



CAPITOLUL II

REGULAMENT DE URBANISM

Cadru continut GM 010 / 2000



BORDEROU

Regulament de urbanism

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniu de aplicare.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

- S1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- S2. Reguli cu privire la siguranțe construcțiilor și la apărarea interesului public

III. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- S1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- S2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- S3. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- S4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- S5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

IV. Zonificarea funcționala

Unități, subunități funcționale

V. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

1. Generalitati
2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul unităților:
3. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

VI. Unități teritoriale de referinta

Regulament local de urbanism – U.T.R



REGULAMENT DE URBANISM

La baza elaborării prezentului Regulamentul 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.

I. PRINCIPII 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 21.355 mp, conform extraselor de carte funciara : CF - 34 9904; 350003; 349543- Arad, situat în extravilanul municipiului Arad, zona Nord-Est, Arad- Vladimirescu conform PUG apronat prin H.C.L.M.A. nr.502/ 2018.

Art.2 – Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- PUG Arad - Plan Urbanistic General Arad
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 Proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;



- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Art.3 – Domeniu de aplicare

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

Regulamentul Local de Urbanism anexat se aplica zonei studiate în cadrul PUZ-ului, determinând permisiuni și constrângeri urbanistice, arhitecturale și edilitare pentru zona de construcții industrie-depozitare-servicii propusă, conform plansei de Reglementări Urbanistice 03A.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, evidențiate 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 fiecărei zone funcționale.

Limita zonei studiate este figurată în planul urbanistic zonal cu linie roșie.

La eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire se va ține seama de următoarele recomandări de ordin general:

-încadrarea profilului funcțional al construcției supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă;

-verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);

-protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică;

-asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.;

-se va interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin P.U.Z.;

-amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație se va face conform profilelor transversale stabilite prin P.U.Z.

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 ale construcțiilor ce se vor aplica.

Se vor analiza și respecta cerințele din Certificatul de urbanism nr. 1030 din 02.06.2021 și ale avizului de oportunitate nr. 37 /03.12.2021.

S-a parcurs etapa 1 - pregătitoare - P.U.Z. prin *Raportul de informare și consultare a publicului* asupra intenției de elaborare PUZ cu Nr.ad. 79936/ A5/ 03.12.2021.



II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

S1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Art.3 - Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

Categoria de folosinta este arabil-extravilan, terenul este liber de construire, prezinta o mica parte vegetatie ierboasa spontana.

La data intocmirii proiectelor tehnice pentru lucrările de constructie se va elabora un studiu geotehnic pe amplasament.

Amplasamentul studiat are o forma neregulata.

Art.4 - Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament general de urbanism.

De asemenea, autorizarea prevazuta se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Art.5 - Suprafete impadurite

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Turismului.



Delimitarea pe judete a terenurilor cu destinatie forestiera, stabilita, in conditiile legii, de catre organele de specialitate ale administratiei publice, se comunica consiliilor judetene prin ordinul ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului.

Nu este cazul.

Art.6 – Resursele subsolului

Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarii si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarii si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarii acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile judetene prin ordin al presedintelui Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judet.

Art.7 - Resurse de apa si platforme meteorologice

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la alin. (1) este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarie a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zoneleor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor.

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene si a municipiului Bucuresti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

Art.8 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. -, depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Consiliile judetene vor identifica si vor delimita, in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.



Art.9 - Zone construite protejate

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute la alin. (1).

Autorizarea executarii lucrurilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

S2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURNATA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Art.10 - Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Nu este cazul.

Art.11 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucruri de infrastructura este interzisa.

In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Art.12 - Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.



Art.13 - Asigurarea echipării edilitare

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

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

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul realizării racordurilor la rețelele edilitare necesare bunei funcționări a obiectivului (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică, etc.).

