

ROMANIA  
JUDETUL ARAD  
COMUNA FELNAC  
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.....61.....  
din 24.06.2021

privind aprobarea P.U.Z. si R.L.U. pentru INFIINTARE FERMA POMICOLA IN  
LANT INTEGRAT IN CADRUL SOCIETATII AMC BIOAGRO SRL

Consiliul Local al Comunei Felnac, judetul Arad, întrunit în sedinta sa ordinara din 24.06.2021,

**Având în vedere:**

- AVIZUL PREALABIL DE OPORTUNITATE nr. 1 din 31.08.2020 pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal – P.U.Z si a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent, in vederea INFIINTARII FERMA POMICOLA IN LANT INTEGRAT IN CADRUL SOCIETATII AMC BIOAGRO SRL, aprobat prin HCL 85/2020;
- Documentatia P.U.Z. si R.L.U. pentru INFIINTARE FERMA POMICOLA IN LANT INTEGRAT IN CADRUL SOCIETATII AMC BIOAGRO SRL, nr. proiect 46/2018 elaborat in Octombrie 2020 de SC Arhitekt Studio SRL insusita prin HCL nr. 35/23.04.2021;
- Referatul de specialitate a compartimentului urbanism nr. 4517/10.06.2021;
- Raportul informarii si consultarii publicului nr. 3202/14.04.2021;
- Certificatul de urbanism nr. 20/25.09.2020 emis de Primaria Comunei Felnac;
- prevederile art. 2, alin. 2 „Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile prezentei legi, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.” din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile art. 25(1) „Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului”, art. 47, 48 si 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizata;
- art. 129, alin. 2, lit.a si alin. 14 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;
- dispozitiile Legii 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata;
- Referatul de aprobare a primarului Comunei Felnac;
- Raportul de specialitate intocmit de compartimentul urbanism;
- Art. 129, alin. 6, lit.c „avizează sau aprobă, în condițiile legii, documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților” din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local;

- Cu ..... voturi pentru, ..... abțineri și ..... voturi împotriva, din totalul de 13 consilieri în funcție, din care sunt prezenți la ședința ..... consilieri

În temeiul art. 139, alin (1), art. 196 alin. 1 lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

## HOTĂRĂȘTE

**Art. 1:** Se aproba Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: „**INFIINTARE FERMA POMICOLA IN LANT INTEGRAT IN CADRUL SOCIETATII AMC BIOAGRO SRL**” generat de imobilul CF nr. 306490 Felnac, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize.

**Beneficiar: SC AMC BIOAGRO SRL**

**Elaborator: SC Arhitekt Studio SRL**

**Proiect nr.: 46/2018**

**Suprafața aferentă lotului reglementat: 3.224 mp, înscris în CF 306490, extravilan.**

**Art. 2:** Se aproba următoarele condiții de construire:

- funcțiunea principală: producție, depozitare, desfacere;
- indicatori urbanistici: POT maxim 50%, CUT maxim 1, regim înălțime maxim P+1, H max= 8 m;
- procent spații verzi: minim 20%

**Art. 3:** Lucrările de extindere a rețelelor edilitare, realizarea accesului carosabil se va realiza de către beneficiar pe cheltuială sa cu respectarea legislației incidente.

**Art. 4:** Prezentul plan urbanistic zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

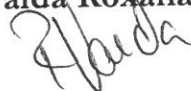
**Art. 5:** Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de primarul comunei Felnac și se comunica cu:

- Instituția Prefectului județului Arad – Serviciul Juridic și Contencios Administrativ;
- Primarul Comunei Felnac,
- compartimentului urbanism din cadrul Primăriei Comunei Felnac.
- Beneficiar: SC AMC BIOAGRO SRL
- Elaborator: SC Arhitekt Studio SRL

Președinte de ședință,  
Trifan Mihai-Radu



Contrasemnează,  
Secretar general,  
Vaida Roxana-Daniela



**ÎNTOCMIRE DOCUMENTATIE P.U.Z. ŞI R.L.U. - INFIINTARE FERMA POMICOLA CU  
LANT INTEGRAT IN CADRUL SOCIETATII - AMC BIOAGRO S.R.L.**

**Denumirea lucrarii:** **ÎNTOCMIRE DOCUMENTATIE P.U.Z. ŞI R.L.U. - INFIINTARE  
FERMA POMICOLA CU LANT INTEGRAT IN CADRUL  
SOCIETATII - AMC BIOAGRO S.R.L.**

**Beneficiar:** **S.C. AMC BIOAGRO S.R.L.**

**Amplasament:** **jud. ARAD, comuna FELNAC, localitatea FELNAC**

**Proiectant general:** **S.C. ARHITEKT STUDIO A S.R.L.**  
Timisoara, str. dr. Nicolae Paulescu, nr.1, ap.20  
tel. 0256.491146; 0728 966 848

**Nr. proiect:** **46/ 2018**

s.c. ARHITEKT STUDIO A s.r.l.

300005 Timișoara, str. dr. Nicolae Paulescu nr.1, ap.20

**PROIECT: ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. ȘI R.L.U. - INFIINTARE FERMA  
POMICOLA IN LANȚ INTEGRAT ÎN CADRUL SOCIETĂȚII - AMC BIOAGRO S.R.L.**

**AMPLASAMENT: COMUNA FELNAC, JUDEȚUL ARAD**

**BENEFICIAR: S.C. AMC BIOAGRO S.R.L.**

**FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

**BORDEROU GENERAL P.U.Z.  
PIESE SCRISE**

- Copertă
- Foaie de capăt
- Colectiv de elaborare
- Borderou
- Certificatul de Urbanism
- extras C.F.

- Avize și acorduri:

Nr. crt.	Avize obținute	Observații
1.	Aviz de Oportunitate nr. 1 din 31.08.2020	
2.	Aviz Agenția pentru Protecția Mediului nr. 2760 din 25.02.2021	
3.	Plan de situație vizat O.C.P.I. + proces verbal de recepție nr. 54/ 2021	
3.	Aviz Apele Romane nr. 60 din 18.12.2020	
4.	Aviz Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare (ANIF) nr. 3539 din 14.12.2020	În prezentul aviz se face referire la avizul cu nr. 177 din 17.09.2019 (atașat prezentei documentații) obținut pe suprafața de 61 600 mp, în care se menționează că terenul nu este îmbunătățit cu lucrări de îmbunătățiri funciare.
4a.	Aviz Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare nr. 188/17.09.2019	
5.	Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 785 din 7.10.2019	S-a obținut pe suprafața de 3 223,70 mp din totalul suprafeței de 61 600 mp. Suprafața de 3 223,70 mp reprezintă suprafața măsurată, iar suprafața din P.U.Z. de 3224 mp reprezintă suprafața aproximată și cea din extrasul de carte funciară.
6.	Aviz Direcția de Sănătate Publică nr. 591/ 22.12.2020	
7.	Aviz Sanitar Veterinara Arad nr. 14934/ 7.12.2020	
8.	Aviz Ministerul Aparării Naționale nr. 8028/ 2.11.2020	
9.	Acord accept folosire drumuri de exploatare nr. 4184 din 28.08.2019	
10.	Aviz ISU nr. 625560/18.05.2021	
11.	Aviz Protecție Civilă nr. 625559/18.05.2021	
12.	Aviz SRI nr. 135121 din 17.05.2021	

13.	Aviz MAI nr. 557.470/ 18.05.2021
14.	Aviz Cultura nr. 129/U/20.05.2021
15.	taxa RUR

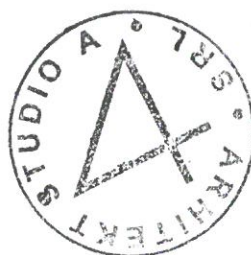
- Memoriu de prezentare PUZ
- Regulament Local de Urbanism

### PIESE DESENATE

- Planșa A01 – Plan încadrarea în teritoriu
- Planșa A02 – Plan de situație existentă
- Planșa A03 - Reglementări urbanistice
- Planșa ED - 01 – Echipare edilitara
- Planșa 04 - Proprietatea asupra terenurilor
- Planșa 05 - Mobilare propusă

Întocmit,  
arh. Roxana Căpraru

Verificat,  
arh. Ionasiu Adrian



## MEMORIU DE PREZENTARE – ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. ȘI R.L.U. - INFIINTARE FERMĂ POMICOLĂ CU LANȚ INTEGRAT IN CADRUL SOCIETATII - AMC BIOAGRO S.R.L.

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. ȘI R.L.U. - INFIINTARE FERMA POMICOLA IN LANȚ INTEGRAT IN CADRUL SOCIETATII - AMC BIOAGRO S.R.L.

Amplasament:	jud. ARAD, comuna FELNAC, localitatea FELNAC
Proiectant:	s.c. Arhitekt Studio A S.R.L.
Beneficiari:	S.C. AMC BIOAGRO S.R.L.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Data elaborării:	octombrie 2020
Nr. Proiect:	46 / 2018

#### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Documentatia a fost intocmită în vederea realizarii unei plantatii pomicole cu zone de depozitare, procesare și desfacere – în localitatea Felnac, județul Arad.

Terenul studiat are o suprafață totală de 3224 mp, fiind alcătuit din teren proprietate privată înscris în CF nr. 306490. Terenul studiat se află în extravilanul localității Felnac, în partea de sud. Terenul este în prezent arabil extravilan, conform extras de carte funciară. **Suprafața propusă de introdus în intravilan este de 3224 mp.** Acesta a rezultat din dezmembrarea CF-ului 302972, CF-ul 302972 având suprafața totală de 61 600 mp. În urma dezmembrării CF-ului 302972 au rezultat C.F. nr. 306490 și 306491. Suprafața de teren aferentă extrasului de carte funciară CF nr. 306491, în suprafață de 58376 mp se află în proprietatea s.c. AMC Bioagro s.r.l. și pe acesta se dorește realizarea plantației pomicole, însă acesta nu face obiectul prezentei documentații.

Obiectul P.U.Z. -ului constă în analiza și rezolvarea problemelor funcționale și tehnice de pe teren, în acord cu strategia de dezvoltare a administrației locale și în corelare cu proiectele de dezvoltare urbană din zonă – alte P.U.Z. - uri aprobate.

La elaborarea lucrării, s-a ținut cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, OUG 7/2011 cu modificări și completări la Legea 350/2001, precum și de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planul Urbanistic Zonal aprobat de M.L.P.A.T cu Indicativ GM – 010 – 2000.

