



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent: P.U.Z.- ZONA DE SERVICII SI DEPOZITARE

I.DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal are rolul de reglementare și cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare și ocupare a terenurilor, de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, în acord cu prevederile legale, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul care face obiectul PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor în limitele terenului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism se aproba pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și se constituie în Act de Autoritate al Administrației Publice Locale.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, iar aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale RLU, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală

- La baza elaborării RLU stau în principal, următoarele Acte normative:
- Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.
 - Legea privind autorizarea executării construcțiilor – nr. 50-1991, republicată cu modificările și completările ulterioare ;
 - Legea fondului funciar – nr. 18-1991 cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
 - Legea nr.247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției ,precum și unele măsuri adiacente ,cu modificările și completările ulterioare
 - Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr. 7/1996 republicată cu modificările și completările ulterioare ;
 - Legea privind calitatea în construcții – nr.10-1995 republicată cu modificările și completările ulterioare ;
 - Legea apelor nr107/1996 cu modificările și completările ulterioare
 - Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia -nr. 213/1998- cu modificările și completările ulterioare
 - Regulament General de Urbanism aprobat prin HG 525 /27 iun.1996 cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr 287/2009 Codul Civil , cu modificările și completările ulterioare
 - Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
 - Ordin nr. 176/N/16 august 2000 – “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal” - GM – 010 – 2000;
 - Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

-HCLM ARAD nr 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetelor necesare spatiilor verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari aprobate pe raza municipiului Arad

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde normele obligatorii pentru autorizarea si executarea construcțiilor si amenajărilor aferente acestora, prevăzute in P.U.Z. si RLU –ZONA DE SERVICII SI DEPOZITARE amplasat in oras Nadlac intravilan strada Pescariei nr. 1 judetul Arad ,avand C.F. nr.320339 Nadlac nr. cad.320339 proprietari KROMEK YARMILA ANA si C.F. nr 320275 Nadlac nr.cad. 320275 proprietar MOTELCA IAROSLAV IOAN

Zonificarea functionala a incintei s a stabiloit conform categoriilor de activitati care s au propus a se desfasura in cadrul zonei reglementate

PUZ si RLU aferent cuprind norme obligatorii in vederea autorizarii constructiilor pentru orice categorie de teren aflat in limita zonei de reglementate -identificata prin Extras CF nr . C.F. nr.320339 Nadlac nr. cad.320339 si Extras C.F. nr 320275 Nadlac nr.cad. 320275

- evidentiate in plansa de Reglementari Urbanistice a PUZ

Zona studiata are suprafata de **17.485,00 mp** , interventiile urbanistice se refera la amenajarea acceselor carosabile din strada Pescariei si a racordurilor la retelele edilitare din strada Codrului

Zona propusa spre reglemenatre are suprafata de **1381,00mp** si este identificata prin C.F. nr.320339 Nadlac nr. cad.320339 și C.F. 320275 Nadlac nr. cad. 320275

Prin prezentul regulament se stabilesc indici urbanistici , aliniamente , regim de inaltime ,acese ,în concordanta cu functiunea propusa în incinta studiata și cu prevederile PUG Nadlac aprobat .

Funcțiunea dominantă solicitată prin P.U.Z. este aceea de **unitati servicii și depozitare.**

Funcțiunile complementare sunt : birouri ,platforme carosabile/ alei pietonale si parcari,amenajari tehnico edilitare ,zone verzi .

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Comform PUG și RLU NADLAC nu exista zone naturale protejate ,sau potențial balnear și turistic în zona studiata

Prin sistematizarea verticala nu vor fi deranjate vecinatatile

Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliul local pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

- Nu este cazul

Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

- Nu este cazul. Nu exista resurse ale subsolului cunoscute in zona .

Resurse de apă si platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si in cuvetele lacurilor este interzisa cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si lucrărilor de gospodărire a apelor.

- Nu este cazul

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

(3) Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protecție pentru valoarea lor peisagistica și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

- Nu este cazul.

Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului.

(2) Autorizarea executării construcțiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local , declarate si delimitate prin hotărâre a consiliului județean se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. 1

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, in condițiile stabilite prin ordin al ministrului Culturii.

