

 <p>SC TARA PLAN SRL Mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A, cod postal 310010, Nr.Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 tel. 0749.111.572, fax. 0357.402.363 e-mail: danielaursachi@gmail.com</p>	Pr. nr.	234/2021
	Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL
	Den. proiect:	„REALIZARE CENTRU LOGISTIC, DEPOZITARE, SERVICII SI RACORD LA CALEA FERATA” Jud. Arad, com. Sagu, sat. Sagu, C.F. nr. 307031 Sagu
	Beneficiar:	INTERNATIONAL ALEXANDER RAILWAY S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

„ REALIZARE CENTRU LOGISTIC, DEPOZITARE, SERVICII SI RACORD LA CALEA FERATA”

jud.Arad, com. Sagu, sat. Sagu, C.F. nr. 307031 Sagu

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ –170.000 mp conform Extras CF. 307031 Sagu.

I. DISPOZITII GENERALE

▪ ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism cuprinde si detaliaza prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor.

Planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentatie de urbanism cu **caracter de reglementare** care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreaga proprietate studiată.

Regulamentul local de urbanism se constituie in **ACT DE AUTORITATE** al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul PUZ.

Dacă prin prevederile unor documentatii de urbanism- Planuri urbanistice de detaliu- pentru parti componente ale proprietății studiate se schimbă concepția generala care stă la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat, este necesara modificarea Planului Urbanistic Zonal conform legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic zonal si implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobate pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Prezentul Regulament de urbanism se referă la modul de funcționizare al investitiei „REALIZARE CENTRU LOGISTIC, DEPOZITARE, SERVICII SI RACORD LA CALEA FERATA” jud.Arad, com. Sagu, sat. Sagu, C.F. nr. 307031 Sagu, amplasata pe parcela identificata

cadastral:

- CF nr. 307031 Sagu , nr. topografic 307031, S = 170.000 mp.

▪ **BAZA LEGALA A ELABORARII**

La baza elaborării RLU stau în principal:

- Legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor etc.

Baza legală a elaborării RLU:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat;
- Reglementarea tehnică "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – Indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile R.L.U. aferent P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.;
- Reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, actualizat;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată;
- Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, actualizată;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, actualizată;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, actualizată;
- Legea nr. 107/1996 a apelor, actualizată;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele, actualizată;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizată;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;
- Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, actualizat;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizată;
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, actualizată.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

▪ **DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism stabileste conditiile de autorizare a executarii lucrarilor de constructii pana la aprobarea planurilor urbanistice generale si a regulamentelor aferente acestora.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul ce face obiectul PUZ.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din:

- **Zona studiată** are suprafața de **342.810 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului carosabil din drumul national DN69. Totodata se doreste racordarea amplasamentului la rețeaua de energie electrica. Zona studiata cuprinde inclusiv terenurile aflate in vecinatate, in scopul stabilirii relatiei dintre fondul construit existent si cel propus pe amplasament.
- **Zona propusă spre reglementare** are suprafața de **170.000 mp** si reprezinta terenul identificat prin C.F. nr. 307031 Sagu, in proprietate privata INTERNATIONAL ALEXANDER RAILWAY S.R.L.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei ZONE DE LOGISTICA, DEPOZITARE SI SERVICII, prin schimbarea de destinatie a terenului, reglementarea procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, a regimului de inaltime, rezolvarea circulatiilor in incinta, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi aferente functiunilor propuse, cat si stabilirea solutiilor privind asigurarea utilitatilor necesare investitiei, reglementare acces auto si pietonal.

Totodata, se doreste racordarea amplasamentului la linia de cale ferata aflata la limita vestica a proprietatii.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- a) Constructii noi: constructii cu functiunea de logistica, depozitare, servicii; depozitare containere marfuri suprapuse;
- b) Constructii anexe: cabina poarta;
- c) Linii de cale ferata industriale si terasamente;
- d) Platforma depozitare si terminal;
- e) Dotari tehnico edilitare;
- f) Sistemalizare verticala a terenului;
- g) Drumuri de incinta, platforme carosabile si locuri de parcare pentru autoturisme;
- h) Amenajare zone verzi;
- i) Acces carosabil in incinta;
- j) Racord la liniile CFR existente.

Funcțiunea propusa in incinta studiata este:

ID - UNITATE FUNCTIONALA – DEPOZITARE funcțiune unitară și de sine-stătătoare, ce cuprinde subunități funcționale necesare din punct de vedere urbanistic activitatii desfasurate și a protecției mediului.