Documentația prevede: stabilirea funcțiunilor permise în cadrul zonei studiate, reglementarea terenului constructibil, trasarea viitoarelor cai de acces, străzi și alei interioare, propunerile de parcelare, de amplasare a spațiilor verzi, propunerile de asigurare a utilităților în zonă, regulile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin odată cu aprobarea lor acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire pe teritoriul supus reglementărilor vizate.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

#### 1.3.1 Studii de fundamentare, proiecte întocmite anterior PUZ

- P.U.G. comuna Felnac, localitatea Felnac

Conform PUG, terenul se află în extravilan.

- Date din studiul "Zone expuse la riscuri naturale din județul Arad" aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Arad nr.26/2000

- Date din studiul "Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate" din județul Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Arad nr. 27/ 2000

- Date din studiul "Zone construite protejate din județul Arad" aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Arad nr.53/2001 si ORDINUL 2314/ 2004 al MINISTERULUI CULTURII SI CULTELOR;

### 1.3.2 Studii de fundamentare, proiecte întocmite concomitent cu P.U.Z.

Studii de fundamentare – planuri cadastrale, studiul condițiilor geotehnice și hidrotehnice, ridicări topografice.

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

#### Scurt istoric al localității Felnac

Prima atestare documentară a localității Felnac datează din anul 1330.

Localitatea Felnac se află situată în **Câmpia Vingăi**, pe stânga **Văii Mureșului**, la o distanță de 20 km față de municipiul **Arad**.

Aici a existat o cetate din secolul al XIV-lea, care a fost reconstruită în anul 1500 și demolată în anul 1699. Mai există și bisericile ortodoxă română și ortodoxă sârbă, precum și baza de agrement cu pescărie amenajată în regim privat.

Conform **recensământului efectuat în 2011**, populația comunei Felnac se ridică la 2.931 de locuitori, în creștere față de **recensământul anterior din 2002**, când se înregistraseră 2.859 de locuitori. **[1]** Majoritatea locuitorilor sunt **români** (76,12%). Principalele minorități sunt cele de **romi** (12,79%) și **sârbi** (5,53%). Pentru 4,2% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. **[2]** Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt **ortodocși** (81,1%), dar există și minorități de **pentecostali** (6,93%), **ortodocși sârbi** (5,29%) și **baptiști** (1,16%). Pentru 4,26% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională. **[4]**

Atracții turistice:

- Biserica Ortodoxă românească din satul **Felnac**
- Biserica Ortodoxă sârbească din Felnac
- Pescărie în satul Felnac

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Ca și poziționare, terenul studiat se află în apropierea imediată a intravilanului extins al localității, la sud de vatra localității, în extravilan.

Terenul studiat este delimitat de:

- Drum de pământ- DE 553 la nord;
- teren arabil A563, nr. Cad. 303748 – la vest;
- teren arabil – viitoare Plantatie pomicola - CF 306491– la sud (parcelă rezultată din dezmembrarea CF nr. 302972);
- teren arabil A563, nr. Cad. 303750 – la est.

În prezent, terenul este – teren arabil cadastral 306490

Accesul se face din drumul de exploatare de la nordul terenului – Drum de pământ - DE 553.

Distanțele luate de la limita terenului studiat până la locuințele din vecinătate respectă OMS 119/2014 actualizat în 2018, astfel:

- la nord – până la prima locuință este de 597 m;
- la vest – până la prima locuință este de peste 10 km;
- la sud – până la prima locuință este de peste 9,8 km;
- la est – până la prima locuință este de peste 15 km.

#### Potențialul de dezvoltare

Situl oferă un loc foarte atractiv pentru dezvoltarea unei **zone de depozitare , procesare și desfacere fiind în legătura cu o propunere de dezvoltare a unei plantatii pomicole**, care să se integreze în specificul mediului rural. Principalele argumente în acest sens sunt: poziția favorabilă în raport cu vatra localității, accesibilitatea foarte bună dată de apropierea de drumul județean 682.



## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

### Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. are o suprafață totală de 3224 mp, teren situat în extravilanul localității Felnac, în partea de sud, zona arabila conform PUG.

Relația zonei cu localitatea – accesibilitate, echipare edilitară, instituții de interes general.

Terenul studiat are o formă regulată, alungită, cu axa lungă pe direcția nord-sud.

Terenul este adiacent drumului Drum de pământ- DE 553, care mărginește terenul la nord, de unde vom realiza și accesul Mergând pe drumul de exploatare, distanța până la vatra localității este de aproximativ 1km.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### Caracteristicile reliefului

Situată în partea de sud-vest a județului Arad, localitatea Felnac, reședința comunei cu același nume, aflată pe D.J. 682, se află la o distanță de circa 15 kilometri de municipiul Arad, orașul cel mai apropiat și, concomitent, cel mai important al județului. Comuna Felnac se întinde pe o suprafață de 5120 ha, din care 4115 ha reprezintă teren agricol, iar în componența acestui teritoriu administrativ se regăsesc actualmente localitățile Felnac și Călugăreni<sup>1</sup>.

Din perspectivă geografică și, desigur, din punct de vedere geomorfologic, teritoriul este situat între două unități geomorfologice distincte, respectiv între câmpia joasă a Mureșului și colinele Vingăi, părți integrante ale câmpiei de vest. Câmpia înaltă sau Câmpia piemontană a glacisului subcolinar al Vingăi, cu o altitudine ce oscilează între 110-120 m, prezintă un aspect general plan, slab înclinat de la sud la nord și de la est către vest, fapt oglindit și de direcția de scurgere a văilor<sup>2</sup>. Platourile sunt acoperite de o serie de micro-depresiuni provenite din tasarea luturilor carbonatate și a loessurilor. Prin îngemănarea unor depresiuni, au luat naștere o serie de văi mai slab pronunțate decât cele de eroziune. Câmpia menționată este fragmentată de câteva văi de eroziune paralele, de dimensiuni diferite, care curg sau, mai corect, curgeau înspre Mureș, lungimea și adâncimea văilor fiind direct proporțională cu cea a versanților care le mărginesc. Câmpia domină lunca printr-un versant abrupt de eroziune, foarte sinuos, care a luat naștere în urma peregrinărilor pe partea laterală a albiei Mureșului<sup>3</sup>. Lunca Mureșului prezintă un aspect general plan, presărat cu o serie de meandre părăsite, iar la racordul dintre aceasta și câmpia înaltă sunt prezente o serie de zone depresionare alungite.

### Rețeaua hidrografică

Comuna se încadrează în bazinul hidrografic al râului, respectiv pe cursul inferior al acestuia, a cărui albie minoră constituie hotarul nordic al teritoriului, iar în porțiunea care străbate zona, cursul Mureșului prezintă caracteristicile unui râu de câmpie, cu o pantă redusă și o meandrare mare, din care cauză, la viiturile puternice, inundă o mare parte din lunca neîndiguită.

### Clima

Climatul este temperat-continental moderat, supus influențelor maselor de aer vestice, influențe temperat-oceanice, și se remarcă prin amplitudini termice moderate comparativ cu celelalte zone ale țării în succesiunea anotimpurilor, cu o temperatură medie multianuală de 10,6 grade Celsius și o valoare medie multianuală a precipitațiilor de 582 mm la stația meteorologică Arad. Umiditatea aerului are o valoare medie de circa 75%, iar frecvența anuală a vitezei vântului oscilează între 2 și 5 m/s.

### Vegetatie

Arealul comunei se încadrează în zona de silvostepă, la contactul cu stepa semi-umedă, evidențiindu-se din punct de vedere floristic o vegetație specifică zonei de câmpie înaltă și alta specifică zonei de luncă<sup>6</sup>.

În luncă, vegetația lemnoasă este reprezentată de păduri și pâlcuri de *Populus* spp. (plop), *Acer* spp. (arțar), *Ulmus scabra* (ulm), *Fraxinus excelsior* (frasin), *Quercus* spp. (gorun) în asociație cu subarborete precum *Crataegus monogyna* (păducel), *Prunus spinosa* (porumbar), *Sambucus nigra* (soc).

În zona de câmpie înaltă, vegetația este reprezentată de pâlcuri izolate de subarboreturi, precum *Prunus spinosa* (porumbar), *Rosa canina* (măceș), *Crataegus monogyna* și altele.

Vegetația din pajiști și fânețe este prezentă prin asociații de plante în care domină *Lolium perenne* (zizanie), *Festuca pratensis* (păiuș), *Poa pratensis* (firuță), *Bromus* spp. (obsigă), *Lotus corniculatus* (ghizdei), *Trifolium repens* (trifoi alb) etc. În

zonele cu exces de umiditate, se găsesc asociații de *Alopecurus pratensis* (coada vulpii), *Polygonum hydropiper* (piperul bălții), *Sectoria glauca* (mohor), *Juncus* spp. (pipirig) etc8. Vegetația lemnoasă cultivată este reprezentată de pâncuri sau exemplare răzlețe de prun, vișin, nuc, piersic, măr, cais, cireș, gutui.

Plantele cultivate în mod uzual sunt grâul, porumbul, floarea soarelui, ovăzul, secara, cartoful, pepenele, mai puțin rapița, orzul, lucerna, trifoiul ș.a..

### Fauna

Fauna, la rândul ei, se încadrează și ea în specificul zonei de silvostepă și se caracterizează prin prezența căprioarei (*capreolus capreolus*), a popândăului (*citellus citellus*), a șoarecelui de câmp (*microtus arvalis*), a hârciogului (*cricetus*), a iepurelui de câmp (*lepus europaeus*), a șopârlei cenușii. Dintre carnivore, emblematică și constantă ca prezență, este vulpea (*vulpes vulpes*), iar peisajul faunistic este completat de păsări ca nelipsita vrabie, cioara de câmp, prepelița (*conturnix conturnix*), fazanul de câmpie, sturzul etc..

În pădure, și nu numai, trăiesc mistrețul (*sus scrofa*) și cerbul (*cervus elaphus*).

Lumea insectelor este bine reprezentată și ca urmare ierburile sunt pline de coșăși (*locusta viridis*), greieri (*liogryllus campestris*), paianjeni și furnici. Numeroase sunt, de asemenea, și coleopterele: lăutari, scarabei și diverse specii de fluturi, ce înveselesc atmosfera, prin coloritul lor viu și zborul neregulat, împreună cu viespile care săgeată aerul. Fauna subacvatică cuprinde crapul, mreana, somnul, știuca, plătica<sup>14</sup> etc. Deci, un areal prielnic habitatului uman.