Terenul care face obiectul PUZ nu este racordat la toate rețelele edilitare.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza prin racordarea la rețeaua de apă de la DE 1939 în sud printr-un camin de vane cu rețeaua existentă;

Canalizare

Canalizare menajeră

Din exploatarea zonei rezulta ape uzate menajere care vor fi deversate în stația de epurare subaeriană în partea de Vest lângă canal.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale contaminate de pe cai de acces rutier și parcuri ce vor fi dirijate printr-o rețea de canalizare de incintă, și se vor deversa gravitațional în separatorul de hidrocarburi- clasa 1- cu deznisipator încorporat, filtru coalescent și obturator automat. Apele preepurate vor fi deversate spre canalul de desecare adiacent amplasamentului, respectiv la vest: canalul de desecare Cn 1897/4.

Apele pluviale de pe acoperișuri 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 restitui și rezerva de incendiu, dacă este cazul).

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua urbană de distribuție existentă în zonă.

Traseul este propus a se realiza subteran.

Alimentarea cu energie termică

Energia termică se va asigura, dacă va fi cazul, prin intermediul centralelor termice, ce vor funcționa în regie proprie a fiecărui obiectiv economic în parte, alimentate cu combustibil lichid.

Art.14- Asigurarea compatibilității funcțiilor

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.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr.1 la regulamentul general de urbanism.

Conform PUG aprobat cu HCLM Arad nr.502/2018 :

- folosința actuală teren arabil în extravilan, neîmprejmuit, proprietate privată.
- destinație stabilită prin PUG : arabil în extravilan;

Funcțiuni propuse: parc logistic cu funcțiuni de transport;



Se solicita: **INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. " PARC LOGISTIC CU ACTIVITATI DE TRANSPORT";**

Art.15 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform anexei nr. 2 la regulamentul de urbanism.

Se propune un POT maxim de 50%, CUT maxim de 1.5 din teren.

Art.16 - Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrailor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Accesul la incinta se va face prin partea de Sud a terenului din drumul de beton si macadam cu cf. nr.310347 si cf. nr. 310308 aflat in proprietatea domnului HOLCZINGHER DRAGOS(administrator SC SPEED LINE IMPEX SRL) care va acorda servitutea de trecere pentru SC SPEED LINE IMPEX SRL.

La ora actuala exista un acces spre zona studiata (Z1) si se propune al doilea acces in zona Z3 prin incinta beneficiarului (terenul cu cf.310322);

III. CONDITII DE AMPLASAREA SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

S1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.17 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la regulamentul general de urbanism.

Pozitionarea pe parcela a constructiei va asigura o orientare cardinala optima.

Art.18 - Amplasarea față de drumuri publice

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

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare.
- parcaje, garaje si staii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petrolilere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi: camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.



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

Art.19 - Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

In zona cailor navigabile si a cursurilor de apa potential navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, urmatoarele lucrari:

- constructii si instalatii aferente cailor navigabile, de servire, de intretinere si de exploatare;
- semnale vizuale, auditive si faruri, precum si alte amenajari referitoare la siguranta navigatiei;
- constructii pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulatie, cladiri, constructii hidrotehnice pentru santierele navale, gari fluviale si alte lucrari similare;
- trasari sau subtraversari ale cailor navigabile si ale canalelor si cursurilor de apa potential navigabile cu conducte de presiune (apa, gaze, titei, abur) de linii electrice si de telecomunicatii, precum si traversarile cu poduri si lucrurile de amenajari hidroenergetice si de arta;
- adaposturi de iarna pentru nave, statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie;
- instalatii de captare a apei din albia cailor navigabile si instalatii de evacuare a apelor reziduale sau de alta natura;
- aparari de maluri de orice natura, diguri longitudinale si transversale si alte lucrari similare.

In sensul prezentului regulament, prin zona fluviala se intelege fasia de teren situata in lungul tarmului apelor interioare navigabile sau potential navigabile. Zona fluviala se stabileste de catre autoritatea de stat competenta, potrivit legii. In porturi, zona cailor navigabile coincide cu incinta portuara.

Nu este cazul.

Art.20 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane"

In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- constructii si instalatii aferente exploatarei si intretinerii liniilor de cale ferata;
- constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
- instalatii fixe pentru tractiune electrica;
- instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.

Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor.

In sensul prezentului regulament, prin zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., de o parte si de alta a cailor ferate.

Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor, si anume:

- cai ferate industriale;
- lucrari hidrotehnice;
- traversarea cailor ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere.