Subunitatile functionale stabilite sunt:

- **Cc1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA**, accese carosabile dintre terenul studiat si drumul national Dn 69.

- **Cp1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Platforme carosabile si pietonale in incinta, parcaje.**
- **SP1 – subunitate functionala – SPATII VERZI AMENAJATE**
- **Cf1 – subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA – jonctiune de cale ferata industrială la linia CFR existenta.**

Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent (R.L.U.) cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in incinta.

Zonificarea functionala a incintei studiate a fost evidentiata in plansa de *REGLEMENTARI URBANISTICE* a Planului urbanistic zonal.

Impartirea teritoriului în unități funcționale a fost evidentiata in plansa de *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* care cuprinde zonificarea cu delimitarile unităților și subunităților funcționale, precum și notațiile aferente acestora.

Unitatea funcțională cuprinde o suprafață a teritoriului zonei studiate cu o funcțiune predominanta sau cu caracteristici morfologice unitare. Intr-o unitate funcțională există, de regula, subunități funcționale – terenuri identificate prin functiuni urbanistice diferite - compatibile compozitional si ca functionalitate la unitățile din care fac parte, dar și în ansamblu.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine **act de autoritate** al administrației publice locale.

Planul urbanistic zonal " REALIZARE CENTRU LOGISTIC, DEPOZITARE, SERVICII SI RACORD LA CALEA FERATA", impreuna cu RLU aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul situat in jud.Arad, com. Sagu, sat. Sagu, C.F. nr. 307031 Sagu.

În continuare, prezentul RLU va face referiri la articolele corespondente ale RGU, conform specificului investiției și a condițiilor funcționale și de amplasare.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- **REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

ART. 1 Terenuri agricole in extravilan

- (1) Este permisa scoaterea din circuitul agricol al terenului avand CF nr. 207031 Sagu, dat fiind faptul ca la est si nord de acesta se afla intravilanul localitatii Sagu, respectiv terenuri cu destinatie indutraiiala si productie nepoluanta si depozitare.
- (2) Este permisa scoaterea din circuitul agricol al terenului avand CF nr. 207031 Sagu doar daca acesta sunt incadrate in clasa III, IV sau V.
- (3) Nu se permite scoaterea din circuitul agricol al terenurilor de clasa I sau II.

- **REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

ART. 2 Expunerea la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.
- (2) 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.

Expunerea la riscuri naturale este redusa prin:

- Riscul seismic este acoperit prin calculul seismic al constructiilor, adaptat la zona seismica a Romaniei
- Nu exista alunecari de teren, eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale in zona.

Avand in vedere lipsa riscurilor naturale sau acoperirea lor prin masuri de proiectare specifice se permite autorizarea executarii constructiilor in incinta.

ART. 3 Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.
- (2) Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (3) Categoriile de riscuri tehnologice, in sensul prezentului regulament, o constituie:
 - zonele de servitute, de siguranta si de protectie ale instalatiilor tehnico-edilitare si cailor de comunicatii (rutiere, feroviare) conform avizelor emise de catre autoritatile competente in autorizarea executarii constructiilor si emiterea avizelor.

ART. 4 Asigurarea echiparii edilitare

- (1) Sunt permise constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.
- (2) Sunt interzise orice constructii care, prin dimensiuni, destinatie sau amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata (acoperire sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.
- (3) Asigurarea echiparii edilitare, in sensul prezentului regulament, o constituie bransarea/racordarea terenului la retelele edilitare si a acceselor auto la terenul reglementat prin PUZ.
- (4) Amenajarea accesului auto pe teren, respectiv racordarea terenului la retelele edilitare, se va realiza din fonduri private ale beneficiarului PUZ.
- (5) Amenajarea accesului auto pe teren, respectiv racordarea terenului la retelele edilitare vor respecta conditiile impuse prin avizele solocitate prin Certificatul de Urbanism.

ART. 5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Conform P.U.G. Sagu, terenul aflat in studiu este teren agricol arabil in extravilan, nereglementat urbanistic.

Obiectivul care face obiectul PUZ-ului este constituit dintr-o unitate functionala independenta, si anume:

ID - UNITATE FUNCTIONALA – DEPOZITARE functiune unitara si de sine-statatoare, ce cuprinde subunitati functionale necesare din punct de vedere

urbanistic activitatii desfasurate și a protecției mediului.

ART. 6 Procentul de ocupare al terenului

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita prin prezenta documentatie.