### Geologia zonei

Solurile sunt bogate în humus, din grupa cernoziomurilor, de o fertilitate ridicată, prielnice agriculturii, pe plan local fiind întâlnite următoarele tipuri dominante de soluri: cernoziomuri cambice (gleizate, pseudogleizate), cernoziomuri argiloiluviale (pseudogleizate, vertice), cernoziomuri (cambice, argiloiluviale erodate), lăcoviști (vertice, sărăturate), solonețuri (vertice), soluri aluviale (molice, vertice, sărăturate), erodisoluri (gleizate, amfi-gleizate), asociații de lăcoviști cu solonețuri și protosoluri antropice.

Factorii limitativi care grevează asupra învelișului de sol sunt reprezentați, în principal, de gradul de tasare accentuat, excesul de umiditate freatică și din scurgeri de pe versanți, excesul de umiditate pluvială, inundabilitatea, panta și eroziunea de suprafață, reacția solului cu valori ridicate pe 6,7% din suprafață și scăzute pe 32,0% din suprafață.

Asupra acestor elemente care afectează potențialul de producție a învelișului de sol, se impun, de la caz la caz, măsuri ameliorative precum corectarea reacției acide prin amendare calcică periodică sau a celei alcaline prin gipsare, eliminarea excesului de umiditate prin coborârea nivelului freatic și colectarea scurgerilor de pe versanți (canale, șanțuri, rigole etc.) sau drenuri verticale pentru eliminarea excesului de umiditate din crovuri, prevenirea revărsărilor prin reabilitarea și modernizarea lucrărilor de îndiguire existente și extinderea acestora pe întreaga suprafață periclitată, prevenirea și combaterea eroziunii solului prin menținerea acestuia cât mai mult acoperit prin înființarea de culturi de păioase și ierburi perene sau prin crearea de benzi înierbate.

Literatura de specialitate menționează faptul că acoperirea cel puțin parțială (30%) cu resturi vegetale, ori încorporarea lor superficială și uniformizarea suprafeței sunt factori care pot atenua procesele de degradare fizică și pot îmbunătăți relația sol-plantă.

### Riscuri naturale

- seismicitate:
- zona de intensitate seismică de calcul cu  $a_g=0.16g$  conform normativului P100-1/2006 cu perioada de colt  $T_c - 0.7$  sec și factor de importanță  $\gamma_i=0.8$
- zona de vant cu presiunea de referință a vantului  $q_{ref}=0.4$  [kPa] conf. NP- 082-04
- zona de zapada cu  $s_o,k=1.5$  [kN/m<sup>2</sup>] conform CR-1-1-3-2005

### 2.4. CIRCULAȚIA

Principalele căi de comunicație de pe teritoriul administrativ al localității Felnac sunt:

Transport auto:

- D.J. 682 – Arad situată la 15 km de municipiul Arad

### Circulația în zona terenului studiat

Terenul este adiacent drumului Drum de pământ - DE 553, care mărginește terenul la nord, de unde vom realiza și accesul Mergând pe drumul de exploatare, distanța până la vatra localității este de aproximativ 1 km.

Disfuncționalități:

În zona studiată principalele disfuncționalități sunt:

- drumurile existente sunt foarte înguste – 2...4m lățime și au suprafață de pământ;
- nu există acces amenajat corespunzătoare din drumul județean.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat este ocupat în proporție de 100% de teren arabil.

Terenul reglementat prin acest P.U.Z. este o suprafață liberă de construcții.

Accesul se face dintr-un drum de exploatare – De 553.

În zona studiată principalele disfuncționalități sunt:

- potențialul terenurilor din zona studiată nu este atins;
- lipsa terenurilor libere construibile necesare dezvoltării unor zone de producție, depozitare ca anexa la terenurile agricole adiacente.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

### Alimentarea cu apă.

În prezent în zona studiată nu există sistem centralizat de alimentarea cu apă. Se propune ca alimentarea cu apă pentru obiectivul studiat să se facă din subteran, dintr-un foraj de mica adâncime. Acest foraj va alimenta cu apă menajeră zona de producție în regim permanent de funcționare și bazinul de irigații.

Forajul va fi prevăzut cu o cabină în care se va afla tabloul de comandă a electropompei submersibile, recipientul de hidrofor și apometrul.

Pozarea conductelor se va face îngropat pe un strat de 15 cm de nisip, sub adâncimea de îngheț.

Pe aceasta conductă de apă sunt prevăzute 4 cămine de vane, CV1 – CV4.

Apa potabilă se va asigura de către beneficiar din flacoane de plastic îmbuteliate (din comerț).

În momentul în care la nivel local se va opta pentru un sistem centralizat de alimentare cu apă, obiectivul se va bransa la acest sistem.

### Canalizare

În prezent în zona studiată nu există sistem centralizat de canalizare. În momentul în care la nivel local se va opta pentru un sistem centralizat de canalizare, obiectivul se va bransa la acest sistem.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare și de la filtrul sanitar sunt colectate și evacuate prin intermediul unei rețele de canalizare în lungime totală de 60 m, la într-un bazin colector impermeabil cu volum de 15 mc amplasat pe proprietate, acesta se va vidanța la nevoie.

### Canalizarea pluvială

Apele pluviale conventional curate provenite de pe platforme și construcții vor fi evacuate gravitațional în bazinul de stocare a apei pentru irigații.

Apele pluviale potențial impurificate de la platformele cu circulație auto se vor preepura într-un separator de hidrocarburi înainte de deversare în acumularea/laguna pentru stocarea apei necesare irigațiilor plantatiei pomicele.

### Alimentare cu energie electrică:

Surse de alimentare, corelate cu sistemul energetic național: Localitatea Felnac este alimentată cu energie electrică prin derivații din linia electrică aeriană.

Disfuncționalități constatate:

- Consumul de energie electrică are un caracter preponderent casnic.
- Majoritatea liniilor electrice de joasă tensiune sunt aeriene cu conductoare de aluminiu neizolate.
- Iluminatul public este necorespunzător.

Pe amplasamentul studiat în cadrul P.U.Z. nu există alimentare cu energie electrică.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

### Relația cadru natural – cadru construit

Cadrul natural în zonă este reprezentat de terenurile agricole.

Cadrul construit este inexistent în zona.

### Evidențierea riscurilor naturale și antropice

- seismicitate:

zona de intensitate seismică de calcul cu  $ag=0.16g$  conform normativului P100-1/2006 cu perioada de colt  $Tc=0.7$  sec și factor de importanță  $\gamma=0.8$

- zona de vant cu presiunea de referință a vantului  $q_{ref}=0.4$  [kPa] conf. NP-082-04

- zona de zapada cu  $s_0, k=1.5$  [kN/m<sup>2</sup>] conform CR-1-1-3-2005

Aceste date sunt conform studiului "Zone expuse la riscuri naturale in județul Arad", aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Arad nr. 26/2000.

Terenul studiat este mărginit de terenuri arabile în ceea ce privește apropierea de linia aeriană LEA se impune respectarea zonelor de protecție aferente.

Pe amplasament se va amplasa o zonă de gospodărire comună, se va urmări colectarea selectivă a gunoierului, se vor amplasa containere de colectare pentru materiale plastice/hârtie, carton/ menajer. Prima opțiune este prevenirea producerii de deseuri prin alegerea, încă din faza de proiectare, a celor mai bune tehnologii. Dacă evitarea producerii de deseuri nu este întotdeauna posibilă, atunci trebuie minimizată cantitatea de deseuri generată prin reutilizare, reciclare și valorificare energetică. Astfel, colectarea selectivă a deșeurilor în vederea valorificării acestora contribuie la reducerea cantității de deseuri ce sunt eliminate prin depozitare. Etapa de eliminare a deșeurilor trebuie aplicată numai după ce au fost folosite la maxim toate celelalte mijloace, în mod responsabil, astfel încât să nu producă efecte negative asupra mediului. Cantitățile de deseuri generate sunt centralizate în evidența gestiunii deșeurilor care se completează lunar, în conformitate cu HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Raportul privind evidența gestiunii deșeurilor se transmite lunar și anual către Agenția competentă pentru Protecția Mediului.

### Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă

Pe amplasament se vor amenaja parcuri pentru angajați și vizitatori. Apele pluviale potențial impurificate de la platformele cu circulație auto se vor preepura într-un separator de hidrocarburi înainte de deversare în acumularea/laguna pentru stocarea apei necesare irigației plantatiei pomicele.

### Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

- nu este cazul, în zona terenului studiat nefiind valori de patrimoniu care să necesite protecție.

### Evidențierea potențialului turistic

- Biserica Ortodoxă românească din satul Felnac
- Biserica Ortodoxă sârbească din Felnac
- Pescărie în satul Felnac

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietarii terenului studiat și-au propus realizarea unei zone de depozitare, procesare și desfacere fiind în legătura cu o propunere de dezvoltare a unei plantații pomicele. Datorită potențialului de dezvoltare al terenului și datorită accesibilității în zonă, propunerea este una oportună.

Având în vedere analiza situației existente, investiția propusă ar crește potențialul terenurilor învecinate, îmbunătățind și valorificând totodată terenul.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ, INDICATORII PROPUȘI

Se propune amenajarea :

- luciu de apa - rezerva irigații / rezervoare cu apa
- zona amplasare clădiri producție, depozitare, desfacere
- zona amplasare platforma acces
- zone verzi amenajate

#### ZONA DE AMPLASARE – U.T.R. - CLADIRI PRODUCTIE, DEPOZITARE , DESFACERE

Aceasta zona are o suprafață de 3224 mp și este cea care va fi introdusă în intravilan.

Se vor amenaja

1. Clădiri pentru producție, depozitare, desfacere
2. Zona acces- platforma acces, parcuri
3. Bazin irigație - pelicula apa / rezervoare cu apa

Pelicula de apă va fi sub forma unei bălți cu formă neregulată, putându-se înscrie într-un dreptunghi cu dimensiunile maxime de 12 x 20 m, ce va fi folosită ca zonă rezerva de apa pentru irigații sau exista posibilitatea aplatării unor rezervoare de înmagazinare apa

Pelicula de apă va avea adâncimea de 1,5 m, cu pantazele taluzurilor de 1:1.

Alimentarea apei în pelicula de apă (rezervoare) se va face inițial din forajul propus, până la umplere, și pe urmă din apele pluviale, cazute pe amplasamentul propus. Terenul fiind argilos, apele colectate în baltă bazin nu se vor infiltra în teren.

Primenirea apei în peliculă se va face de la foraj. Suprafața totală a luciului de apă va fi de 226 mp.