In zona de protectie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substantelor inflamabile, explozibile, carburantilor, gazelor lichefiate sau oricaror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane", pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor.

Nu este cazul.

Art .21 -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.

Art . 22 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Autorizarea executarii constructiilor in extravilan se face numai la distanta de 500 m fata de fasia de protectie a frontierei de stat, catre interior.

Se excepteaza de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu constructiile-anexa, terminalele vamale si alte constructii si instalatii care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a Romaniei.

Nu este cazul.

Art.23 - 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.

Constructia se poate amplasa pe parcela, in limita zonei construibile marcata pe planul de reglementari cu respectarea retragerii fata de limita de proprietate cerute in Avizul de Oportunitate nr.37 din 03.12.2021.

Art.24 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri



Amplasarea constructiilor în interiorul parcelei se va realiza astfel încât să asigure accesul pentru interventii pe minim 2 laturi ale cladirilor propuse.

Se propune un regim de inaltime **P** pentru hala si de **P+2E** partial in interiorul acestora;

Zona de implementare a constructiilor vor fi retrase cu:

Fata de limitele laterale ale parcelei **zona Z1**, constructiile se vor retrage cu o distanta de :

- minim 0.77 m in partea de V-S
- 1.82 m in partea de V (zona de protectie a canalului CN1897 este de 3.00 m si nu va afecta constructia propusa)
- minim 1.42 m in partea de N

Fata de limitele laterale ale parcelei **zona Z3**, constructiile se va retrage cu o distanta de :

- 6.00 m in partea de E
- 3.50 m in partea de S
- 11.61 m in partea de N
- 2.40 m in partea de V pana la limita cu zona Z2 si zona de protectie LEA

H max. la cornisa 12.00 m P+2E

Se vor respecta orice restrictii referitor la retragerea cladirilor propuse fata de retele edilitare sau drumuri, impuse de catre avizatori.

S2 – REGULI CU PRIVIRE ALA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.25 - Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Numarul si configuratia acceselor prevazute se determina conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesul din DN7 (centura nord) spre zona studiata se realizeaza prin DE 1939/2 spre drumul de beton si macadam

cu cf. nr.310347 si cf. nr. 310308 proprietate privata;

Accesul la incinta se va face prin partea de Sud a terenului din drumul de beton si macadam (6.30 m latime) cu cf. nr.310347 si cf. nr. 310308 aflat in proprietatea domnului HOLCZINGHER DRAGOS(administrator SC SPEED LINE IMPEX SRL)care va acorda servitutea de trecere pentru SC SPEED LINE IMPEX SRL.

La ora actuala exista un acces spre zona studiata (Z1) si se propune al doilea acces in zona Z3 prin incinta beneficiarului (terenul cu cf.310322) .

In interiorul parcelei se vor realiza drumuri de incinta, platforme, parcaje si trotuare pietruite;

Circulatia pietonala in incinta se va realiza pe zona de acostament a drumurilor si pe platforme.

Parcarea autovehiculelor (Tir-uri si autoturisme) se va realiza obligatoriu pe parcela, in locuri special amenajate, fara a afecta domeniul public sau circulatia in interiorul/exteriorul parcelei.



Parcela va avea asigurat acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesese si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisfacerea exigentelor de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Intrucat terenul ramane in administrarea autoritatilor publice locale, nu este necesara trecerea lui din domeniul public in cel privat, astfel ca nu putem vorbi de o circulatie a terenurilor.

Pentru spațiile de depozitare și servicii se vor asigura accese carosabile speciale pentru consumatori și personal. Parcarea se va face exclusiv pe proprietate.

De asemenea, vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, conform prevederilor prezentului regulament, precum și, după caz, platforme depozitare și accese mașini sau utilaje speciale separate de aleile destinate consumatorilor.

Terenurile propuse a intra în domeniul public se vor recepționa după realizarea infrastructurii propuse.

Art.26 - Accese pietonale

Autorizatia executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata gravate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

S3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Art.27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:



- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

Terenul propus va intra in domeniul public se va receptiona dupa realizarea infrastructurii propuse.

Prevederile alin. (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista retele publice de apa si de canalizare.

