXISTENTA
  - BRANSAMENT EN. ELECTRICA - PROPUSE
  - BRANSAMENT/ RESEA INTERNA GAZ - PROPUSE
  - BRANSAMENT/ RESEA INTERNA APA - PROPUSE
  - RESEA INTERNA CANALIZARE - PROPUSE
  - REZERVOR VIDANJABIL - PROPUSE
  - PUT FORAT DE MEDIE ADANCIME - PROPUSE
  - RESEA APA PENTRU FERTILIZAT - PROPUSE
- RV**
- REZERVOR VIDANJABIL - PROPUSE
  - PUT FORAT DE MEDIE ADANCIME - PROPUSE
  - RESEA APA PENTRU FERTILIZAT - PROPUSE



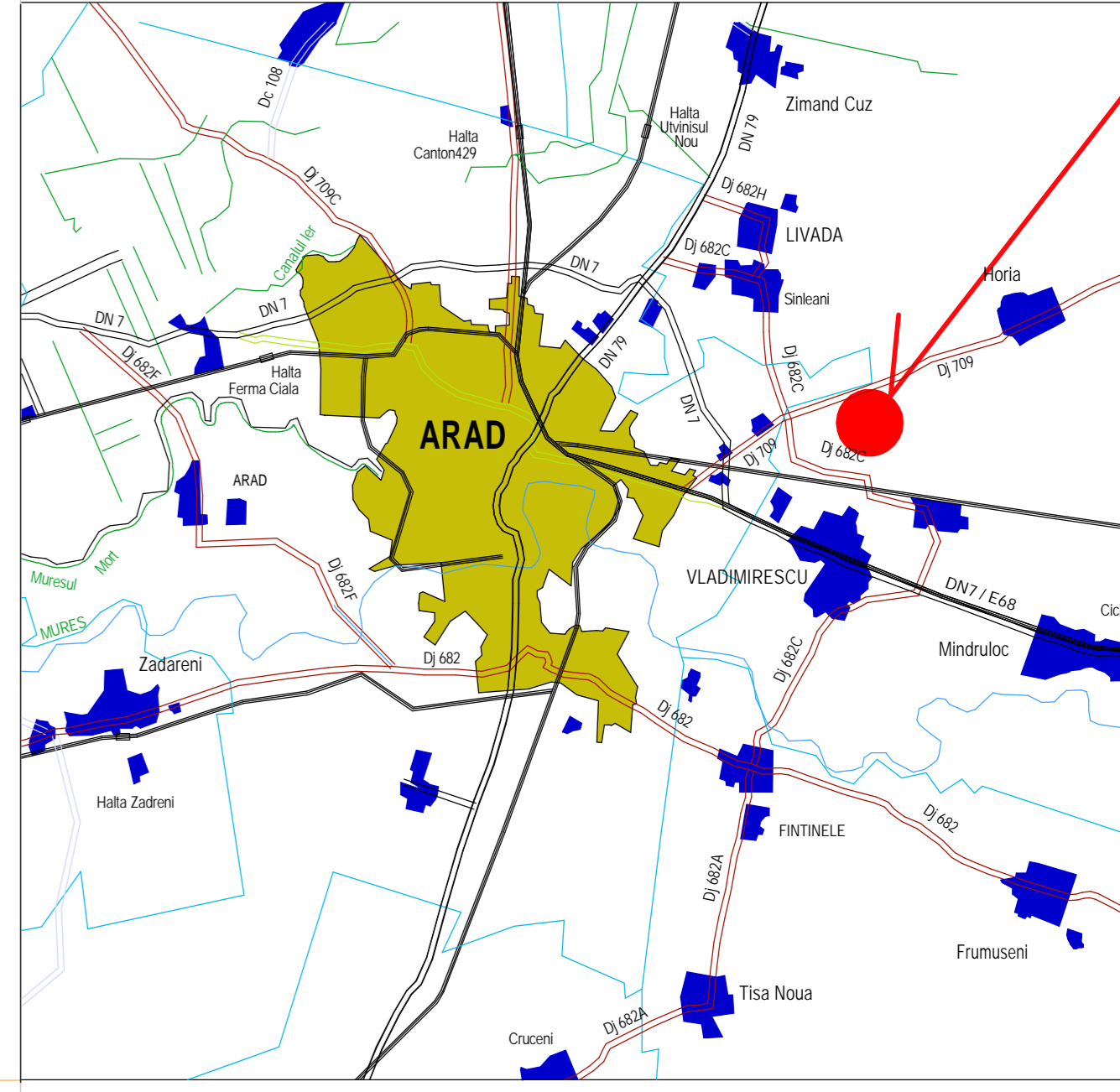


BILANT TERITORIAL	existent	propus	%
Suprafata studiata	10.000,00mp	10.000,00mp	100,00 %
Zona constructibila - constructii pentru depozitare, sere, etc.	0,00mp	6.500,00mp	65,00 %
Spatii verzi amenajate	0,00mp	2.000,00mp	20,00 %
Alei carosabile, platforme, parcaje	0,00mp	1.500,00mp	15,00 %
<b>TOTAL</b>		<b>10.000,00mp</b>	<b>100,00 %</b>
<b>INDICATORI</b>	P.O.T.ex = 0,00% P.O.T.pr = 65,00% C.U.T.ex = 0,00 C.U.T.pr = 0,80		H max. CONSTRUCTII = 15,00 m REGIM INALTIME max. = D + P + E



INCADRARE IN ZONA

- LEGENDA :**
- LIMITE :**
- LIMITA PROPRIETATE - ZONA REGLEMENTATA - S=1,00 ha
  - LIMITA ZONEI STUDIATE - S = 1,50 ha
- FOLOSINTA TERENURILOR (ZONIFICARE) :**
- ZONA CONSTRUIBILA
  - CONSTRUCTII PROPUSE (propunere de mobilier)
  - SERE (propunere de mobilier)
  - ZONE VERZI SI DE PROTECTIE ( 25,00%)
  - TERENURI AGRICOLE
  - TEREN NEAMENAJAT
  - CANAL (ANIF)
  - SANT
- CAI DE COMUNICATIE :**
- DJ 709 / ACCES PROPUSE PE DOMENIUL PUBLIC (INTUBAT)
  - DRUMURI, PLATFORME, PARCAJE PROPUSE IN INCINTA
- ZONE DE PROTECTIE :**
- LIMITA PROTECTIE DRUM JUDETEAN
- UTILITATI :**
- LEA - EXISTENT
  - RETEA GAZ - EXISTENTA
  - RETEA APA RECE (PEHD 225) - EXISTENTA