P.O.T. = S.C./S.teren x 100 = maxim 50,00%

C.U.T. = S.C.D./S. Teren = maxim 1,00

ART. 7 Lucrari de utilitate publica

In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publica.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

▪ REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

ART. 8 Orientarea fata de punctele cardinale

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic).

Se recomanda orientarea spre nord a magaziiilor si a atelierelor de lucru.

ART. 9 Amplasarea fata de drumuri publice

Terenul reglementat prin PUZ este amplasat in zona de siguranta si de protectie a drumului national DN69.

Se vor respecta distantele de siguranta si de protectie fata de Dn 69(E671), si anume 1,5 m fata de marginea santului, respectiv 22 m de la marginea zonei de siguranta.

Conform OG 43/1997, art. 47, nu se vor amplasa constructii la o distanta mai mica de 50 m de la marginea partii carosabile.

Se vor respecta conditiile impuse prin avizul emis de Compania Nationala de Administrare a Infrastructurii Rutiere.

ART. 10 Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR

- (1) Constructiile care 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.
- (2) 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., situata de o parte si de alta a caii ferate.
- (3) 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:

- a) Cai ferate industriale;
 - b) Lucrari hidrotehice;
 - c) Traversarea caili ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;
 - d) Subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere.
- (4) In zona de protectie a infrastructurii transporturilor se interzice:
- a) Amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
 - b) 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;
 - c) Depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate romane, a zonei de protectie a infrastructurii cailor ferate romane precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului.

(5.1) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substante sau deseuri de felul celor prevazute la lit. c) este permisa numai cu respectarea conditiilor stabilite de Regia Autonoma „Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane”.

(5.2) Amenajarile si instalatiile de manipulare sau transvazare sau de depozitare a materialelor, substantelor sau deseurilor prevazute la alin. (5.1) se pot realiza pe baza de studii privind implicatiile asupra activitatii feroviare si de mediu executate de unitati de proiectare autorizate, pe baza avizului Regiei Autonome „Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane” si cu autorizatie Ministerului Transporturilor.

(6) 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.

Construcțiile propuse vor fi amplasate în afara zonei de protecție a liniei CFR, la min. 100,00 m din axul liniei, excepție făcând dotările tehnico-edilitare, care vor fi amplasate în afara zonei de siguranță a liniei CFR, la min. 20,00 m din axul liniei.

ART. 11 Amplasarea fata de aliniament

- (1) Constructiile nou propuse in incinta reglementata se vor amplasa cu o retragere fata de aliniamentul stradal de min. 41,60 m (nu se vor amplasa constructii la o distanta mai mica de 50 m fata de marginea partii carosabile a drumului national DN 69 (E671).
- (2) Se pot realiza constructii si amenajari aferente dotarilor tehnico-edilitare, elemente de signalistica, platforme carosabile si parcaje in afara zonei de construibilitate propusa.
- (3) Se pot amplasa imprejmuiiri la frontul stradal al amplasamentului reglementat.

ART. 12 Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale perimetrului constructibil, conform planșa *Reglementari Urbanistice*:

- a) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- b) Retragerile fata de limitele de proprietate se vor stabili de asa natura incat sa fie asigurat potentialul de dezvoltare pentru zonele invecinate.

Se propun urmatoarele retrageri ale constructiilor propuse fata de limitele de proprietate:

Fata de limita posterioara:

- minim 85,00 m (data de zona de protectie de 100 m din axul liniei de cale ferata CF 218 Arad – Timisoara Nord);

Fata de limitele laterale:

- min. 15,00 m fata de limita sudica si nordica a parcelei;

Se permite amplasarea in exteriorul perimetrului de constructibilitate a amenajarilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, casa pompelor, platforma menajera, etc) , a constructiilor provizorii (ex. cabina poarta), a liniilor de cale ferata industrială propuse si a platformei de depozitare, a elementelor de signalistica (totem, elemente publicitare, catarge steaguri, etc).

In cazul in care, in viitor, amplasamentul studiat se va extinde la nord sau la sud de acesta, se va renunta la retragerile laterale de 15 m, stabilite prin prezenta documentatie, pe latura/laturile care se invecineaza cu extinderea, putandu-se construi pe limita de proprietate al terenului reglementat prin prezenta documentatie.

Se vor respecta retragerile minime impuse de zonele de protectie aferente obiectivelor/dotarilor din zona, in conformitate cu avizele ce se vor obtine.

▪ REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

ART. 13 Accese carosabile

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.

Se propune realizarea unui racord carosabil la proprietate din drumul national DN69 (E671).