Nu este cazul. Zona nu face parte dintr-o zona construita protejata ,in zona nu exista valori de patrimoniu cultural cunoscut

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

Se vor respecta toate normele de proiectare si executie in vigoare privind noile constructii amplasate pe teren prin planul de reglementari urbanistice.

Se vor respecta intrarile si iesirile carosabile precum si sensurile de circulatie impuse.

Autorizarea executarii se va face cu respectarea indicatorilor urbanistici

POT max propus = 35 %,

CUT max propus = 0,5

Regim de inaltime P+ M

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform **Cerificatului de Urbanism nr 28 din 28.04.2025** eliberat de Primaria Orasului Nadlac :

- Se vor respecta conditiile prevazute in Avizul de amplasament **Compania de Apa : nr. 22483 din 19.09.2025**

- Bransarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apa si/sau de canalizare se va face de agenți economici agreati de Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare – avizare – autorizare – execuție – recepție – contractare – furnizare, în baza unei(unor) Cereri de bransare/racordare inaintata(e) de proprietar(i) ori imputernicitul(imputernicitii) legal (i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui Aviz de Soluție Tehnica emis de Compania de Apa Arad S.A.

-Condițiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apa și canalizare la obiective se precizeaza de operator în avizul de Soluție Tehnica.

- Prezentul aviz nu tine loc de Aviz de Soluție Tehnica de alimentare cu apa și canalizare.

- Se vor respecta conditiile prevazute in Avizul de amplasament **PPC (Rețele electrice): nr. 28322874 din 26.01.2026**

AVIZ FAVORABIL valabil numai pt. faza PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR

CONDITII: 1. Pt. obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza PAC, DTAC, se va anexa

Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan aprobat PUZ (vizat) si copie Aviz de

amplasament(PUZ); 2. IN FAZA DTAC SE VA SOLICITA AVIZ DE AMPLASAMENT

PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, IN CONFORMITATE CU

PLANUL URBANISTIC APROBAT; 3. Se vor respecta: ord. ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85,

NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA, LES cu

cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), pr. a se construi; 4. Terenul pe

care se afla instal. elec. de distributie ramane in proprietatea statului, in cf. cu Legea nr.

123/2012; 5. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea retelelor electrice de

distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia

de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de

distributie. 6. Se va pastra o limita admisa corespunzatoare (dist. de vecinatate, 2m) pana la care

se pot apropia, fara pericol, persoanele, utilajele, mat. sau uneltele pentru manevrare la

constructia cladirii, fata de cond. extrem al LEA ex. aflata sub tensiune, cf. cu IPSSM - 01/2015;

7. Dist. min. de apropiere, mas. pe oriz. intre planurile verticale determinate de conductorul

extrem la deviatie max. a LEA 20 kV ex. si cel mai apropiat elem. al cladirilor pr., fara sa

constitue traversare, va fi de min. 3m, aprox. 6m din axul LEA, cf. NTE 003/04/00; 8. Dist. min.

de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 20kV ex. si cel mai apropiat elem. al constructiei cu

pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de

apropiere, cf. NTE 003/04/00; 9. Dist. min. admisibila de apropiere, mas. in plan orizontal, intre

cel mai apropiat element al cladirii : balcon sau fereastră (DESCHISA), propusa a se construi

(cat. C, D, E) si cond. extrem al LEA 0,4 kV ex. va fi 1m, PE 106/2003; 10. Dist. de siguranta mas.

in plan oriz. intre traseul cablului electric (LES 0,4kV) si cel mai apropiat elem. al fundatiilor

propuse, va fi de min. 0,6 m cf. NTE 007/08/00; 11. SE VA EVITA CONSTRUIREA DE

PARCARI AUTO SUB LEA 20 kVcf. NTE 003/04/00; 12. Dist. min. de apropiere intre

delimitarea care marcheaza parcare AUTO si proiectia pe orizontala a conductorului extrem al

LEA 20 kV la deviatia maxima, sa fie mai mare de 1m (aproximativ 5m pana la axul stalpului) cf.