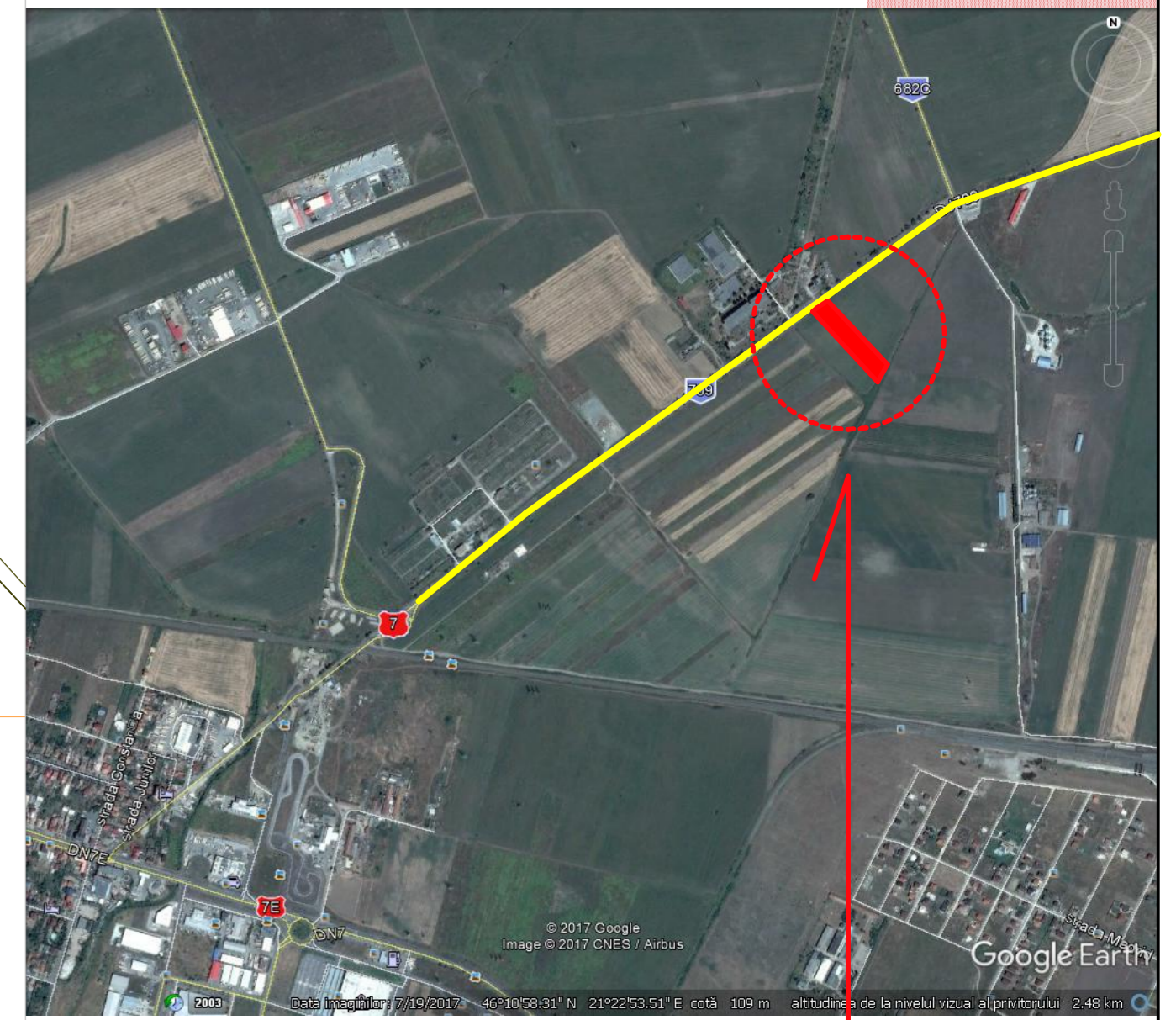
Parcela - nr. cad 318255

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latuni D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	526989.291	221576.685	0.368
4	526988.973	221576.499	231.042
1	527157.961	221418.945	14.479
6	527166.711	221430.481	31.252
2	527184.542	221456.147	209.673
3	527031.183	221599.129	47.525