Deservirea rutieră a obiectivului studiat se va asigura din drumul național DN 69 Timișoara - Arad prin amenajarea unui acces rutier în zona km 36+868 stânga ce va fi amenajat ca o intersecție în „T” cu viraj la stânga permis, în conformitate cu prevederile normativului buletin tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), astfel:

- pentru intrarea cu viraj la dreapta în drumul de acces de pe sensul de mers Arad – Timișoara al DN 69, s-a amenajat o bandă pentru decelerare în lungime totală de 105,00 m, alcătuită dintr-o bandă de decelerare cu lungimea de 70,00 m și lățimea părții carosabile de 4,00 m, racodată la drumul de acces printr-un arc de cerc cu raza de 25,00 m; respectiv racord la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m, bandă amenajată conform Fig.15. „Amenajarea virajului de dreapta la intrare. Bandă de decelerare” și Tabelul 14. „Elemente geometrice ale virajului de dreapta la intrarea în intersecție” din AND 600-2010;
- pentru ieșirea cu virajul la dreapta din drumul de acces și intrarea pe sensul de mers Arad – Timișoara al DN 69, s-a amenajat o bandă de accelerare cu lungimea de 125,00 m, alcătuită dintr-o bandă de accelerare cu lungimea de 90,00 m și lățimea părții carosabile de 4,00 m, racodată la drumul de acces printr-un arc de cerc cu raza de 25,00 m, respectiv racord la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m, bandă amenajată conform Fig.16. „Amenajarea virajului de dreapta la ieșire” și Tabelul 15. „Elemente geometrice ale virajului de dreapta la ieșirea din intersecție” din AND 600-2010;
- pentru intrarea cu viraj la stânga în drumul de acces de pe sensul de mers Timișoara – Arad al DN 69, s-a propus amenajarea unei benzi suplimentare pentru realizarea virajului

la stânga cu lungimea totală de 95,00 m, alcătuită dintr-o bandă de stocaj înaintea realizării virajului la stânga cu lungimea de 60,00 m și lățimea părții carosabile de 3,50 m, respectiv o pană de racordare la drumul național cu lungimea de 35,00 m. Această bandă suplimentară pentru realizarea virajului la stânga s-a racordat printr-un arc de cerc cu raza de 15,00 m la o bandă de intrare în incintă cu lățimea părții carosabile de 6,00 m și este amenajată în corelare cu recomandările din Tabelul 16. „Elemente geometrice ale benzilor pentru virajului de stânga” din AND 600-2010;

- pentru ieșirea cu viraj la stânga din drumul de acces și intrarea pe sensul de mers Timișoara – Arad al DN 69, s-a propus amenajarea unei benzi pe drumul de acces, cu lățimea părții carosabile de 5,50 m, respectiv pentru încadrarea în fluxul curent de circulație de pe drumul național s-a propus amenajarea unei benzi suplimentare de tip buzunar de stocaj cu lungimea totală de 95,00 m, alcătuită dintr-o bandă de revenire cu lungimea de 60,00 m și lățimea părții carosabile de 3,50 m, respectiv o pană de racordare la drumul național cu lungimea de 35,00 m. Această bandă suplimentară de tip buzunar s-a racordat la banda de viraj a drumului colector printr-un arc de cerc cu raza de 15,00 m și este amenajată în corelare cu recomandările din Tabelul 16. „Elemente geometrice ale benzilor pentru virajului de stânga” din AND 600-2010;
- pentru intrarea cu viraj la stânga în drumul de acces de pe sensul de mers Timișoara - Arad, s-a propus amenajarea unei benzi suplimentare de viraj la stânga cu lungimea totală de 95,00 m, alcătuită dintr-o bandă de viraj la stânga cu lungimea de 60,00 m și lățimea părții carosabile de 3,50 m, respectiv o pană de racordare la drumul național cu lungimea de 35,00 m. Această bandă suplimentară de viraj la stânga s-a racordat printr-un arc de cerc cu raza de 15,00 m la o bandă de viraj cu lățimea părții carosabile de 6,00 m a drumului colector și este amenajată în corelare cu recomandările din Tabelul 16. „Elemente geometrice ale benzilor pentru virajului de stânga” din AND 600-2010;
- amenajarea în zona accesului a unor insule din pavaj ce vor delimita intrarea și ieșirea din drumul de acces, de banda curentă a drumului național DN 69, insule încadrate cu borduri teșite retrase la 1,50 m față de marginea părții carosabile curente a DN 69, amenajate în corelare cu recomandările din Tabelul 17. „Elemente geometrice ale insulelor separatoare de dreapta” și Tabelul 18. „Elemente geometrice ale insulelor separatoare” din AND 600-2010;
- realizarea unui drum de acces pe partea stângă a drumului național pentru deservirea obiectivului studiat, cu lățimea părții carosabile de minim 7,00 m, încadrat de borduri prefabricate din beton de 20x25 cm.