4. Spații verzi amenajate

#### Indici urbanistici

Construcțiile cu funcțiuni care se încadrează în U.T.R. - ZONĂ PRODUCTIE, DEPOZITARE, DESFACERE se vor realiza respectând următoarele reguli:

- amplasarea în interiorul parcelei se va realiza cu respectarea Codului Civil și a planșei de Reglementări urbanistice din cadrul P.U.Z.,
- regimul maxim de înălțime admis este de P+1E pentru zona de producție, depozitare, desfacere.
- pentru zona de producție, depozitare, desfacere. se va respecta un P.O.T max de 50% și un C.U.T max de 1; Hmax cornisa= 8,00 m.

#### Bilanț teritorial

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT		PROPUȘ	
		SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT DIN TOTAL %	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT DIN TOTAL %
EXISTENT	TEREN ARABIL	3224.00	100.00	0.00	0.00
ZONĂ SPAȚII PRODUȚIE,	ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUȚIE, DEPOZITARE, DESFACERE	-	-	2353,26	73%
	BAZIN DE IRIGATII	-	-	226,00	7%

DEPOZITARE; DESFACERE	SPATII VERZI AMENAJATE- 20% din suptafata U.d.V.1.	-	-	644,74	20%
	<b>TOTAL U.d.V.1. - ZONĂ SPAȚII PRODUCȚIE, DEPOZITARE, DESFACERE</b>	-	-	<b>3224.00</b>	<b>100.00</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>3224.00</b>	<b>100.00</b>	<b>3224.00</b>	<b>100.00</b>

### 3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

#### Alimentarea cu apă

În prezent în zona studiată nu există sistem centralizat de alimentare cu apă. Se propune ca alimentarea cu apă pentru obiectivul studiat să se facă din subteran, dintr-un foraj de mica adâncime. Acest foraj va alimenta cu apă menajeră zona de producție în regim permanent de funcționare și bazinul de irigații.

Forajele vor fi prevăzute cu o cabină în care se va afla tabloul de comandă a electropompei submersibile, recipientul de hidrofor și apometrul.

Pozarea conductelor se va face îngropat pe un strat de 15 cm de nisip, sub adâncimea de îngheț.

Pe aceasta conductă de apă sunt prevăzute 4 cămine de vane, CV1 – CV4.

Apa potabilă se va asigura de către beneficiar din flacoane de plastic îmbuteliată (din comerț).

În momentul în care la nivel local se va opta pentru un sistem centralizat de alimentare cu apă, obiectivul se va bransa la acest sistem.

Debitele de apă potabilă necesare sunt:

Qzimed =	1.00	mc/zi =	0,035	ls
Qzimax =	1.22	mc/zi =	0,043	ls
Qorarmax =	0.15	mc/h =	0,043	ls

Alimentarea cu apă privind asigurarea necesarului de apă în scop de irigare se va asigura tot din forajul de mica adâncime, ce se va executa în baza studiului Hidrogeologic

Apa captată din foraj se va înmagazina într-un bazin/ laguna de 300 mc, de unde prin pompare va fi utilizată la irigarea culturii de cais aflată în apropiere

Plantatie cais

Suprafața irigată =5,24 ha

Nr. caisi =3897 buc

Norma de irigare 50l/cais/ udare

3897 buc x 50l/cais x 5 udari/an x 1,05 pierderi=1022,96 mc/an

Randament global al sistemului de irigare :95%

#### Canalizare

În prezent în zona studiată nu există sistem centralizat de canalizare. În momentul în care la nivel local se va opta pentru un sistem centralizat de canalizare, obiectivul se va bransa la acest sistem.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare și de la filtrul sanitar sunt colectate și evacuate prin intermediul unei rețele de canalizare în lungime totală de 60m, la într-un bazin colector impermeabil cu volum de 15 mc amplasat pe

proprietate, acesta se va vidanța la nevoie.

Debitului de calcul pentru apa uzata menajera:

Quzzimed =	0.75	mc/zi =	0,026	l/s
Qzuzimax =	0.92	mc/zi =	0,032	l/s
Quzoramax =	0.11	mc/h =	0,032	l/s

Calitatea apelor evacuate la canalizare se va încadra în limitele prevazute de legislatia în vigoare, HG 352/2005, respectiv Normativul NTPA 002/2005.

Rețeaua de canalizare este din tuburi PVC-KG, SN4, De 160 mm .

Rețeaua de canalizare va fi poziționată pe un strat de nisip de 15 cm grosime, sub nivel de îngheț și va fi acoperită cu un strat de umplutură de nisip de 15 cm, iar lateral de 20 cm.

Apele uzate tehnologice provenite de la zona de productie sunt considerate ape conventional curate, deoarece fructele nu vor fi tratate cu substante chimice, si se vor evacua în bazinul de stocare a apei pentru irigații cu volum de 300mc.

Debitului de calcul pentru apa uzata tehnologica:

Quzzimed =	0.25	mc/zi =	0,009	l/s
Qzuzimax =	0.31	mc/zi =	0,011	l/s
Quzoramax =	0.04	mc/h =	0,011	l/s

#### Canalizarea pluvială

Apele pluviale conventional curate provenite de pe platforme și construcții vor fi evacuate gravitațional în bazinul de stocare a apei pentru irigații.

Apele pluviale potențial impurificate de la platformele cu circulație auto se vor preepura într-un separator de hidrocarburi înainte de deversare în acumularea/laguna pentru stocarea apei necesare irigației plantatiei pomicole aflate în apropiere.

#### Alimentare cu energie electrică

Alimentare cu energie electrică a noului obiectiv nu se poate face din SEN, deoarece în zona nu există nici o sursă de energie. În această situație, alimentarea cu energie electrică se va face din două surse alternative astfel: necesarul de energie electrică specific activităților și proceselor tehnologice din hală se va asigura prin intermediul unui kit fotovoltaic trifazat off grid, cu o putere instalată de 8kWp și o capacitate de stocare de 48kW, iar pentru instalațiile aferente forajelor, instalațiilor de irigație și ferti-irigație se va monta un grup electrogen trifazat de 14kW, care va asigura necesarul de energie electrică.

Bilanțul energetic al noului obiectiv este:

Tensiunea de alimentare	Ua= 400/230 V
Tensiunea de utilizare	Uc= 400/230 V
<b>Puterea instalată</b>	<b>Pi= 26 kW</b>
Coeficientul de cerere	Kc=0,55
<b>Puterea absorbită</b>	<b>Pa= 14 kW</b>
Factorul de putere compensat	cos φc = 0,92

Puterea aparentă de calcul	Sc = 15 kVA
Curentul de calcul	Ic = 22 A

### Alimentare cu energie termică

Având în vedere că în zonă nu există rețea de alimentare cu gaz natural, se vor găsi soluții alternative de alimentare cu energie termică, precum: centrale pe lemn sau peleți, pompe de căldură, încălzire electrică etc.

### 3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Protecția calității apelor: se vor respecta limitele impuse de NTPA-002/2002 privind evacuarea apelor uzate.

Protecția aerului: se vor respecta limitele impuse de Ord. MAPM 529 /2002 privind poluarea aerului, și Legea 655/2001 privind protecția atmosferei

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: se vor respecta limitele impuse de stas 10009/88 privind poluarea fonică.

Protecția împotriva radiațiilor: nu există surse de radiații, nu este cazul de asigurare a protecției.

Protecția solului și subsolului: nu există surse de poluanți pentru sol și subsol, nu este cazul de asigurare a protecției.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice: de-a lungul canalelor existente se propune respectarea unor zone verzi de protecție, de 6m lățime de o parte și de alta a malurilor – nu este cazul.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul, în zonă nu se înregistrează un pericol semnificativ de producere a riscurilor naturale;

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeuri colectate – se vor colecta deșeurile de către regia de colectare a deșeurilor a localității.

Deșeuri stocate temporar

– deșeuri menajere colectate și preluate pentru depozitare în locurile indicate de administrația locală

Deșeurile valorificate

– pământ vegetal, se va utiliza la îmbrăcarea taluzelor în vederea înierbării acestor suprafețe

Modul de transport al deșeurilor și măsurile de protecție a mediului

– deșeurile menajere sunt transportate de către firma care colectează deșeuri în comuna

Monitorizarea gestiunii deșeurilor

– fișe de evidență conform HG 856/2002

– raportarea anuală a cantității de deșeuri gestionate conform HG 856/2002

### Recuperarea terenurilor degradate

Se propune valorificarea zonei prin lucrări de ameliorare a terenului și înființarea unei plantații pomicole.

### Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi propuse sunt de mai multe categorii:

- spații verzi în interiorul zonei de producție – minimum 20% din suprafața zonei, respectiv 644,74 mp; sunt permise amplasarea de elemente de construcție pentru protejarea utilitatilor (foraj, etc).

### Protecția bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

### Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.



### Valorificarea potențialului turistic

Valorificarea potențialului turistic se va realiza prin utilizarea în armonie cu peisajul din jur a terenului, prin menținerea unor suprafețe verzi mari, prin impunerea unor indici urbanistici în acord cu specificul rural. Astfel, se va contura un ansamblu de funcțiuni bine integrat în peisaj, prin folosirea materialelor locale, prin modul de utilizare a terenului, prin regimul de înălțime mic – mediu, prin reglementarea zonelor de protecție față de canale.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

În ceea ce privește echiparea edilitară, se propun rețele unitare de alimentare cu apă și de canalizare care să poată fi conectate în viitor la rețelele localității, pe măsură ce aceasta își va extinde echiparea edilitară în intravilanul extins.

### 3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu este cazul

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	NAȚIONAL	JUDEȚEAN	LOCAL	SUPRAFAȚA	LUNGIMEA
INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	-	-	-	-	-
GOSPODĂRIE COMUNALĂ	-	-	-	-	-
CĂI DE COMUNICAȚIE extindere drum modernizare drum	- -	- -	X X	X X	X X
INFRASTRUCTURĂ MAJORĂ rețele edilitare – alimentare cu apă - canalizare menajeră	-	-	-	-	-
SALVAREA, PROTEJAREA, PUNEREA IN VALOARE A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR SI SITURILOR ISTORICE	-	-	-	-	-
SALVAREA, PROTEJAREA, PUNEREA IN VALOARE A PARCURILOR NATURALE, REZERVAȚIILOR NATURALE ȘI A MONUMENTELOR NATURALE	-	-	-	-	-
SISTEME DE PROTECȚIA MEDIULUI	-	-	-	-	-
APĂRAREA ȚĂRII, ORDINEA PUBLICĂ ȘI SIGURANȚA NAȚIONALĂ	-	-	-	-	-

### 3.8. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice: terenurile înscrise în CF 306490.

### 3.9. DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR

- nu este cazul.