Art.28 - Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea rețelelor edilitare prevăzute se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Art.29 - Proprietatea publică asupra retelelor edilitare

Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2) indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivului se va realiza prin racordarea la reseaua de apa de la DE 1939 in sud printr-un camin de vane cu reseaua existenta;

Canalizare

Canalizare menajera

Din exploatarea zonei rezulta ape uzate menajere care vor fi deversate in statia de epurare subaeriana in partea de Vest langa canal.

Canalizarea pluvială



Apele pluviale contaminate de pe cai de acces rutier si parcare ce vor fi dirijate printr-o retea de canalizare de incinta, si se vor deversa gravitational in separatorul de hidrocarburi- clasa 1- cu deznisipator incorporat, filtru coalescent si obturator automat. Apele preepurate vor fi deversate spre canalul de desecare adiacent amplasamentului, respectiv la vest: canalul de desecare Cn 1897/4.

Apele pluviale de pe acoperisuri si terase vor fi colectate prin jgheaburi, burlane si rigole urmand a fi evacuate in spatiul verde din incinta si/sau deversate in rezervorul de retentie (care va restitui si rezerva de incendiu, daca este cazul).

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua urbană de distribuție existentă în zonă.

Traseul este propus a se realiza subteran.

Alimentarea cu energie termica

Energia termica se va asigura, daca va fi cazul, prin intermediul centralelor termice, ce vor functiona in regie proprie a fiecarui obiectiv economic in parte, alimentate cu combustibil lichid.

Telefonizare

Se va racorda la rețeaua stradala.

S4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Art.30 - Parcelarea

Nu este cazul.

Art.31 - Înălțimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Numărul maxim de nivele admis este de P/P+2E, cu inaltimea la cornisa de 12,00m; inaltimea maxima se va corela cu retragerile perimetrare ale cladirii propuse.

Astfel se doreste realizarea a 4 constructii cu functiunea de hale, inclus in acestea maxim 2 nivele cu functiunea de birouri si servicii , ajutând la creșterea calității zonei prin punerea în funcțiune a unor construcții și amenajări.

Amplasamentul prezintă o bună pozitionare si accesibilitate în zonă. Acest lucru facilitează atragerea unor alți investitori privați, oferind astfel localității și zonei posibilitatea de dezvoltare și creștere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio- economic constau în: cresterea locurilor de muncă, controlul asupra poluării mediului.

Art.32 - Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu deprecieaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si deprecieaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.



Fatadele laterale si posterioare se vor trata in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

S5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Art.33 - Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatie si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

- În incinta circulația se realizează prin intermediul drumurilor și platformelor propuse.

Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori/salariați/aprovizionatori.

- Minimul necesar este de 1 loc la 10 angajati ; 1 loc la fiecare 200mp pentru spatiul comercial / prestari servicii de pana la 400mp; un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 mp; (potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării). Parcarea se va face exclusiv pe proprietate.

Sunt propuse aproximativ 50 locuri de parcare.

Art.34 - Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Spatiile verzi vor insuma **minim 20%** din suprafata parcelei.

Se recomanda plantarea unor perdele de vegetatie pe conturul limitei de proprietate pentru minimizarea efectelor de poluare fonica si filtrarea naturala a aerului.

Art.35 - Împrejmuiri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri: imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, asigurarea protectiei vizuale; imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Terenul este neimprejmuit.

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului)trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m.

Se recomandă împrejmuiri transparente de tip plasa metalica bordurata cu eventuale dublari cu vegetatie pentru protejarea fonica, vizuala si filtrarea naturala a aerului.



IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

În cadrul zonei studiate în Planul urbanistic zonal se identifica următoarele tipuri de unități functionale:

Zona pentru parc logistic

In prezent terenul are folosinta actuala arabil in extravilan

Funcțiunea propusa este de parc logistic cu activitati de transport si are o suprafata de 21.355 mp.