S(1)=9999,976mp P=534,340m

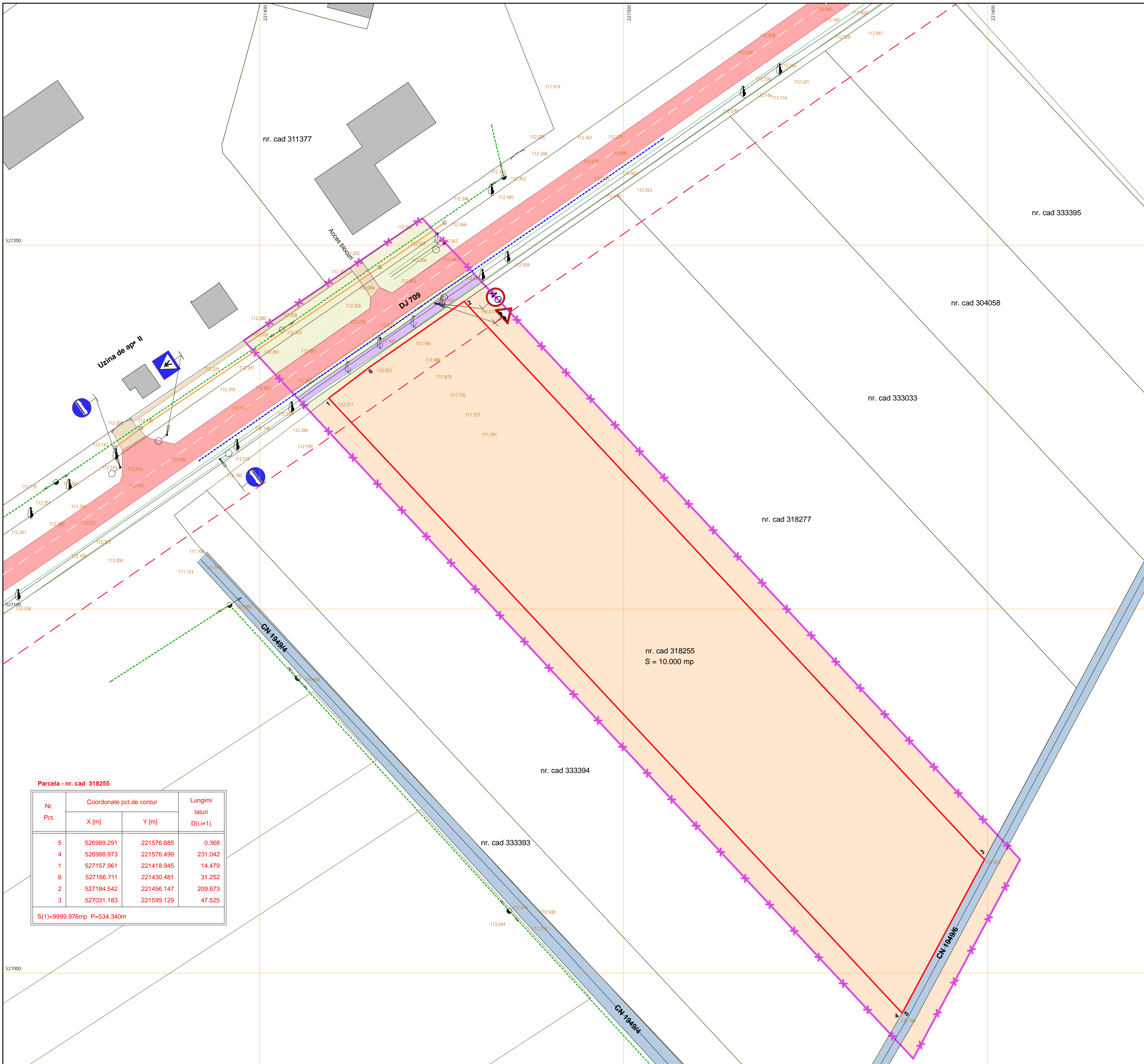
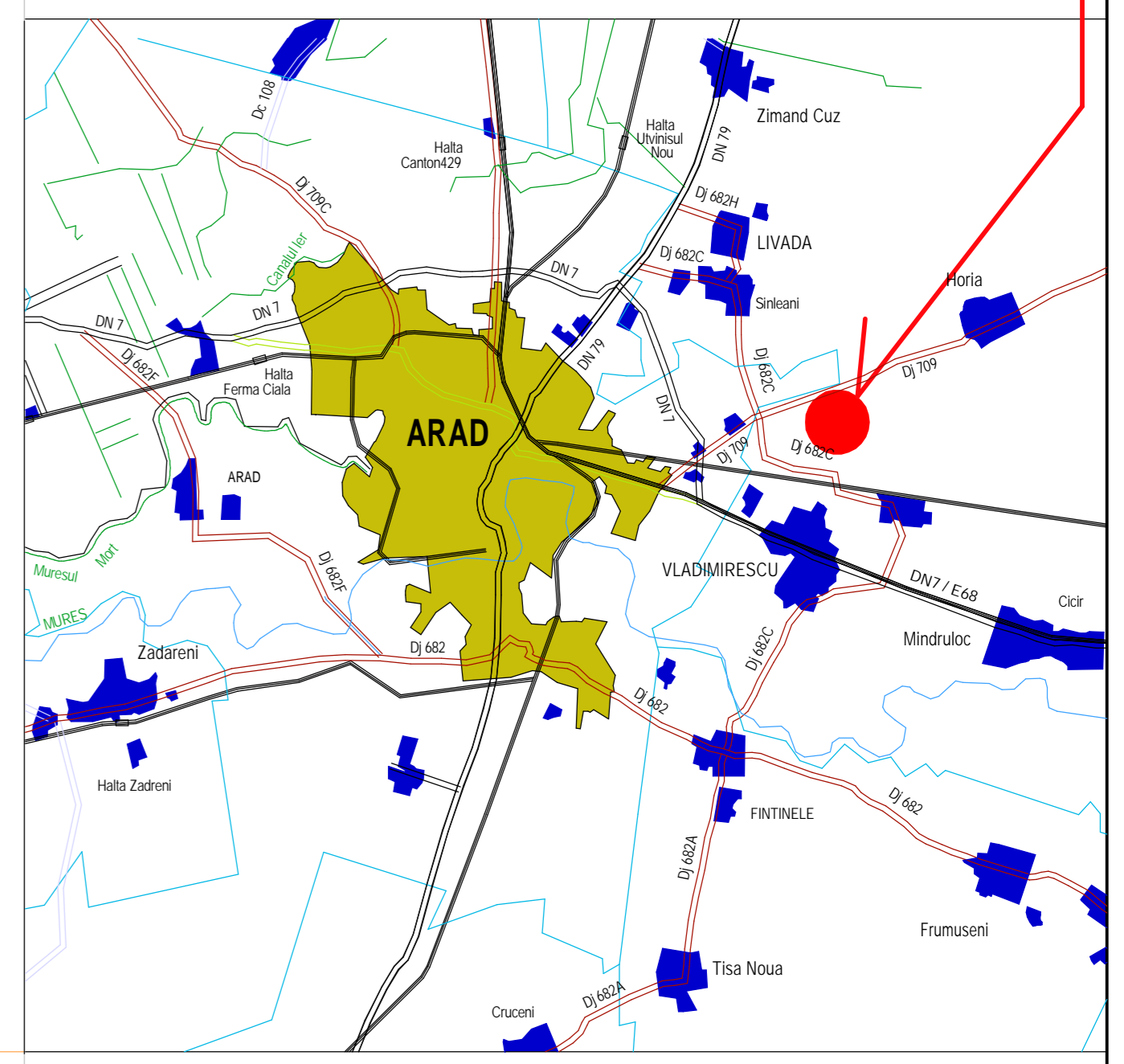
<b>SC studio concept line s.r.l.</b> <small>Arad - Calea Devotiei 111, CUI 3247718 e-mail: scs@studioconceptline.ro, scs@studioconceptline.ro, tel.: +40 732 496 535</small>		<b>BENEFICIAR:</b> <b>SC SAPORI DI FRUTTA SRL</b>		PR.NR 19/2017	
MANAGER SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUMELE arh.SIMON IMRE arh.SIMON IMRE arh.SIMON IMRE arh.SIMON IMRE	SEMNATURA _____ _____ _____ _____	SCARA 1:500	BENEFICIAR SERE SI HALA DEPOZITARE LEGUME FRUCTE Arad - CF.318255 - extravilan - jud.Arad	P.U.Z. 03A
		AN 2017	REGLEMENTARI URBANISTICE		