#### 4. Concluzii, măsuri în continuare

##### 4.1. Inscrierea în prevederile P.U.G.

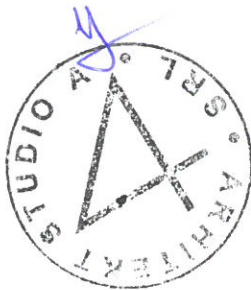
Se apreciază că propunerile prezentate se înscriu în prevederile P.U.G. preliminar, eforturile proiectantului fiind îndreptate către realizarea în condiții optime a funcțiunii principale: **U.T.R. – ZONĂ DE DEPOZITARE, PROCESARE SI DESFACERE.**

##### 4.2. Lucrări în continuare

Pentru dezvoltarea acțiunilor de modernizare și ambientare a spațiului urban nou construit este apreciată ca necesară întocmirea unor lucrări ce pot condiționa aplicarea prezentului P.U.Z.:

- întocmirea proiectelor de execuție pentru extinderea/ realizarea tuturor rețelelor edilitare necesare în zonă
- întocmirea proiectelor pentru realizarea circulațiilor – drumuri modernizate și nou propuse și a elementelor de ambientare – zone verzi amenajate.

Întocmit,  
arh. Capraru Roxana-Nicoleta



Sef de proiect,  
arh. Ionasiu Adrian-Florin



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### Aferent ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. ȘI R.L.U. - INFIINTARE FERMA POMICOLA IN LANȚ INTEGRAT ÎN CADRUL SOCIETATII - AMC BIOAGRO S.R.L.

#### I. DISPOZIȚII GENERALE

##### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare și ocupare a terenurilor, de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, în acord cu prevederile legale.

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 aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine ACT DE AUTORITATE al administrației publice locale.

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

Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism și urmează filiera de avizare aprobată pe care a urmat-o și documentația inițială. **Suprafața propusă de introdus în intravilan este de 3224.00 mp.**

##### 2. Baza legală a elaborării

Cadrul legal are în vedere actele normative în vigoare, din care menționăm:

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor – nr. 50-1991, modificată și completată cu Legea 261- 2009 și OG – 214-2008;
- Legea fondului funciar – nr. 18-1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea administrației publice locale – nr. 215/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor – nr. 54-1998 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr.7-1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică – nr. 33-1994 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea privind calitatea în construcții – nr.10-1995 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea privind protecția mediului – nr.137-1995 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82-1998 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107-1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea privind zonele protejate nr.5-2000 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia -nr.213- 1998 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea privind regimul concesiunii – nr. 219-1998 cu modificările și completările ulterioare;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- Codul Civil;
- Ordinul ministrului sănătății nr. 536-1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Regulament General de Urbanism aprobat în HG 525 - 27 iun. 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 176/N/16 august 2000 – "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal" - GM – 010 – 2000;
- Ordin nr. 21/N/10.04.2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – GM -007 – 2000;
- Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.

### 3. Domeniul de aplicare

#### 3.1. P.U.Z și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

Terenul reglementat prin ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U. - INFIINTARE FERMA POMICOLA IN LANȚ INTEGRAT IN CADRUL SOCIETATII - AMC BIOAGRO S.R.L. se află la sudul localității Felnac și este delimitat de: Terenul studiat este delimitat de:

- Drum de pământ - DE 553 la nord;
- teren arabil A563, nr. Cad. 303748 – la vest;
- teren arabil – viitoare Plantatie pomicola-CF 306491– la sud;
- teren arabil A563, nr. Cad. 303750 – la est.

În prezent, terenul este – teren arabil cadastral 306490

Accesul se face din drumul de exploatare de la nordul terenului – Drum de pământ- DE 553.

**Terenul studiat** are o formă regulată, alungită, cu axa lungă pe direcția est-vest

Funcțiunile propuse prin P.U.Z sunt: **zonă de depozitare, procesare și desfacere.**

**3.2.** Zonificarea funcțională a fost evidentiata în planșa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic Zonal. Zonificarea s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism. Pe baza acestei zonificări, s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale. După aprobare, intravilanul figurat în planșa de REGLEMENTARI= 3 224,00 m<sup>2</sup> a Planului Urbanistic Zonal, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/ 1996.

**3.3.** Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (U.T.R.-uri), respectiv în unități de vecinătate (U.d.V.-uri), s-a făcut conform planșei de reglementări care face parte integrantă din prezentul Regulament. Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitată prin limite fizice pe teren.

**Zona studiată se va integra în U.T.R. - zonă de depozitare, procesare și desfacere.**

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

#### 4.1. Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

#### 4.2. Terenuri agricole din intravilan

Prin prezentul P.U.Z. se propune introducerea în intravilan a suprafeței totale a parcelei nr. Cad. 306490, respectiv 3224 mp. Aceasta a rezultat din dezmembrarea CF-ului 302972, CF-ul 302972 având suprafața totală de 61 600 mp. În urma dezmembrării CF-ului 302972 au rezultat C.F. nr. 306490 și 306491. Suprafața de teren aferentă extrasului de carte funciară CF nr. 306491, în suprafață de 58376 mp se află în proprietatea s.c. AMC Bioagro s.r.l. și pe acesta se dorește realizarea plantației pomicole, însă acesta nu face obiectul prezentei documentații.

Prin avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 785 din 7.10.2019 s-a obținut introducerea în intravilan a suprafeței de 3 223,70 mp din totalul de 61 600 mp. Acesta a fost obținut înainte de dezmembrarea CF-ului 302972. Suprafața de 3 223,70 mp reprezintă suprafața măsurată, iar suprafața din P.U.Z. de 3224 mp reprezintă suprafața aproximată și cea din extrasul de carte funciară.

#### 4.3. Suprafețe împădurite

Nu este cazul.

Pe terenul studiat nu se află suprafețe împădurite.

#### 4.4. 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.

#### **4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice**

Nu este cazul.

#### **4.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și 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.

În zona studiată în cadrul prezentului P.U.Z. nu există zone naturale protejate.

Prin PUZ se reglementează funcțiuni care să se integreze în peisaj - al căror raport cu peisajul rural să fie bine controlat prin POT, CUT și regim de înălțime, retrageri impuse, delimitarea clară a zonelor construibile.

#### **4.7. Zone construite protejate**

Nu este cazul.

Pe terenul studiat, nu se află zone construite protejate.

În cazul în care, în timpul lucrărilor de infrastructură, apar puncte cu vestigii arheologice, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea 462/2003, titularul investiției are obligația de a opri lucrările și de a anunța DJC Arad și primăria localității asupra descoperirilor, conform aviz Cultură, nr. 129/ U/ 20.05.2021.

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

#### **5.1. Expunerea la riscuri naturale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor 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 de torenți, eroziuni, avalanșe de zapada, dislocări de stanci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Nu este cazul.

#### **5.2. Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul, zona studiată nefiind expusă la riscuri tehnologice.

#### **5.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Nu este cazul, funcțiunile propuse nu se încadrează la categoria de construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

#### **5.4. Asigurarea echipării edilitare**

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

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

#### **5.5. Asigurarea compatibilității funcțiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei sunt prevăzute în cap. V al R.L.U.

## **5.6. Procentul de ocupare a terenului**

(1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform planșei de Reglementări a prezentului P.U.Z. .*

## **5.7. Lucrări de utilitate publică**

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

(2) *Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.*

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor și județelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri sau instituirea unor servituți de utilitate publică. Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol se fac în conformitate cu prevederile legale.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație și rețelelor tehnico-edilitare, se realizează în condițiile respectării prevederilor art.11 din R.G.U.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instalat servitute de utilitate publică se face în condițiile art. 16 din RGU (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale, extinderii rețelei cu apă și canalizare, a zonei de protecție sanitară).

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

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte normele de însorire și iluminat natural și să evite amplasarea la distanțe necorespunzătoare unele față de altele.

Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele se va face cu respectarea Codului civil, astfel încât distanța dintre clădire și limita dintre parcele să fie egală cu minim ½ din H cornișă.

Se vor respecta retragerile impuse prin planșa de reglementări a prezentului P.U.Z., astfel:

- la vest – o retragere de minim 6,00 m și 21,60 m față de limita de proprietate;
- la nord – o retragere de minim 11,50 m și 8,00 m față de limita de proprietate;
- la est – o retragere de minim 10,00 m față de limita de proprietate;
- la sud – o retragere de minim 2,00 m față de limita de proprietate;

### **6.1. 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.

### **6.2. Amplasarea față de drumuri publice**

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

- a) *construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;*
- b) *parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);*
- c) *conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.*

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

(2<sup>1</sup>) *In scopul asigurării calitatii spatiului public, a protectiei mediului si sigurantei si sanatatii locuitorilor, precum si pentru cresterea gradului de securitate a retelelor edilitare, in zona drumurilor publice situate in intravilanul localitatilor, lucrarile de constructii pentru realizarea/ extinderea retelelor edilitare prevazute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de catre acestea a drumurilor publice, se executa în varianta de amplasare subterana, cu respectarea reglementarilor tehnice specifice in vigoare\*).*

(3) *Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.*

(4) *În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de*

apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

Amplasarea față de drumurile publice se va realiza cu respectarea aliniamentului impus prin planșa de Reglementări.

### **6.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu este cazul.

### **6.4. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.**

(1) In zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului:

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

(2) Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si al Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului.

(3) In sensul prezentului regulament, prin zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte si de alta a caili ferate.

(4) Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si al Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului, si anume:

- a) cai ferate industriale;
- b) lucrari hidrotehnice;
- 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.

(5) In zona de protectie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpări 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 condițiilor de desfasurare normala a traficului.

(6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substante sau deseuri de felul celor prevazute la alin. (5) lit. c) este permisa numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Nationala de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.

(7) Amenajarile si instalatiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substantelor sau deseurilor prevazute la alin.(6) se pot realiza pe baza de studii privind implicatiile asupra activitatii feroviare si de mediu executate de unitati de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. și cu autorizația Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului.

8) Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si al Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului.

Nu este cazul.

### **6.5. Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

## 6.6. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

## 6.7. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Construcțiile se vor amplasa retrase față de aliniament conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z și conform reglementărilor aferente fiecărei unități de vecinătate, la cap. V al R.L.U., respectiv la 11,50 m și 8,00 m.

## 6.8. Amplasarea în interiorul parcelei

*Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:*

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;*
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;*
- c) distanțele minime între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3.00m;*
- d) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate – lăcașe de cult) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu este posibil, se asigură trecerea (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1.50m și înălțime de 1,90m.*

Construcțiile se vor amplasa în interiorul parcelei conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z și conform reglementărilor aferente fiecărei unități de vecinătate, la cap. V al R.L.U..