NTE 003/04/00; 13. Dist. pe verticala in zona de acces, intre cond. inferior al LEA 20 kV si partea

carosabila sa fie min. 7m, respectiv 6 m pt. LEA 0,4 kV, NTE 003/04/00, PE 106//2003; 14. Stalpii

LEA 0,4 kV se vor mentine la min. 0,2 m fata de bordura la traversare si apropiere cf. ord.

239/2019; 15. Dist. de sig. (apropiere) intre bordura drumului spre trotuar si LES ex. sa se

mentine la min. 0,5m iar la traversare dist. mas. in ax drum va fi min 1m; Tubul de protectie va

depassi bordura cu cca. 0,5 m; 16. Dist. min. mas. pe oriz. (TRAVERSARE) intre armaturile

metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si fundatia

stp. LEA 0,4kV va fi egala cu inaltimea stp. (PE 106/2003); 17. Dist. min. mas. pe oriz. intre

conducta subterana de apa, canalizare pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a

unui stalp LEA ex., sa fie 2m, cf. NTE 003/04/00; 18. Dist. de sig. mas. in plan oriz.,

(APROPIERE) intre conducta subterana de apa, canal pr. Si LES 0,4kV ex. va fi min. 0,5m (0,6m

pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00; 19. Dist. de siguranta mas.

in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 0,4kV ex. va

fi min. 0,25m, NTE 007/08/00; 20. Dist. min. pe oriz. intre peretele conductei subterana de distrib.

gaz pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex., va fi min. 5 m, cf.

NTE 003/04/00, PE 106/2003; 21. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. intre armaturile metalice

supraterane ale conductei subterane de apa, gaz (robinete, reglatoare, refulatoare, vane, etc.) si

axul LEA ex., respectiv baza stalpilor la TRAVERSARE, va fi egala cu inaltimea deasupra solului

a celui mai inalt stalp din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00; 22. La TRAVERSARE

conducta de gaz va supratraversa LES ex.. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de

protectie pe o lung. de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Tubul va fi prevazut la capete cu

rasuflatori, cf. I6. Unghiul min. de traversare este de 60°. Dist. de sig. in plan vert. va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00; 23. Dist. de sig. in plan oriz., la apropiere, intre peretele conductei subterane de gaz si LES 0,4kV va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES este protejat in tub, NTE 007/08/00;

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

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

-Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.

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

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

- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A. aviz tehnic de racordare****

Se vor respecta conditiile prevazute in **Decizia etapei de incadrare DJM : nr. 6934 din 09.04.2026**

- respectarea documentatiei tehnice inregistrata la ANMAP - DJM Arad in vederea emiterii prezentului document;
- titularul planului va implementa/realiza acest plan doar pe amplasamentul pentru care deține dovada utilizarii legale a spatiului/terenului/dreptului de proprietate, a dezmembramentelor acestui drept de proprietate, astfel cum sunt ele reglementate prin dispozitiile legale in vigoare;
- titularul planului are obligatia de a notifica ANMAP – DJM Arad daca intervin- elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentului act de reglementare, sau in cazul in care prevederile actelor administrative/actelor de reglementare emise de alte autorități contravin prevederilor prezentului act de reglementare emis de autoritatea competenta de mediu;

Protecția calitatii aerului:

- organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra mediului si populatiei si fie cat mai redus (zgomot, cantitatea de particule in suspensie si sedimentabile sa fie cat mai reduse);
- se va asigura incadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei in prevederile STAS 12574 / 1987, „Aer din zonele protejate”.

Protecția calitatii apelor:

- este interzisa orice deversare de ape uzate, efluenti lichizi, reziduuri sau deseuri de orice fel in ape de suprafata, subterane, pe sol sau in subsol;
- apele uzate menajere si igienico-sanitare evacuate se vor incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate prevazuti in normativul NTPA 002 din HG nr.188/2002, cu modificarile și completarile ulterioare;
- apele pluviale ce vor fi colectate de pe suprafetele construite vor fi dirijate gravitational spre spatiile verzi propuse in incinta pentru a se infiltra in sol si se vor incadra in limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din HG nr. 188/2002, cu modificarile și completarile ulterioare.