POT max = 50%; CUT = 1.5 ; regim de inaltime P+2E; H la cornisa 12.00 m;

Parcelele cu extrasele CF - 34 9904; 350003; 349543 - Arad reglementata prin documentatia de urbanism aprobata prin H.C.L.M.Arad nr.502/2018 ;

Echipare edilitare

Tipuri de retele	– apă	TEa
	– canal menajer	TEm
	- canal pluvial	TEp
	– electric	Tee

Căi de comunicație:

Tramă stradală formată din străzi majore, străzi secundare, cu zonele aferente: zone verzi și plantații de aliniament, parcuri.

Terenuri arabile

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Conform PUG aprobat H.C.L.M.A. nr.502/ 2018;

1. GENERALITĂȚI:

Zona studiata are suprafata de **21.355 mp** iar terenul are categoria de folosinta actuala : teren extravilan, arabil neimprejmuit, proprietate privata; funcțiunea propusa : parc logistic cu activitati de transport; Prezenta documentatie are ca obiect realizarea investitiei "**PARC LOGISTIC CU ACTIVITATI DE TRANSPORT**". Terenul d.p.d.v. juridic este proprietate privata a beneficiarului **SC SPEED LINE IMPEX SRL**, conform extraselor de carte funciara : CF - 34 9904; 350003; 349543- Arad, avand suprafata totala de **21.355 mp** dupa cum urmeaza:
- CF-349904 - 6768 mp arabil extravilan Z1
- CF-350003 - 4104 mp arabil extravilan Z2
- CF- 349543 - 10483 mp arabil extravilan Z3

Astfel se doreste realizarea a 4 constructii cu funcțiunea de hala parter- parc logistic cu activitati de transport iar in cadrul acestor constructii poate sa fie partial P+2E funcțiuni de birouri si servicii , ajutând la creșterea calității zonei prin punerea în funcțiune a unor construcții și amenajări.

Incinta amenajata va fi alcatuita din:

- Zonele construibile in interiorul carora se vor amplasa halele;



- Platforme acces si un minim de parcare pentru autoturisme angajati/vizitator;
Parcarea se va face exclusiv pe proprietate.
- Zone verzi amenajate;
- Imprejmuire;
- Amenajari aferente cum ar fi semnalistica, obiecte edilitare;
- Se vor respecta normele de igiena si PSI

Se propune un regim de inaltime **P** pentru hala si de **P+2E** partial in interiorul acestora;

Zona de implementare a constructiilor vor fi retrase cu:

Fata de limitele laterale ale parcelei **zona Z1**, constructiile se vor retrage cu o distanta de :

- minim 0.77 m in partea de V-S
- 1.82 m in partea de V (zona de protectie a canalului CN1897 este de 3.00 m si nu va afecta constructia propusa)
- minim 1.42 m in partea de N

Fata de limitele laterale ale parcelei **zona Z3**, constructiile se va retrage cu o distanta de :

- 6.00 m in partea de E
- 3.50 m in partea de S
- 11.61 m in partea de N
- 2.40 m in partea de V pana la limita cu zona Z2 si zona de protectie LEA

H max. la cornisa 12.00 m P+2E

Se vor respecta orice restrictii referitor la retragerea cladirilor propuse fata de retele edilitare sau drumuri, impuse de catre avizatori.

Accesul la incinta se va face prin partea de Sud a terenului din drumul de beton si macadam cu cf. nr.310347 si cf. nr. 310308 aflat in proprietatea domnului HOLCZINGHER DRAGOS(administrator SC SPEED LINE IMPEX SRL)care va acorda servitutea de trecere pentru SC SPEED LINE IMPEX SRL.

La ora actuala exista un acces spre zona studiata (Z1) si se propune al doilea acces in zona Z3 prin incinta beneficiarului (terenul cu cf.310322) .

Cladirea se prevad a fi de tip izolat.

Întreaga zonă se recomanda a fi protejată perimetral de imprejmuiri transparente din plasa metalica bordurata, cu plantatii de aliniament sau perdele de vegetatie.