Amenajarea intersecției propuse se va realiza prin lărgire pe partea stângă și dreaptă a părții carosabile existente și se va face cu o structura rutieră asemănătoare cu structura rutieră existentă în prezent pe drumul național DN 69 Timișoara - Arad.

ART. 14 Accese pietonale

Nu este cazul

▪ REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

ART. 15 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara 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.
- (2) Dacă nu există posibilitatea racordării conform aliniatului de mai sus, autorizarea executării construcțiilor poate fi permisă în cazul în care beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, când aceasta are capacitatea necesară sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente fie să construiască rețele noi.
- (3) Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile

proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- (4) Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara se va realiza din drumul national DN 69.

ART. 16 Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderea de rețele edilitare se realizeaza de catre investitor, partial sau in intregime dupa caz, in conditiile contractelor incheiate.
- (2) Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Rețelele edilitare se vor executa in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a rețelelor edilitare subterane.
- (4) Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei. În cazul rezultării unor deșeuri speciale în urma activității specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat în colectarea acelor tipuri de deșeuri.

ART. 17 Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- (3) Rețelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

▪ REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

ART. 18 Parcelarea

Prin prezenta documentatie, nu se propun parcelari ale amplasamentului studiat.

ART. 19 Inaltimea constructiilor

- (1) Pentru hale logistica, depozitare servicii, regimul de inaltime a constructiilor propuse este: P+2E - max. 9 m la cornișă și max. 12 m la coamă;
- (2) Pentru constructii provizorii (birouri tip container, cabine poarta), regimul de inaltime a constructiilor propuse este: Parter - max. 4 m;
- (3) Pentru sisteme de incarcare/descarcare marfuri (pod rulant, etc), regimul de inaltime a constructiilor propuse este: max. 30 m.
- (4) Regimul de inaltime specificat mai sus se calculeaza de la CTS propus in zona de amplasare a constructiilor/utilajelor sau echipamentelor.

ART. 20 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.
- (3) Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor vor fi tratate la acelasi nivel calitativ ca si fatada principala. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de buna calitate.

▪ **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, AGREMENT SI IMPREJMUIRI**

ART. 21 Parcaje

- (1) Autorizarea executarii constructiei se permite doar daca exista posibilitatea amenajarii parcarilor necesare in afara domeniului public.
- (2) Pe parcela reglementata se vor prevedea platforme pentru parări autoturisme pentru clienti si personal.
- (3) Numarul locurilor de parcare pentru constructii industriale va fi conform prevederilor Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5, si anume:
 - activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
 - activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
 - activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.
- (4) In cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati.
- (5) Pentru constructii ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- (6) Realizarea parcarilor se va face fara afectarea domeniului public.

ART. 22 Spatii verzi si plantate, spatii agrement

- a) Autorizarea executarii constructiei va contine obligatia crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei, respectand prevederile legale privind protectia mediului, HG 525/1996 anexa 6, Legea 24/2007 republicata.
- b) Se va asigura necesarul de zona verde amenajata pentru functiunea propusa pe amplasament si anume:
 - Spatiu verde amenajat propus va fi de **minim 20%** din totalul suprafetei parcelei.
 - Se vor realiza zone verzi/perdele de protectie pe limitele laterale ale terenului , la limita cu terenuri arabile, in special pe latura dinspre localitatea Sagu. Pe aceasta latura se propune realizarea unei zone verzi amenajate cu rol de protectie cu o latime de 15 m.
 - In cazul in care terenurile invecinate amplasamentului devin terenuri cu functiune similara amplasamentului reglementat prin prezenta documentatie, zona verde aferenta perdelelor de protectie propuse initial ca delimitare intre functiuni incompatibile, se poate repositiona in incinta studiata, cu respectarea procentului stabilit initial (min. 20% din suprafata terenului reglementat).

ART. 23 Imprejmuiri

- (1) Se permite realizarea de imprejmuiri pe cele 4 laturi ale terenului, pe limita de proprietate a terenului reglementat.
- (2) Este permisă autorizarea de urmatoarelor categorii de imprejmuiri:
 - împrejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea de servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale.

- Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (3) Înălțimea maximă admisă pentru împrejmuiri este de 2,50 m.
- (4) 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 reclamă comercială, în condițiile legii.
- (5) Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor propuse.

IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

▪ UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unitățile și subunitățile au fost reprezentate în PLANȘA - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE, din documentația P.U.Z. "REALIZARE CENTRU LOGISTIC, DEPOZITARE, SERVICII ȘI RACORD LA CALEA FERATĂ" amplasată în jud. Arad, com. Sagu, sat. Sagu, C.F. nr. 307031 Sagu.

Au fost delimitate o zonă funcțională principală, și anume:

ID - UNITATE FUNCȚIONALĂ – DEPOZITARE funcțiune unitară și de sine-stătătoare, ce cuprinde subunități funcționale necesare din punct de vedere urbanistic activității desfășurate și a protecției mediului.

În unitatea funcțională s-au punctat și subzone funcționale cu specificații pentru fiecare.

SUBUNITĂȚILE FUNCȚIONALE stabilite sunt:

- **Cc1 - subunitate funcțională – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA**, accese carosabile dintre terenul studiat și drumul național Dn 69.
- **Cp1 - subunitate funcțională – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Platforme carosabile și pietonale în incintă, parcaje.**
- **SP1 – subunitate funcțională – SPATII VERZI AMENAJATE**
- **Cf1 – subunitate funcțională – CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA –** jonctiune de cale ferată industrială la linia CFR existentă.

▪ PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Unități și subunități funcționale conform planșa 03A - Reglementări urbane.

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

Funcțiunea dominantă a zonei : depozitare

Funcțiuni admise:

- Industrie nepoluantă;

- Sedii de firme si companii;
- Servicii sociale, colective sau personale;
- Birouri administrative

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de depozitare:

- imprejmuiți perimetrare, elemente de signalistică de sine statatoare , spații verzi, accese carosabile, accese la linia de cale ferată, platforme carosabile, parcaje, instalații și amenajări tehnico-edilitare.

B. Utilizări permise cu condiții:

Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția să nu prezinte pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu vecinătățile.

În zona de protecție a liniei de cale ferată se va putea construi doar cu respectarea condițiilor din avizul Regionalei CF.

C. Utilizări interzise:

- Se interzic activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice.
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- Se interzic activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora

D. Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul

Indicatori urbansitici:

-POT maxim: 50,00 %, CUT maxim : 1,0

Regim de înălțime:

Regimul de înălțime a construcțiilor propuse este:

- Pentru hale logistică, depozitare servicii: P+2E - max. 9 m la cornișă și max. 12 m la coamă;
- Pentru construcții provizorii (birouri tip container, cabine poartă): Parter - max. 4 m;
- Pentru zona de depozitare de tip terminal (containere suprapuse): max. 15 m;
- Pentru sisteme de încărcare/descărcare marfuri (pod rulant, etc): max. 30 m.

Regimul de înălțime specificat mai sus se calculează de la CTS propus în zona de amplasare a construcțiilor/utilajelor sau echipamentelor.

Regim de aliniere:

Regimul de aliniere propus pentru noile construcții va fi astfel:

Fata de frontul stradal:

- minim 41,60 m (nu se vor amplasa construcții la o distanță mai mică de 50 m fata de marginea părții carosabile a drumului național DN 69 (E671) ;

Fata de limita posterioară:

- minim 85,00 m (data de zona de protecție de 100 m din axul liniei de cale ferată CF 218 Arad – Timisoara Nord);

Fata de limitele laterale:

- min. 15,00 m fata de limita sudica si nordica a parcelei;

Se permite amplasarea in exteriorul perimetrului de constructibilitate a amenajarilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, casa pompelor, platforma menajera, etc) , a constructiilor provizorii (ex. cabina poarta), a liniilor de cale ferata industrială propuse si a platformei de depozitare, a elementelor de signalistica (totem, elemente publicitare, catarge steaguri, etc).

In cazul in care, in viitor, amplasamentul studiat se va extinde la nord sau la sud de acesta, se va renunta la retragerile laterale de 15 m, stabilite prin prezenta documentatie, pe latura/laturile care se invecineaza cu extinderea, putandu-se construi pe limita de proprietate al terenului reglementat prin prezenta documentatie.

Se vor respecta retragerile minime impuse de zonele de protectie aferente obiectivelor/dotarilor din zona, in conformitate cu avizele ce se vor obtine.

Subunități functionale:

Cc1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA, racordul carosabil dintre incinta studiata si drumul national DN 69.