INCADRARE IN ZONA

- LEGENDA :**
- LIMITE :**
    - LIMITA PROPRIETATE - ZONA REGLEMENTATA - S=1,00 ha
    - LIMITA ZONEI STUDIATE - S = 1,50 ha
  - FOLOSINTA TERENURILOR (ZONIFICARE) :**
    - TERENURI AGRICOLE
    - TEREN NEAMENAJAT
    - CANAL (ANIF)
    - SANT
  - CAI DE COMUNICATIE :**
    - DRUM JUDETEAN - DJ 709
  - ZONE DE PROTECTIE :**
    - LIMITA PROTECTIE DRUM JUDETEAN
  - UTILITATI :**
    - LEA - EXISTENT
    - RETEA GAZ - EXISTENTA
    - RETEA APA RECE (PEHD 225) - EXISTENTA



**Parcela - nr. cad 318255**

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	526989.291	221576.685	0.368
4	526988.973	221576.499	231.042
1	527157.961	221418.945	14.479
6	527166.711	221430.481	31.252
2	527184.542	221456.147	209.673
3	527031.183	221599.129	47.525
S(1)=9999.976mp P=534.340m			

<b>SCI</b> studio concept line s.r.l. <small>Arad - nr.22/2009/13 C.U.I. 3247718 e-mail: simon_ince@yahoo.com tel. +40 722 606 535</small> architect & engineering		BENEFICIAR: <b>SC SAPORI DI FRUTTA SRL</b>		PR.NR. 19/2017
MANAGER arh.SIMON IMRE	SEMNATURA	SCARA 1:500	SERE SI HALA DEPOZITARE LEGUME FRUCTE Arad - CF.318255 - extravilan - jud.Arad	
PROIECTAT arh.SIMON IMRE		2017	SITUATIA EXISTENTA	
DESENAT arh.SIMON IMRE			P.U.Z. 02A	