## 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

### 7.1. 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) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la RGU.*

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

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3.80 m lățime și 4.20 m înălțime. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatorie pentru curțile interioare închise pe toate laturile, dacă au aria mai mare decât 600 mp și diferența de nivel față de drumul public este mai mică de 0.5m. Pentru curțile interioare situate la diferențe mai mari de 0.50m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (treceri pietonale), cu lățime de min. 1.50m și înălțime de 1.90m.

La drumurile care se termină în fundătură este necesară amenajarea acestora astfel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce deservesc zona, inclusiv a autospecialelor pentru stingerea incendiilor.

Pentru realizarea acceselor carosabile este necesară obținerea autorizației speciale (de racordare) emisă de administratorul drumului public. Documentația se prezintă pentru avizare tuturor factorilor (apă- canal, telefonie, electrice, gaz etc.) stabiliți prin lege.

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

Plantațiile de aliniament de-a lungul acceselor rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.



Se prevăd rampe pentru handicapați la trotuare și spații publice. În funcție de specificul activității desfășurate se vor asigura razele minime de girație ale autovehiculelor folosite.

Se vor asigura:

- accese carosabile pentru utilizatori
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor acolo unde este cazul.

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

## **7.2. Accese pietonale**

(1) *Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.*

(2) *În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.*

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

Zonificarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiunilor și caracterului urbanistic al zonei.

Circulația pietonală se va rezolva prin amenajarea de trotuare de-a lungul drumurilor.

## **8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

### **8.1. 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.*

(2) *De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:*

a) *realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;*

b) *beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.*

(3) *Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.*

(4) *Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.*

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile art. 27 RGU, conform cărora se vor avea în vedere posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

În zona terenului reglementat prin PUZ nu se află rețele de apă și de canalizare. Construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare atunci când acestea se vor extinde.

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaz, cablu TV, alimentare cu energie electrică etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.

Firidele de bransament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

### **8.2. Realizarea de rețele edilitare**

(1) *Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.*

(2) *Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.*

(3) *În vederea pastrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localitatilor se interzice montarea*

supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură\*).

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice\*).

(5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stalpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură\*).

(6) Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane\*).

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

(8) Lucrarile de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regula, anterior sau concomitent cu lucrarile de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autoritatilor administrației publice, aprobate în condițiile legii\*).

(9) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului\*).

#### **Alimentarea cu apă**

În prezent în zona studiată nu există sistem centralizat de alimentare cu apă. Se propune ca alimentarea cu apă pentru obiectivul studiat să se facă din subteran, dintr-un foraj de mică adâncime. Acest foraj va alimenta cu apă menajeră zona de producție în regim permanent de funcționare și bazinul de irigații.

#### **Canalizare**

În prezent în zona studiată nu există sistem centralizat de canalizare. În momentul în care la nivel local se va opta pentru un sistem centralizat de canalizare, obiectivul se va bransa la acest sistem.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare și de la filtrul sanitar sunt colectate și evacuate prin intermediul unei rețele de canalizare în lungime totală de 60m, la într-un bazin colector impermeabil cu volum de 15 mc amplasat pe proprietate, acesta se va vidanța la nevoie.

#### **Canalizarea pluvială**

Apele pluviale conventional curate provenite de pe platforme și construcții vor fi evacuate gravitațional în bazinul de stocare a apei pentru irigații.

Apele pluviale potențial impurificate de la platformele cu circulație auto se vor preepura într-un separator de hidrocarburi înainte de deversare în acumularea/laguna pentru stocarea apei necesare irigației plantatiei pomicele.

#### **Alimentare cu energie electrică**

Alimentare cu energie electrică a noului obiectiv nu se poate face din SEN, deoarece în zona nu există nici o sursă de energie. În această situație, alimentarea cu energie electrică se va face din două surse alternative astfel: necesarul de energie electrică specific activităților și proceselor tehnologice din hală se va asigura prin intermediul unui kit fotovoltaic trifazat off grid, cu o putere instalată de 8kWp și o capacitate de stocare de 48kW, iar pentru instalațiile aferente forajelor, instalațiilor de irigație și ferti-irigație se va monta un grup electrogen trifazat de 14kW, care va asigura necesarul de energie electrică.

Bilanțul energetic al noului obiectiv este:

Tensiunea de alimentare	Ua= 400/230 V
Tensiunea de utilizare	Uc= 400/230 V
<b>Puterea instalată</b>	<b>Pi= 26 kW</b>
Coeficientul de cerere	Kc=0,55
<b>Puterea absorbită</b>	<b>Pa= 14 kW</b>
Factorul de putere compensat	cos φc = 0,92
Puterea aparentă de calcul	Sc = 15 kVA
Curentul de calcul	Ic = 22 A

### Alimentare cu energie termică

Având în vedere că în zonă nu există rețea de alimentare cu gaz natural, se vor găsi soluții alternative de alimentare cu energie termică, precum: centrale pe lemn sau peleti, pompe de căldură, încălzire electrică etc. – la etapa D.T.A.C..

### 8.3. 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.*

Fac excepție de la prevederile alin. 1) al prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

## 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

### 9.1. Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z. este reglementat terenul aferent unei parcele, având suprafața de 3224 mp: nr. Cad. 306490.

Se vor respecta modul de parcelare și condițiile de amplasare a clădirilor prevăzute în planșa de reglementări urbanistice aferentă P.U.Z.. Sunt permise parcelări ulterioare, cu respectarea normelor în vigoare și a prezentului RLU.

### 9.2. Înălțimea construcțiilor

Construcțiile vor respecta regimul maxim de înălțime impus conform planșei de Reglementări urbanistice din prezentul P.U.Z., respectiv P+1E, h maxcornișă= 8,00 m.

### 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

(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.*

Se vor folosi materiale de finisaj exterior care să fie durabile și să asigure întreținerea în bune condiții a construcțiilor. În ceea ce privește cromatica, se vor evita culorile tari sau în contrast puternic cu cele ale construcțiilor din jur, sau cu peisajul. Se recomandă utilizarea materialelor și a cromaticii specifice tradiției locale.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament etc.) se vor integra în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, cablu de date etc vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare – în ceea ce privește peisajul, bunurile private sau publice, integritatea și utilizarea spațiului public.

## **10. Reguli cu privire la amenajări exterioare (amplasarea de spații verzi, împrejmuiri, parcuri și garaje)**

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

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

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcurii și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni.

Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Rampele de acces la garaje nu trebuie să implice modificări la nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor normativului P 132, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile, avându-se în vedere și prevederile normativului NP 051.

### **10.2. 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.*

Pentru construcții producție, vor fi prevăzute spații verzi și plantate - 20% din suprafața totală a terenului aferentă U.d.V.1., respectiv 644,74 mp. Sunt permise amplasarea de elemente de construcție pentru protejarea utilitatilor (foraj, etc).

Se vor respecta zonele de implantare pentru spații verzi din planșa de reglementări aferentă P.U.Z. și prevederile R.L.U cu privire la regimul zonelor verzi aferente fiecărei unități de vecinătate, conform cap.V, punctul 7, art. 27 al R.L.U..

### **10.3. 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 se vor realiza cu respectarea reglementărilor aferente pentru fiecare U.d.V, conform cap.V al R.L.U..

## **III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

### **11. Unități și subunități funcționale**

Zonele funcționale stabilite conform punctului 11. din Regulamentul local de urbanism, sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

Zona care face obiectul Regulamentului local de urbanism are următoarele zone și subzone funcționale:

### **PD - PRODUCTIE , DEPOZITARE, DESFACERE**

subzonă – PD ca - producție , depozitare, desfacere

**SP - SPAȚII VERZI**

subzone: - SP p – spații plantate

**TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

- TH ba – bălți

**C – ZONĂ PENTRU CĂI COMUNICAȚIE**

subzone – Cr –câi de comunicație

**TE – ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării lucrărilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei în cadrul documentațiilor de urbanism. Pentru integrarea în zonă a cosntrucțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 536-1997 și O.M.S. 119/2016 actualizat în 2018.

**IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

**PD - PRODUCTIE , DEPOZITARE, DESFACERE**

**PD ca - producție , depozitare, desfacere**

- se referă la construcțiile și amenajările de clădiri pentru producție, depozitare desfacere produse procesate din productia proprie de pe plantatia pomicola

**SP – SPAȚII VERZI**

**SP p – spații plantate** – se vor amplasa în partea de nord a terenului,

**TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

TH ba – bălți – se referă zona de pelicula de apă folosită ca rezerva de apa pentru irigatii

**TE – ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

Aceasta se referă la echipamente cu privire la alimentarea cu apă și la canalizare. Rețelele de canalizare și alimentare cu apă se vor amplasa îngropat, de-a lungul drumurilor propuse. Se vor realiza rețele de apă și canalizare menajeră care să poată fi racordate la rețeaua extinsă a localității, atunci când aceasta se va extinde.

Echiparea tehnico-edilitară se referă și la instalațiile necesare pentru alimentarea cu energie electrică, telefonie, fibră optică, și dacă este cazul, energie termică, gaze naturale.

**C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE**

**Cr – căi de comunicație rutiere**

Principalul drum propus pe terenul studiat este situat la nord, iar pentru accesul corespunzător din drumul de exploatare De 553

Conform ORDONANȚEI GUVERNULUI nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor și legii nr. 82/ 1998 pentru aprobarea ORDONANȚEI GUVERNULUI nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor (cu modificări și completări):

*CAPITOL I secțiunea I*

*Art. 1 – (1) Regimul drumurilor reglementează în mod unitar administrarea drumurilor publice și private, dobândirea și folosirea terenurilor, conducerea, coordonarea și controlul activităților în legătură cu drumurile publice. Administrarea drumurilor publice și private are ca obiect proiectarea, construirea, modernizarea, reabilitarea, repararea, întreținerea și exploatarea drumurilor.*

*(2) Prevederile prezentei ordonanțe se aplică integral tuturor drumurilor publice și parțial, drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice.*

*(3) Fac parte integrantă din drum, podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, indicatoarele de semnalizare rutiera și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.*

*(4) De asemenea, se considera ca făcând parte din drum clădirile de serviciu și orice alte construcții,*

amenajări sau instalații destinate apărării sau exploatarei drumurilor, inclusiv terenurile necesare aferente.

#### CAPITOL I secțiunea a II a

Art. 5 – Din punct de vedere funcțional și administrativ – teritorial, în ordinea importanței, drumurile publice se împart în următoarele categorii:

- drumuri de interes național
- drumuri de interes județean
- drumuri de interes local

Art. 6 – Drumurile de interes național aparțin proprietății publice a statului și cuprind drumurile naționale, care asigura legăturile cu Capitala țării, cu reședințele de județ, cu obiectivele de interes strategic național, între ele, precum și cu țările vecine.