A. Constructiile care se pot autoriza direct vor avea urmatoarele destinatii:

Funcțiunea dominantă a zonei: cai de comunicatii rutiera si constructii aferente;

Funcțiunile complementare admise ale zonei: retele tehnico-edilitare, zone verzi de aliniament

Utilizari permise:

- Cai de comunicatie, treceri pentru pietoni, trotuare, alei pentru ciclisti, spatii verzi de aliniament, lucrari de terasament, etc.

Utilizari permise cu conditii:

- Autorizatiile de construire pentru obiectivele ce se intentioneaza a se construi in zona drumului public se vor elibera cu conditia obtinerii prealabile a avizului de specialitate al detinatorului de drum.

Interdictii temporare de construire:

Nu este cazul

Utilizari interzise:

- Se interzice realizarea oricarei constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare influenteaza buna desfasurare, organizare si dirijare a traficului de pe drumuri sau prezinta riscuri de accidente; acestea vor fi interzise si in zona de siguranta si de protectie a drumurilor cu exceptia celor pe care le deservesc.
- Se interzice amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces pe proprietate.

Se propune realizarea unui racord carosabil la proprietate din drumul national DN69 (E671).

Deservirea rutieră a obiectivului studiat se va asigura din drumul național DN 69 Timișoara - Arad prin amenajarea unui acces rutier în zona km 36+868 stânga ce va fi amenajat ca o intersecție în „T” cu viraj la stânga permis, în conformitate cu prevederile normativului buletin tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), astfel:

- pentru intrarea cu viraj la dreapta în drumul de acces de pe sensul de mers Arad – Timișoara al DN 69, s-a amenajat o bandă pentru decelerare în lungime totală de 105,00 m, alcătuită dintr-o bandă de decelerare cu lungimea de 70,00 m și lățimea părții carosabile de 4,00 m, racodată la drumul de acces printr-un arc de cerc cu raza de 25,00

m; respectiv racord la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m, bandă amenajată conform Fig.15. „Amenajarea virajului de dreapta la intrare. Bandă de decelerare” și Tabelul 14. „Elemente geometrice ale virajului de dreapta la intrarea în intersecție” din AND 600-2010;

- pentru ieșirea cu virajul la dreapta din drumul de acces și intrarea pe sensul de mers Arad – Timișoara al DN 69, s-a amenajat o bandă de accelerare cu lungimea de 125,00 m, alcătuită dintr-o bandă de accelerare cu lungimea de 90,00 m și lățimea părții carosabile de 4,00 m, racodată la drumul de acces printr-un arc de cerc cu raza de 25,00 m, respectiv racord la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m, bandă amenajată conform Fig.16. „Amenajarea virajului de dreapta la ieșire” și Tabelul 15. „Elemente geometrice ale virajului de dreapta la ieșirea din intersecție” din AND 600-2010;
- pentru intrarea cu viraj la stânga în drumul de acces de pe sensul de mers Timișoara – Arad al DN 69, s-a propus amenajarea unei benzi suplimentare pentru realizarea virajului la stânga cu lungimea totală de 95,00 m, alcătuită dintr-o bandă de stocaj înaintea realizării virajului la stânga cu lungimea de 60,00 m și lățimea părții carosabile de 3,50 m, respectiv o pană de racordare la drumul național cu lungimea de 35,00 m. Această bandă suplimentară pentru realizarea virajului la stânga s-a racordat printr-un arc de cerc cu raza de 15,00 m la o bandă de intrare în incintă cu lățimea părții carosabile de 6,00 m și este amenajată în corelare cu recomandările din Tabelul 16. „Elemente geometrice ale benzilor pentru virajului de stânga” din AND 600-2010;
- pentru ieșirea cu viraj la stânga din drumul de acces și intrarea pe sensul de mers Timișoara – Arad al DN 69, s-a propus amenajarea unei benzi pe drumul de acces, cu lățimea părții carosabile de 5,50 m, respectiv pentru încadrarea în fluxul curent de circulație de pe drumul național s-a propus amenajarea unei benzi suplimentare de tip buzunar de stocaj cu lungimea totală de 95,00 m, alcătuită dintr-o bandă de revenire cu lungimea de 60,00 m și lățimea părții carosabile de 3,50 m, respectiv o pană de racordare la drumul național cu lungimea de 35,00 m. Această bandă suplimentară de tip buzunar s-a racordat la banda de viraj a drumului colector printr-un arc de cerc cu raza de 15,00 m și este amenajată în corelare cu recomandările din Tabelul 16. „Elemente geometrice ale benzilor pentru virajului de stânga” din AND 600-2010;
- pentru intrarea cu viraj la stânga în drumul de acces de pe sensul de mers Timișoara - Arad, s-a propus amenajarea unei benzi suplimentare de viraj la stânga cu lungimea totală de 95,00 m, alcătuită dintr-o bandă de viraj la stânga cu lungimea de 60,00 m și lățimea părții carosabile de 3,50 m, respectiv o pană de racordare la drumul național cu lungimea de 35,00 m. Această bandă suplimentară de viraj la stânga s-a racordat printr-un arc de cerc cu raza de 15,00 m la o bandă de viraj cu lățimea părții carosabile de 6,00 m a drumului colector și este amenajată în corelare cu recomandările din Tabelul 16. „Elemente geometrice ale benzilor pentru virajului de stânga” din AND 600-2010;
- amenajarea în zona accesului a unor insule din pavaj ce vor delimita intrarea și ieșirea din drumul de acces, de banda curentă a drumului național DN 69, insule încadrate cu borduri teșite retrase la 1,50 m față de marginea părții carosabile curente a DN 69, amenajate în corelare cu recomandările din Tabelul 17. „Elemente geometrice ale insulelor separatoare de dreapta” și Tabelul 18. „Elemente geometrice ale insulelor separatoare” din AND 600-2010;
- realizarea unui drum de acces pe partea stângă a drumului național pentru deservirea obiectivului studiat, cu lățimea părții carosabile de minim 7,00 m, încadrat de borduri prefabricate din beton de 20x25 cm.