Protecția solului și a subsolului:

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

Gestionarea deșeurilor:

- toate categoriile de deșuri generate pe amplasament vor fi colectate, stocate și gestionate conform prevederilor legale în vigoare, prin predarea lor către operatori economici autorizați pentru fiecare tip de deșeu în parte;
- vor fi proiectate spații de stocare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme betonate cu acces facil către drumul de acces;
- deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente corespunzătoare, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere;
- deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hartie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului; - se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;
- deșeurile rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023, modificările și completările ulterioare, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă;
- pentru deșeurile din activități de construire și/sau desființare, după caz, se vor institui sisteme de sortare pentru deșeurile provenite din activități de construcție și desființare, cel puțin pentru lemn, materiale minerale - beton, cărămidă, gresie și ceramică, piatră, metal, sticlă, plastic și ghips pentru reciclarea/reutilizarea lor pe amplasament, în măsura în care este fezabil din punct de vedere economic, nu afectează mediul înconjurător și siguranța în construcții, precum și de a lua măsuri de promovare a demolărilor selective pentru a permite eliminarea și manipularea în condiții de siguranță a substanțelor periculoase pentru a facilita reutilizarea și reciclarea de înaltă calitate prin eliminarea materialelor nevalorificabile.

Protecția biodiversității:

- la curățarea amplasamentului nu se vor arde miriștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă; - deșeurile vegetale rezultate în urma curățării amplasamentului vor fi predate/transportate la operatori economici autorizați;
- pentru parcarele autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare doar în interiorul parcelei pentru a nu fi afectat domeniul public, cu respectarea prevederilor din Anexa 5 la HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Spații verzi:

- prin memoriul de prezentare a planului se propune asigurarea unei suprafețe de minim 20,35% spațiu verde din suprafața totală de 1381 mp supusă reglementării.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu- I.P.J. Arad - Serviciul Rutier : nr. 164719 din 11.12.2025**

Obligatorietatea prezentării înainte de începerea lucrărilor ce fac obiectul avizării Poliției Rutiere a documentației privind începerea acestora, care se va include în memoriul de prezentare a categoriei lucrărilor și a tehnologiei de execuție, autorizația de construire, denumirea societății care va executa lucrarea precum și fotocopia certificatului unic de înregistrare al acesteia, perioada de execuție, persoana responsabilă cu datele de identificare și contact, planul de management al traficului, conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr. 1112/411/2000 privind condițiile de închidere sau instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului”. Precum și taxa de avizare conform OG 128/2000 și o copie a prezentului aviz.

- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Acordul condiționat acces drum – Primaria Orașului Nadlac : nr. 7146 din 27.11.2025**

Intervenția se va executa în următoarele condiții:

- Respectarea normelor și legislației în vigoare privind amenajarea drumurilor
- Lucrările de semnalizare propuse în planul de situație lucrări rutiere anexa la acord, vor fi realizate în integritate împreună cu amenajarea acceselor
- Semnalizarea rutiera de pe domeniul public se realizează de administratorul drumului pe cheltuielile beneficiarului planului urbanistic zonal
- Semnalizarea rutiera va fi trecută în planul de acțiune al planului urbanistic zonal ca și cost suportat de beneficiar

- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Aviz de amplasament DIGI(RCS-RDS): nr. 3041828456 din 24.10.2025**

1 Beneficiarul poate realiza unele dintre lucrările civile rezultate din procesul de post – avizare, în regie proprie sau cu o societate de specialitate, cu obligația ca lucrările finale să respecte toate cerințele tehnice rezultate din avizul favorabil condiționat. Verificarea respectării condițiilor din avizul favorabil condiționat se va face de către un reprezentant al Digi Romania în cadrul procesului de recepție a lucrărilor efectuate. Lucrările specifice, la propria rețea, se pot efectua exclusiv de către Digi Romania S.A..

1. Investiția propusă se intersectează cu rețeaua proprietatea DIGI ROMANIA S.A., constructorul trebuie să facă posibilă relocarea acesteia fără să afecteze serviciile de comunicații electronice, asigurând continuitatea serviciilor pe toată durata de executare a lucrărilor.