Art. 7- Drumurile de interes județean fac parte din proprietatea publică a județului și cuprind drumurile județene care asigură legătura între:

- reședințele de județ cu municipiile, cu orașele, cu reședințele de comună
- reședințe de comună

Art.8 – Drumurile de interes local aparțin proprietății publice a unității administrative pe teritoriul căreia se afla și cuprind:

Drumurile comunale, care asigură legăturile:

- între reședința de comună cu satele componente sau alte sate
- între sate

Drumurile vicinale sunt drumuri ce deservește mai multe proprietăți, fiind situate la limitele acestora.

#### CAPITOL II secțiunea I

Art. 16 – (1) Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului și altele asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa 1 la prezenta ordonanță.

#### CAPITOL II secțiunea V

Art. 46 Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R.-urile reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

U.T.R.-urile reprezintă instrumentele operationale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z.,

0 se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea U.T.R.-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul P.U.Z., în planșa de reglementări.

În cadrul P.U.Z., U.T.R.-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Terenul studiat va alcătui, cu funcțiunile propuse un **U.T.R. - zona spații producție, depozitare și desfacere**,

### Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

#### Art. 1 Zone și subzone funcționale

##### U.d.V.1 – zonă spații producție, depozitare, desfacere

**PD - PRODUCȚIE , DEPOZITARE, DESFACERE**

**SP - SPAȚII VERZI**

subzone: - SP p – spații plantate,

**TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

- TH ba – bălți

**C – ZONĂ PENTRU CĂI COMUNICAȚIE**

subzone – Cr –căi de comunicație

**TE – ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

#### **Art. 2 Funcțiunea dominantă**

- U.d.V. 1 – zonă spații de producție, depozitare, desfacere

#### **Art. 3 Funcțiuni complementare**

- U.d.V. 1 – perdele de protecție, terenuri sub ape

### **Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **Art. 4 Utilizări permise**

##### **U.d.V.1 – zonă spații producție, depozitare, desfacere**

- activități producție nepoluantă, depozitare, desfacere (comert)
- spații verzi amenajate, spații verzi de aliniament
- accese carosabile, pietonale, drumuri și alei, trotuare
- luciu de apă/ rezerva de apă- rezervor
- lucrări tehnico- edilitare

#### **Art. 5 Utilizări permise cu condiții**

##### **U.d.V.1 – zonă spații producție, depozitare, desfacere**

- mici activități manufacturiere/ de producție
- servicii

cu condiția să nu genereze transporturi grele decât în afara orelor de odihnă, să nu fie poluate.

#### **Art. 6 Interdicții temporare de construire**

- nu este cazul

#### **Art. 7 Interdicții definitive de construire**

- este interzisă amplasarea oricărei construcții în zonele de protecție prevăzute prin P.U.Z.

##### **U.d.V.1 – zonă spații producție, depozitare, desfacere**

- locuințe;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități industriale sau de alt tip care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros;
- activități de depozitare, comerț en-gros, antreprize, în afara depozitării de produse agricole;
- spații de întreținere auto;
- abatoare, ferme zootehnice;
- depozite de deșeuri.

### **Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale**

##### **U.d.V.1 – zonă spații producție, depozitare, desfacere**

Construcțiile prevăzute se vor orienta în așa fel încât să asigure o lumină naturală.

#### **Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice**

##### **U.d.V.1.**

##### ***Utilizări permise***

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice, care se fac în conformitate cu planurile urbanistice și de amenajare teritorială, cu avizul organelor specializate ale administrației publice.

##### ***Utilizări admise cu condiții***

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă

prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor

complementare: magazine, restaurante etc.);

- 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 ori construcții de acest gen.

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

#### *Utilizări interzise*

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare impetează asupra bune 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. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară care nu respectă condițiile impuse mai sus.

#### **Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil**

- nu este cazul

#### **Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea CFR**

##### *Utilizări permise:*

- a) construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și

construcțiile aferente acestora.

##### *Utilizări admise cu condiții*

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, și anume:

- a) cai ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea caili ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

##### *Utilizări interzise*

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;

c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

- nu este cazul, terenul studiat nu este afectat de zona de protecție a caili ferate existente.

#### **Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi**

- nu este cazul

#### **Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**

- nu este cazul



#### **Art. 14 Amplasarea față de aliniament**

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

##### **U.d.V.1 - zonă spații producție, depozitare, desfacere**

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament astfel:

- cu o retragere conform planșei de Reglementari, astfel:
  - la vest – o retragere de minim 6,00 m și 21,60 m față de limita de proprietate;
  - la nord – o retragere de minim 11,50 m și 8,00 m față de limita de proprietate;
  - la est – o retragere de minim 10,00 m față de limita de proprietate;
  - la sud – o retragere de minim 2,00 m față de limita de proprietate posterioară.

#### **Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei**

Construcțiile se vor amplasa în interiorul parcelei cu respectarea Codului Civil. Se vor respecta zonele de protecție reglementate prin P.U.Z.. Amplasarea construcțiilor se va realiza în interiorul limitelor zonelor de implantare a construcțiilor, conform planșei de Reglementări.

##### **U.d.V.1 - zonă spații producție, depozitare, desfacere**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:
  - accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
  - în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o două fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare);
- c) încadrarea în limitele zonei de implantare a construcțiilor, conform planșei de Reglementări urbanistice;
- d) indicii urbanistici impuși – P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, regim de aliniere;
- e) limitele zonelor de protecție față de canale, față de trasee ale rețelelor edilitare, față de drumul județean.

#### **Capitolul 4 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

##### **Art. 16 Accese carosabile**

###### **U.d.V.1 - zonă spații producție, depozitare, desfacere**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției:

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

În funcție de specificul activității desfășurate se vor asigura razele minime de girație ale autovehiculelor folosite.

###### **Toate categoriile de construcții**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanentă.

###### *Utilizări permise*

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a

traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

*Utilizări admise cu condiții*

- nu este cazul

*Utilizări interzise*

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

### **Art. 17 Accese pietonale**

#### **U.d.V.1 - zonă spații producție, depozitare, desfacere**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțelege căi de acces pentru pietoni dintr-un drum public.

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

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplină siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

*Utilizări permise*

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

*Utilizări admise cu condiții*

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux, sau în funcție de alte condiții.

*Utilizări interzise*

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesesele pietonale.

Zonificarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

## **Capitolul 5 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

### **Art. 18 Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

#### **U.d.V.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.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie. Firidele de branșament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

În zona terenului reglementat prin P.U.Z. nu se află rețele de apă și de canalizare, dar strategia locală prevede extinderea rețelelor de utilități urbane în zonă. Construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare atunci când acestea se vor extinde.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua localității.

### **Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

#### **U.d.V.1**

##### **Alimentare cu apă**

În prezent în zona studiată nu există sistem centralizat de alimentarea cu apă. Se propune ca alimentarea cu apă pentru obiectivul studiat să se facă din subteran, dintr-un foraj de mica adâncime. Acest foraj va alimenta cu apă menajeră zona de producție în regim permanent de funcționare și bazinul de irigații.

Forajul va fi prevăzut cu o cabină în care se va afla tabloul de comandă a electropompei submersibile, recipientul de hidrofor și apometrul.

Pozarea conductelor se va face îngropat pe un strat de 15 cm de nisip, sub adâncimea de îngheț.

Pe aceasta conductă de apă sunt prevăzute 4 cămine de vane, CV1 – CV4.

Apa potabilă se va asigura de către beneficiar din flacoane de plastic îmbuteliate (din comerț).

În momentul în care la nivel local se va opta pentru un sistem centralizat de alimentare cu apă, obiectivul se va bransa la acest sistem.

Debitele de apă potabila necesare sunt:

Qzimed =	1.00	mc/zi =	0,035	l/s
Qzimax =	1.22	mc/zi =	0,043	l/s
Qorarmax =	0.15	mc/h =	0,043	l/s

Alimentarea cu apa privind asigurarea necesarului de apa in scop de irigare se va asigura tot din forajul de mica adancime, ce se va executa in baza studiului Hidrogeologic

Apa captata din foraj se va inmagazina intr-un bazin/ laguna de 300 mc, de unde prin pompare va fi utilizata la irigarea culturii de cais

Plantatie cais

Suprafata irigata =5,24 ha

Nr. caisi =3897 buc

Norma de irigare 50l/cais/ udare

3897 buc x 50l/cais x 5 udari/an x 1,05 pierderi=1022,96 mc/an

Randament glogal al sistemului de irigare :95%

### Canalizare

În prezent în zona studiată nu există sistem centralizat de canalizare. În momentul în care la nivel local se va opta pentru un sistem centralizat de canalizare, obiectivul se va bransa la acest sistem.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare si de la filtrul sanitar sunt colectate și evacuate prin intermediul unei rețele de canalizare în lungime totală de 60m, la într-un bazin colector impermeabil cu volum de 15 mc amplasat pe proprietate, acesta se va vidanța la nevoie.

Debitului de calcul pentru apa uzata menajera:

Quzzimed =	0.75	mc/zi =	0,026	l/s
Qzuzimax =	0.92	mc/zi =	0,032	l/s
Quzorarmax =	0.11	mc/h =	0,032	l/s

Calitatea apelor evacuate la canalizare se va incadra in limitele prevazute de legislatia in vigoare, HG 352/2005, respectiv Normativul NTPA 002/2005.

Rețeaua de canalizare este din tuburi PVC-KG, SN4, De 160 mm .

Rețeaua de canalizare va fi poziționată pe un strat de nisip de 15 cm grosime, sub nivel de îngheț și va fi acoperită cu un strat de umplutură de nisip de 15 cm, iar lateral de 20 cm.

Apele uzate tehnologice provenite de la zona de productie sunt considerate ape conventional curate, deoarece fructele nu vor fi tratate cu substante chimice, si se vor evacua in bazinul de stocare a apei pentru irigatii cu volum de 300mc.

Debitului de calcul pentru apa uzata tehnologica:

Quzzimed =	0.25	mc/zi =	0,009	l/s
Qzuzimax =	0.31	mc/zi =	0,011	l/s
Quzorarmax =	0.04	mc/h =	0,011	l/s

### Canalizarea pluvială

Apele pluviale conventional curate provenite de pe platforme și construcții vor fi evacuate gravitacional în bazinul de stocare a apei pentru irigatii.