Amenajarea intersecției propuse se va realiza prin lărgire pe partea stângă și dreaptă a părții carosabile existente și se va face cu o structura rutieră asemănătoare cu structura rutieră existentă în prezent pe drumul național DN 69 Timișoara - Arad.

- Costurile accesului pe terenul reglementat prin PUZ vor fi suportate de catre investitor/beneficiarul P.U.Z.

Cp1 - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Platforma carosabila in incinta,

parcaje

- Destinata realizarii unei platforme pavate pentru circulatia carosabila in interiorul parcelei.
- Încadrarea drumurilor și a platformelor carosabile din incintă se va face cu borduri prefabricate din beton de 20x25 cm așezate pe o fundație de beton C 25/30 de 30x15 cm. Încadrarea trotuarului pietonal din incintă față de zonele verzi se va face cu borduri prefabricate din beton de 10x15 cm așezate pe o fundație de beton C 25/30 de 20x15 cm.
- Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în :
- - O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.
- Colectarea apelor pluviale de pe drumul de acces și platforma din incintă se va face prin guri de scurgere montate lângă borduri și rigole carosabile montate în zona rampelor de andocare a autocamioanelor. Apele colectate vor fi filtrate și tratate cu ajutorul unui separator de hidrocarburi, după care vor fi deversate într-un bazin de colectare și stocare apă.
- Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul zonei reglementate.
- Necesarul de parcaje va fi conform prevederilor Normativului P132-93 si Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5, si anume:
 - Activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp.
 - Activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp.
 - Activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.
- In cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariatii plus un spor de 20% pentru invitati.
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- Nu se vor autoriza constructii cu functiuni care necesita locuri de parcare care nu pot fi asigurate in limitele proprietatii private.

SP1- SPATII VERZI in incinta:

Se va asigura necesarul de zona verde amenajata pentru functiunile propuse pe amplasament, conform HG 525/1996, si anume:

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori, într-un procent de minim 20,00% din suprafata parcelei, adica minim 34.000 mp.

Se vor realiza zone verzi/perdele de protectie pe limitele laterale ale terenului , la limita cu terenuri arabile, in special pe latura dinspre localitatea Sagu. Pe aceasta latura se propune realizarea unei zone verzi amenajate cu rol de protectie cu o latime de 15 m.

In cazul in care terenurile invecinate amplasamentului devin terenuri cu functiune similara amplasamentului reglementat prin prezenta documentatie, zona verde aferenta perdelelor de protectie propuse initial ca delimitare intre functiuni incompatibile, se poate repositiona in incinta studiata, cu respectarea procentului stabilit initial (min. 20% din suprafata terenului reglementat).

Cf1- CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA – jonctiune de cale ferata industrială la linia**CFR existenta:**

- Destinata realizarii căii de comunicație feroviara, jonctiune de cale ferată industrială la liniile CFR existentă

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

Intocmit,

arh. TUTU Andreea

Urbanism: **arh. BALOGH DORIANA** **RUR – D, E**