2. Toate costurile generate de relocarea cablurilor de fibra optică vor fi suportate de beneficiarul lucrării de dezvoltare;

-Deoarece devierea acestor trasee implică condiții speciale, lucrarea va fi comunicată cu minim 30 de zile lucrătoare înainte, pentru a putea programa aceste întreruperi și a asigura comutările circuitelor.

Lucrările vor fi comunicate telefonic și pe e-mail următoarelor persoane:

- Mihale Alexandru 0770057129 email: constructii.arad@digiro.ro

- Wecker Iosif 0770057966 email: avizare.arad@digiro.ro

Beneficiarul se poate adresa Digi Romania pentru a solicita o estimare a valorii oricărui tipuri de lucrări pe care este necesar să le execute conform avizului favorabil condiționat (fie lucrări civile în regie proprie, fie lucrări civile efectuate de Digi Romania sau lucrări specifice pe care doar Digi Romania le poate face), după obținerea autorizației de construire.

- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Aviz de amplasament SC Protelco SA nr. AFO085738/33047/33047 din 12.09.2025**

În scopul protejării infrastructurii de fibra optică se poate solicita asistența tehnică la predarea de amplasament. Acest lucru se va anunța cu 14 zile în avans la fax 0244306100 și telefon 0244375689 interior 114-Constantin Patrasca. Se poate solicita asistența tehnică pe baza de comandă și se taxează conform următoarelor tarife: 1000ron/zo.

Condiție obligatorie de respectat:

Solicitantul prezentei condiții tehnice răspunde conform legii, de respectarea condițiilor generale și speciale cu privire la proiectarea și executarea de lucrări IN ZONA DE PROTECTIE A RETELOR DE TELECOMUNICATII.

PENTRU A PREINTAMPINA DETERIORAREA ORICAROR REȚELE DE TELECOMUNICATII EXISTENTE IN ZONA LUCRARILOR DUMNEAVOASTRA SE POATE SOLICITA ACORDAREA ASISTENȚEI TEHNICE.

Constructorul este OBLIGAT SA COMUNICE IMEDIAT LA ORANGE ROMANIA S.A., telefon nr, 0374443275, 0374744741, email: NSG2@orange.ro, orice deteriorare(sau afectare) a rețelei de telecomunicații din zona lucrărilor.

Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri și torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și alte asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Expunere la riscuri naturale este redusă prin :

- riscul seismic este acoperit prin calculul seismic al construcțiilor adaptat la zona seismică a României

- *nu există alunecări de teren eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale în zona*

Expunerea la riscuri tehnologice

(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, cai de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori poluare a aerului, apei sau solului

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea acestora.

- *Nu este cazul*

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și comerțului, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

- *construcțiile propuse în incintă nu sunt generatoare de riscuri.*

Asigurarea compatibilității funcțiilor

În conformitate cu R.L.U. aferent PUG Nadlac terenul este cuprins în U.T.R.7.-LMr7e subzona rezidențială cu clădiri P+M, subzona de locuit cu locuințe preponderent rurale, de la nord, existente. Funcțiunile complementare admise în UTR 7 sunt funcțiuni de utilitate publică –servicii și comerț.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

6.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism. Se vor respecta prevederile Normelor de igienă și a Normativului privind modul de viață a populației Ordin 119./2014.

Amplasarea birourilor administrative se recomandă să se realizeze astfel încât să se asigure însorirea spațiilor de birouri pe perioada zilei

Amplasarea față de drumuri publice

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

a) accesul în zona reglementată

b) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(2¹) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare*).

Accesele în incinte se realizează din strada Pescariei.
Iesirile din incinta se creează doar cu relație pe stânga - Aviz Inspectoratul de Poliție județean Arad -Serviciul Rutier nr .164.719/11.12.2025

Utilizari permise

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

Utilizari admise cu condiții

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

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

Utilizari interzise

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

Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

- nu este cazul

Amplasarea față de căi ferate din administrația "SNCFR." - S.A.