Date de recunoaştere

Suprafaţă teren 21.355 mp

Funcţiunea propusa: parc logistic cu activitati de transport

Delimitare :

la Nord –teren agricol (proprietate privata) nr.cad. 1899/1/12;

la Vest - Cn 1987/4 ;

la Sud- terenuri private - arabile si curti constructii;

la Est – DE 1900 si teren agricol proprietate privata;

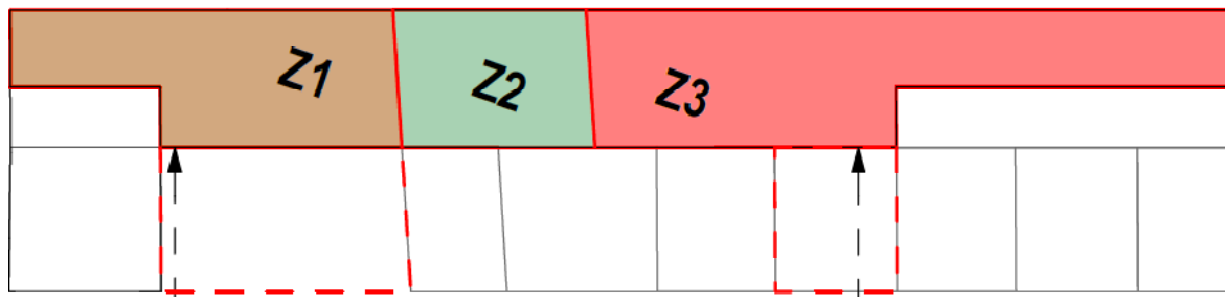


Tipul de proprietate asupra terenurilor

Domeniu privat, folosinta actuala arabil, functiuni propuse parc logistic cu activitati de transport;

Domeniu public – drumul de exploatare

SCHEMA PARCELA



BILANT TERITORIAL									
Total suprafata studiata	21.355 mp								
din care:	Z1 - parcela functionala			Z2-zona protectie LEA			Z3-parcela functionala		
	existent	propus	%	existent	propus	%	existent	propus	%
Suprafata studiata	6 768 mp		100%	4 104 mp		100%	10 483 mp		100%
Zona construabila	—	3 384 mp	50%	—	—	0%	—	5 241 mp	50%
Carosabil,platforme,parcaje	—	2 030 mp	30%	—	—	0%	—	3 145 mp	30%
Zona verde amenajata	—	1 354 mp	20%	—	4 104 mp	100%	—	2 097 mp	20%
Total pe zone	6 768 mp		100%	4 104 mp		100%	10 483 mp		100%
TOTAL GENERAL	21.355 mp								
INDICATORI	P.O.T. ex. = 0.00%			P.O.T. ex. = 0.00%			P.O.T. ex. = 0.00%		
	P.O.T. pr. = 0.50%			P.O.T. pr. = 0.00%			P.O.T. pr. = 0.50%		
	C.U.T. ex. = 0.00%			C.U.T. ex. = 0.00%			C.U.T. ex. = 0.00%		
	C.U.T. pr. = 1.50%			C.U.T. pr. = 0.00%			C.U.T. pr. = 1.50%		

Funcțiunea pentru activitatea care se va desfășura: PARC LOGISTIC CU ACTIVITATI DE TRANSPORT

2. UTILIZAREA FUNCIONALĂ A TERENULUI DIN CADRUL UNITĂȚILOR:

Utilizări principale permise :

- construire hale - servicii;

Utilizari complementare premise :

- prestari servicii, comert, industrie, depozitare;

Utilizari interzise :



- activitati care genereaza noxe depozitare, deseuri etc.

Utilizari complementare interzise :

- schimbarea functiunilor dominante, interzicerea amplasarii de constructii provizorii, amplasarea de unitati sau avtivitati ce pot polua aerul, apa, solul sau genereaza zgomote si trepidatii;

Utilizări permise cu conditii :

nu este cazul.

Interdictii temporare de construire:

nu este cazul.

Interdictii definitive (permanente) de construire:

nu este cazul

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

Terenuri agricole din extravilan

Categoria de folosinta este arabil-extravilan, terenul este liber de construire, prezinta o mica parte vegetatie ierboasa spontana.

La data întocmirii proiectelor tehnice pentru lucrările de constructie se va elabora un studiu geotehnice amplasament.

Amplasamentul studiat are o forma neregulata.