- nu este cazul

Amplasarea față de aeroporturi

- nu este cazul

Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

- nu este cazul

Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public respectiv limita estică a terenurilor respectiv strada Pescariei

Amplasarea construcțiilor va fi la limita de proprietate. Construcțiile se vor amplasa la aliniament conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale zonei de implementare conform planșei de Reglementări Urbanistice

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil

– servitutea de vedere –obligatia de a păstra o distanță de minimum 2,00 m între fondul ingradit sau neingradit , aparținând proprietarului vecin și fereastra la vedere ,balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate spre acest fond –conform art 615 din Codul Civil

b) distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte

c). distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu , stabilite pe baza aizului de securitate la incendiu

d.) se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de avizatori

e.) autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă următoarele

- **est:** - construcțiile se vor alinia la frontul stradal -strada Pescariei
- **nord:** - minim 7,80m
- **vest:** - minim 0,00m
- **sud** - minim 11,43m max 19,12m

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Se propune amenajarea a 3 accesuri din strada Pescăriei astfel:

- la prima parcelă cu nr.cad. 320339, mai apropiată de DN 7, pe care se propune construirea unei spălătorii auto cu o hală pentru cosmetică auto, se vor amenaja 2 accesuri, fiecare cu sens unic de circulație, intrarea în incintă fiind propusă la accesul mai îndepărtat de DN 7 iar ieșirea din incintă prin accesul mai apropiat de DN 7;

- la a doua parcelă cu nr.cad. 320275, mai îndepărtat de DN 7, pe care se propune construirea unei hale cu funcțiune depozitare, se va amenaja un singur acces cu dublu sens de circulație;

- accesurile rutiere propuse la cele 2 parcele studiate, vor avea lățimea de 6,00 m și vor fi racordate la marginea părții carosabile a drumului cu ajutorul unor curbe tic arc de cerc cu raza $R=3,00$ m;

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2024, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul public.

Utilizari permise

Construcțiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de sigurata și de fluenta atraficului.

Utilizari admise cu conditii

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice sau cu accese ale caror caracteristici (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caroro caracteristici nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unității teritoriale de pompieri.

Utilizari interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate acele carosabile corespunzatoare, în conformitate cu prevederile legii.

8.Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Realizarea de rețele edilitare

(1) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterana fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare vor fi suportate de către investitor/beneficiar sau de către operatorul de rețea conform ordinelor ANRE în vigoare și se executa în urma obtinerii avizului autorității administrației publice specializate .

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;

Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Terenul propus spre reglementare este format din doua parcele , forma și dimensiunea acestora nu permit parcelarea acestora .

Înălțimea construcțiilor

Prin prezentul PUZ se stabileste inaltimea maxima pentru constructiile de pe parcela studziata

Regimul de inaltime maxim P+M

Inaltimea maxima **9,00 m** fata de CTS

Cota CTS = 90,00 NMN .

Cota 0,00 = 90,15 NMN

Cota maxima = 99,15 NMN

Aspectul exterior al constructiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Fatadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ ca cele principale și în armonie cu acestea. Sunt interzise imitațiile de materiale.

Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului este de maxim 35% din suprafața totală a terenului

Coeficientul de utilizare a terenului

Coeficientul de utilizare a terenului este de maxim 0,5.

10.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spațiilor verzi și împrejurimi

Parcaje

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

(2) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism.

Necesarul de locuri de parcare, a fost calculat conform Hotărârii Guvernului nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 5, astfel:

- punctul 5.3.1. – Construcții Comerciale, pentru construcții comerciale cu o suprafață de până la 400 mp este necesar 1 loc de parcare la 200 mp;

- punctul 5.12 - Construcții industriale, pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, este necesar un loc de parcare la 150 mp clădire;

Pentru parcela 1, pentru zonă servicii cu suprafață maximă de 166 mp arie construită la clădire și spălătorie auto cu 4 piste cu suprafața de 140 mp, rezultă un necesar de 4 locuri de parcare pentru autoturisme, fiind propusă amenajarea a 5 locuri de parcare pentru deservire clădire și 4 locuri de parcare pentru deservire spălătorie auto.

Pentru parcela 2, pentru zonă servicii-depozitare cu suprafață maximă de 133 mp arie construită la clădire, rezultă un necesar de 2 locuri de parcare, fiind propusă amenajarea a 4 locuri de parcare pentru deservire clădire.

În concluzie, numărul de locuri de parcare asigurat pe fiecare parcelă este în conformitate cu necesarul de locuri de parcare minim ce trebuie asigurat prin Regulamentul general de urbanism.

Amenajarea parcarilor s-a făcut conform prevederilor normativului NP 24-2022 -

Normativ de proiectare parcajelor. Pe parcela 1 a fost asigurat un loc de parcare rezervate pentru persoane cu deficiență locomotorii conform normativului NP 051/2012

Spații verzi și plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism.

Suprafata minima de zone verzi amenajate va fi de 281,02mp reprezentand un procent de 20,35 % din suprafata terenului.

Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Împrejmuirile vor fi executate din materiale rezistente și bine ancorate și pot fi prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale sau cu panouri de reclama comercială în condițiile legii .

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11 .Unități și subunități funcționale

Zonele funcționale stabilite conform punctului 11 din Regulamentul Local de Urbanism, sunt puse în evidență în planșa nr 03A de **REGLEMENTARI URBANISTICE** a Planului Urbanistic Zonal „**ZONA DE SERVICII SI DEPOZITARE**” oras Nadlac intravilan strada Pescariei nr. 1 judetul Arad

A fost delimitată o zonă funcțională principală în cadrul căreia s-au punctat și subunități funcționale .

Subunitățile funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

Zona funcțională determinanta propusa prin PUZ este:

Zsd -UNITATE FUNCTIONALA – Zona de servicii și depozitare

Aceasta devine funcțiune determinanta pentru zona reglementata

SUBUNITATI FUNCTIONALE

Cc- acces carosabil din drumul public

P –platforme casosabile si parcaje

TE -Echipare tehnico- edilitara platforma menajera

SP- Zone verzi amenajate

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Unitati functionale

Zsd — Zona de servicii și depozitare

Funcțiunea principala : unitati servicii și depozitare.

Utilitati permise ,funcțiuni complementare – birouri administrative ,platforme carosabile/ alei pietonale si parcari, amenajari tehnico edilitare ,zone verzi .

Utilizări interzise - funcțiuni industriale (de orice fel), depozite de deșeuri, concentrări de substanțe toxice, construcții provizorii de orice fel, funcțiuni poluante

Conditii de ocupare a terenului

- asigurarea echiparii tehnico edilitare necesare unei functionari in conditiile legislatiei in vigoare

- asigurarea accesului la drumul public rerspectiv strada Pescariei

Regim de înălțime

Regimul de inaltime maxim va fi: P+M

Inaltimea maxima 9,00 m peste cota 0,00

Cota 0,00 = 90,15 NMN

Cota maxima = 99,15 NMN

Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului este de maxim 35% din suprafata totala a terenului

Coeficientul de utilizare a terenului

Coeficientul de utilizare a terenului este de maxim 0,5.

Regim de aliniere

Zona de implementare a constructiilor exceptand constructiile tehnico- edilitare (post de transformare ,platforma gospodareasca) va fi amplasat cu urmatoarele retrageri fata dce limitele de proprietate :

- **est:** - constructiile se vor alinia la frontul stradal -strada Pescariei
- **nord:** - minim 7,80m
- **vest:** - minim 0,00m
- **sud** - minim 11,43m max 19,12m

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale zonei de implementare conform plansei de Reglementari Urbanistice

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil

– servitutea de vedere –obligatia de a pastra o distanta de minimum 2,00 m intre fondul ingradit sau neingradit , apartinand proprietarului vecin si fereastra la vedere ,balconul ori alte asemenea lucrari ce ar fi orientate spre acest fond –conform art 615 din Codul Civil

b) distanta minima intre constructiile de pe aceiasi parcela se admite să fie egala cu jumătatea inaltimii constructiei celei mai inalte

c). distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu , stabilite pe baza aizului de securitate la incendiu

d.) se vor respecta conditiile privind amplsarea retragerile minime obligatorii impuse de avizatori

e.) autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca respecta urmatoarele

- **est:** - constructiile se vor alinia la frontul stradal -strada Pescariei
- **nord:** - minim 7,80m
- **vest:** - minim 0,00m
- **sud** - minim 11,43m max 19,12m

Parcaje

-nu se vor autoriza decat constructiile care vor avea asigurate locurile de parcare in incinta cu propuneri

- se va respecta Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare

Spații verzi si plantate

Autorizatia de Construire va contine obligatii privind crearea de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare.