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa cu toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apărarea interesului public:

Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

Asigurarea echipării edilitare

Funcțiunea este permisă cu conditia stabilirii obligatiei de a se efectua, partial sau total, lucrări de echipare edilitară.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Funcțiunea propusa este in acord cu funcțiunea dominanta de prestari servicii, comert, industrie, depozitare.

Procentul de ocupare a terenului

POT maxim 50%.

CUT maxim 1.5

Parcela va avea definiti proprii indici de ocupare a terenului, datorita impunerilor si reglementarilor de retragere obligatorie sau a configuratiei geometrice a terenului.



INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		
POT	existent	0 %
	propus	50%
CUT	existent	0.00
	propus	1.5

Lucrări de utilitate publică

Construirea este permisă pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă respectarea orientării corecte față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

Amplasarea față de drumuri publice

Orientare spre drumul privat din DE 1939/1

Amplasarea față de aliniament

Retragerea față de frontul stradal va fi de min 6.00-8.00 m;

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcției față de limitele laterale ale parcelei va asigura retragerea de H/2;

Zona de implementare a construcțiilor vor fi retrase cu:

Față de limitele laterale ale parcelei **zona Z1**, construcțiile se vor retrage cu o distanță de :

- minim 0.77 m în partea de V-S
- 1.82 m în partea de V (zona de protecție a canalului CN1897 este de 3.00 m și nu va afecta construcția propusă)
- minim 1.42 m în partea de N

Față de limitele laterale ale parcelei **zona Z3**, construcțiile se va retrage cu o distanță de :

- 6.00 m în partea de E
- 3.50 m în partea de S
- 11.61 m în partea de N
- 2.40 m în partea de V până la limita cu zona Z2 și zona de protecție LEA

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile

Accesul la incintă se va face prin partea de Sud a terenului din drumul de beton și macadam (6.30 m lățime) cu cf. nr.310347 și cf. nr. 310308 aflat în proprietatea domnului HOLCZINGHER DRAGOS(administrator SC SPEED LINE IMPEX SRL)care va acorda servitutea de trecere pentru SC SPEED LINE IMPEX SRL.

Accese pietonale

La ora actuală există un acces spre zona studiată (Z1) și se propune al doilea acces în zona Z3 prin incinta beneficiarului (terenul cu cf.310322)

În incinta cu propuneri nu vor fi accese pietonale fiind o zonă industrială.



Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Se vor realiza bransamente la rețeaua electrică.

Realizarea de rețele edilitare

Se vor realiza bransamente la rețeaua de apă existentă în zonă și canalizare menajeră se va racorda la stația de epurare subaeriană;

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele edilitare vor fi executate de către investitor, după care cele care sunt executate în spațiul public vor trece în proprietatea publică.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

Parcelarea

Nu este cazul.

Înălțimea construcțiilor

Numărul maxim de nivele admis pentru parcela cu destinația de parc logistic cu activități de transport este de maxim P+2E.

Înălțimea maximă admisă este de 12,00m.

Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirea care va fi proiectată va respecta principiile de estetică arhitecturală respectând caracterul zonei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

Parcaje

- În incinta circulația se realizează prin intermediul drumurilor și platformelor propuse.

Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori/salariați/aprovizionatori.

- Minimul necesar este de 1 loc la 10 angajați ; 1 loc la fiecare 200mp pentru spațiul comercial / prestări servicii de până la 400mp; un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 mp; (potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării). Parcarea se va face exclusiv pe proprietate.

Spații verzi și plantate

Se propun mai multe tipuri de spații verzi și plantate :

-perimetral parcelei se propun a se realiza perdele de vegetație cu rol de protecție vizuală, fonică și de purificare a aerului.

-în incinta se propun a se realiza spații verzi amenajate care să îmbunătățească calitatea vieții și aspectul arhitectural și urbanistic al zonei.

Împrejurimi

Terenul este neîmprejmuit.

Se recomandă posibilitatea înglobării de gard viu cu rol de protecție vizuală, fonică și purificare a aerului.



VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criteriile de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație. Astfel s-a identificat conform PUG aprobat prin H.C.L.M.A. nr.502/ 2018;

intocmit,
arh.stag. GOLBAN Nicoleta

Sef de proiect,
arh. CRAINIC Dorin Paul