Suprafata minima de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de 20 % din suprafata terenului.

SUBUNITATI FUNCTIONALE

Cc- destinata amenajarii accesului rutier

Destinata acceselor carosabile din strada Pescariei la proprietate.

Se propune amenajarea a 3 accesuri din strada Pescăriei astfel:

- la prima parcelă cu nr.cad. 320339, mai apropiată de DN 7, pe care se propune construirea unei spălătorii auto cu o hală pentru cosmetică auto, se vor amenaja 2 accesuri, fiecare cu sens unic de circulație, intrarea în incintă fiind propusă la accesul mai îndepărtat de DN 7 iar ieșirea din incintă prin accesul mai apropiat de DN 7;
- la a doua parcelă cu nr.cad. 320275, mai îndepărtat de DN 7, pe care se propune construirea unei hale cu funcțiune servicii și depozitare, se va amenaja un singur acces cu dublu sens de circulație;
- accesurile rutiere propuse la cele 2 parcele studiate, vor avea lățimea de 6,00 m și vor fi racordate la marginea părții carosabile a drumului cu ajutorul unor curbe tic arc de cerc cu raza $R=3,00$ m; Accesul carosabil si pietonal la obiectiv se va face pe latura vestica a amplasamentului prin doua racorduri carosabile din strada Codrului .Se propun doua accese cu câte două benzi de circulație pe sens, cu lățimea unei benzi de 3,50 m, iar lățimea carosabilului de 7,00 m.

P –platforme casosabile si parcaje

Destinata -amenajarii carosabilului ,aleilor pietonale si parcarilor

Necesarul de locuri de parcare, a fost calculat conform Hotărârii Guvernului nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 5, astfel:

- punctul 5.3.1. – Construcții Comerciale, pentru constructii comerciale cu o suprafață de până la 400 mp este necesar 1 loc de parcare la 200 mp;
- punctul 5.12 - Construcții industriale, pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, este necesar un loc de parcare la 150 mp cladire;

Pentru parcela 1, pentru zonă servicii cu suprafață maximă de 166 mp arie construită la cladire și spălătorie auto cu 4 piste cu suprafața de 140 mp, rezultă un necesar de 4 locuri de parcare pentru autoturisme, fiind propusă amenajarea a 5 locuri de parcare pentru deservire clădire și 4 locuri de parcare pentru deservire spălătorie auto.

Pentru parcela 2, pentru zonă servicii-depozitare cu suprafață maximă de 133 mp arie construită la cladire, rezultă un necesar de 2 locuri de parcare, fiind propusă amenajarea a 4 locuri de parcare pentru deservire clădire. Se va

TE -Echipare tehnico- edilitara, platforma menajera

-statie pompare pentru evacuarea apelor uzate menajere ,separatoare de namol si de hidrocarburi
statie pompare pentru evacuarea apelor provenite din spalarea autovehiculelor sai de pe platformele betonate si parcari

- constructiile si dotarile tehnico edilitare vor fi montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat.
- se va realiza o platforma menajera betonata pentru fiecare amplasament

SP- Zone verzi amenajate

Autorizatia de Construire va contine obligati crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare.

Suprafata minima de zone verzi amenajate va fi de 281,02mp reprezentand un procent de 20 ,35 % din suprafata terenului.

Aceste spatii verzi vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând in: aranjamente peisagere cu arbuști, gazon.

V. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Funcțiunea propusa zonei este cea de zona de servicii si depozitare. Funcțiunii principale I se pot asocia funcțiuni complementare permise in regulament care stabilesc caracteristici similare .

Certificatul de urbanism care se va elibera in vederea pentru faza Autorizatie de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma aprobarii Planului Urbanistic Zonal si introducerea lor in baza de date existenta in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona .

Întocmit
arh. Nagy Vizitiu Alexandru