Apele pluviale potențial impurificate de la platformele cu circulatie auto se vor preepura într-un separator de hidrocarburi înainte de deversare în acumulara/laguna pentru stocarea apei necesare irigarii plantatiei pomicele.

### Alimentare cu energie electrică:

Surse de alimentare, corelate cu sistemul energetic național: Localitatea Felnac este alimentata cu energie electrică prin derivații din linia electrică aeriana.

Disfuncționalități constatate:

- Consumul de energie electrică are un caracter preponderent casnic.
- Majoritatea liniilor electrice de joasă tensiune sunt aeriene cu conductoare de Al neizolate.
- Iluminatul public este necorespunzător.

Pe amplasamentul studiat în cadrul P.U.Z. nu există alimentare cu energie electrică.

#### **Apele pluviale**

Apele pluviale potențial impurificate, provenite de pe parcele ecologice se vor infiltra în sol.

Apele pluviale potențial curate provenite de pe acoperișurile clădirilor vor fi evacuate direct în bazinul de apă.

Apa în exces din bazinul de apă se va evacua în bazinul de retenție de 300 mc, prin intermediul unei conducte de preaplin și a unei guri de vărsare.

Apele pluviale căzute pe zonele verzi se vor infiltra în sol.

#### **Alimentarea cu energie electrică**

Se va realiza extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică a localității.

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaz, cablu TV, alimentare cu energie electrică etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.

#### **Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare**

##### **U.d.V.1**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei.

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

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

#### **Capitolul 6 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

#### **Art. 21 Parcelarea**

##### **U.d.V.1**

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

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate

Se admit parcelări sau unificări ulterioare.

#### **Art. 22 Înălțimea construcțiilor**

Stabilirea înălțimii construcțiilor se va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau a ansamblului;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

##### **U.d.V.1 - zonă spații producție, depozitare, desfacere**

Regim maxim de înălțime reglementat este **P+1E, Hmax cornisa= 8,00m.**

#### **Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor**

##### **U.d.V.1**

Stabilirea aspectului exterior al construcțiilor trebuie să respecte următoarele reguli:

- aspectul lor exterior să nu contravină funcțiunii acestora;
- să nu deprecieze aspectul general al zonei;

Este interzisă executarea construcțiilor care prin volumetrie, conformare și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, branșamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al

împrejmuirilor.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațadele principale. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior al acestuia, pe fațadele laterale și posterioare.

Învelitorile pot fi de tip șarpantă sau tip terasă.

Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură cu elemente de signalistică, reclame, firme.

#### **Art. 24 Procentul de ocupare a terenului**

##### **U.d.V.1 - zonă spații producție, depozitare, desfacere.**

- construcțiile vor avea P.O.T max. 50%

#### **Art. 25. Coeficientul de utilizare a terenului**

##### **U.d.V.1 - zonă spații producție, depozitare, desfacere.**

- construcțiile vor avea C.U.T. max. 1.0%

### **Capitolul 7 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### **Art. 26 Parcaje**

- conform Anexei 5 la R.G.U.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

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

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Rampele de acces la garaje nu trebuie să implice modificări la nivelul trotuarului sau al pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

##### **U.d.V.1 - zonă spații producție, depozitare, desfacere**

Pentru zona de activități producție, se vor amenaja locuri de parcare atât pentru angajați, cât și pentru cumpărători, furnizori, distribuitori de produse agricole.

#### **Art. 27 Spații verzi și plantate**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste nivelul minim necesar pentru accese.

Prin procentul de ocupare a terenului și coeficientului de utilizare impuse prin P.U.Z., construcțiile vor ocupa suprafețe limitate, lăsând loc spațiilor verzi amenajate.

##### **U.d.V.1 - zonă spații producție, depozitare, desfacere**

Pentru zona de spații producție, depozitare și desfacere se vor prevedea spații verzi și aliniamente cu rol de protecție în proporție de cel puțin 20% din suprafața parcelei U.d.V.1.. Sunt permise amplasarea de elemente de construcție pentru protejarea utilitatilor (foraj, etc).

#### **Art. 27 Imprejmuiri**

##### **U.d.V.1**

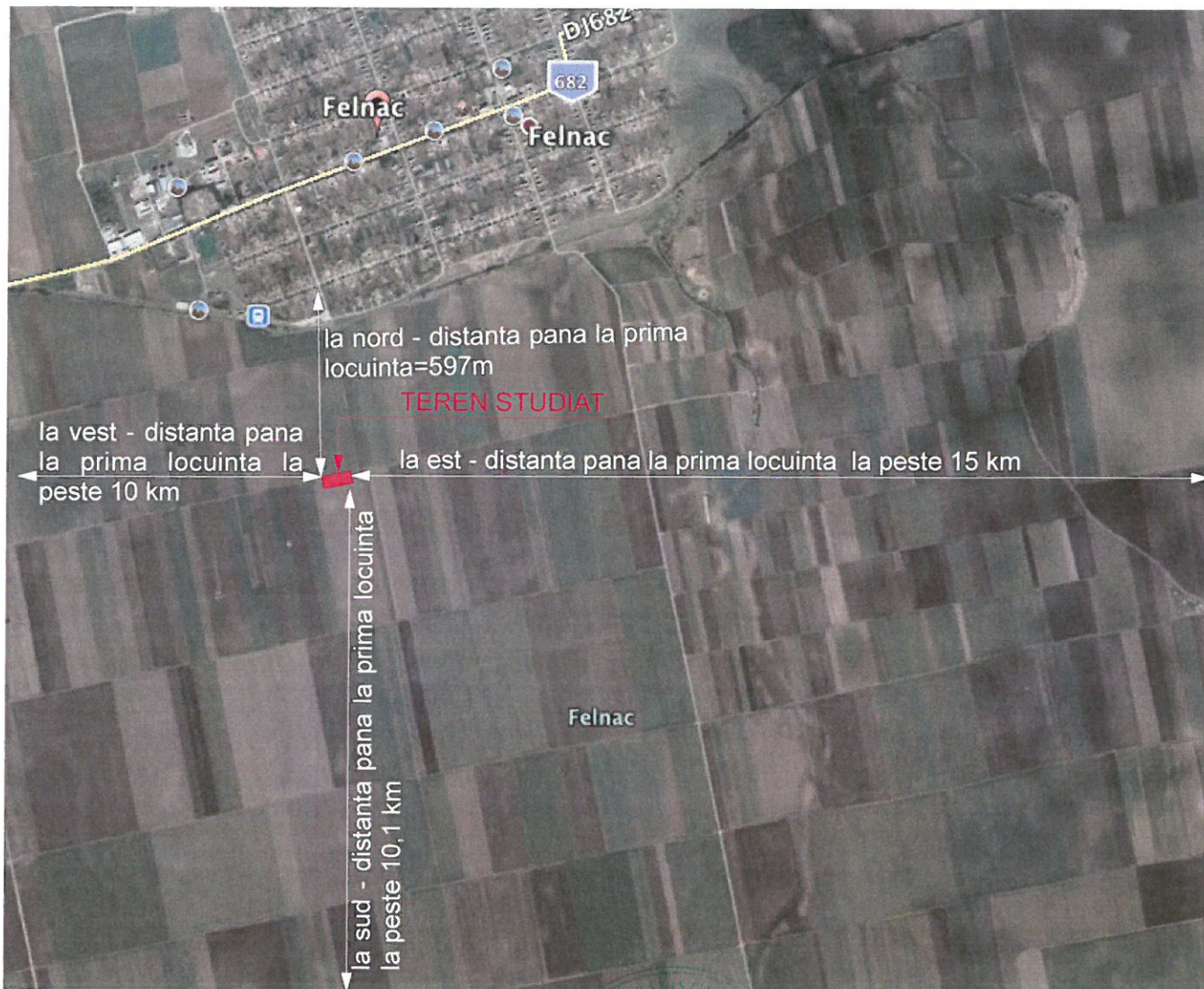
Împrejmuirile se vor realiza din gard transparent (din lemn, metal, plasă de sârmă etc.) și vor avea o înălțime

maximă de 2.00 m. Porțile se vor deschide spre incintă. Împrejmuirea către stradă se va amplasa cu o retragere de 1,00 față de limita de proprietate, iar împrejmuirea pe limitele laterale și pe limita din spate se va realiza pe limita de proprietate. Acest articol nu constituie obligativitatea realizării împrejmuirii.

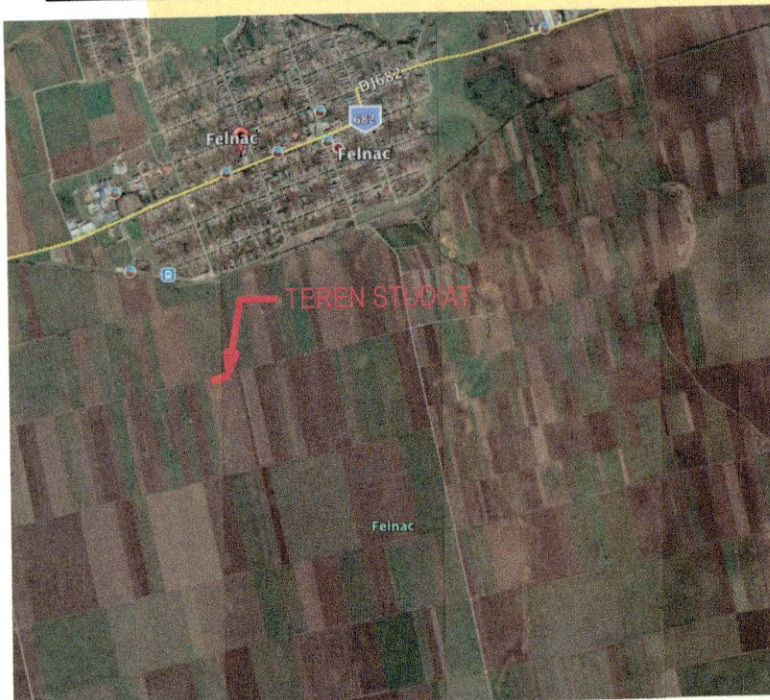
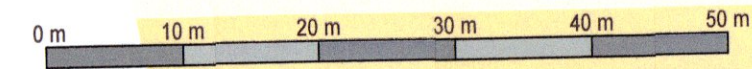
Întocmit,  
arh. Căpraru Roxana

Sef de proiect,  
arh. Ionașiu Adrian- Florin



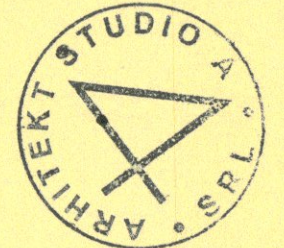
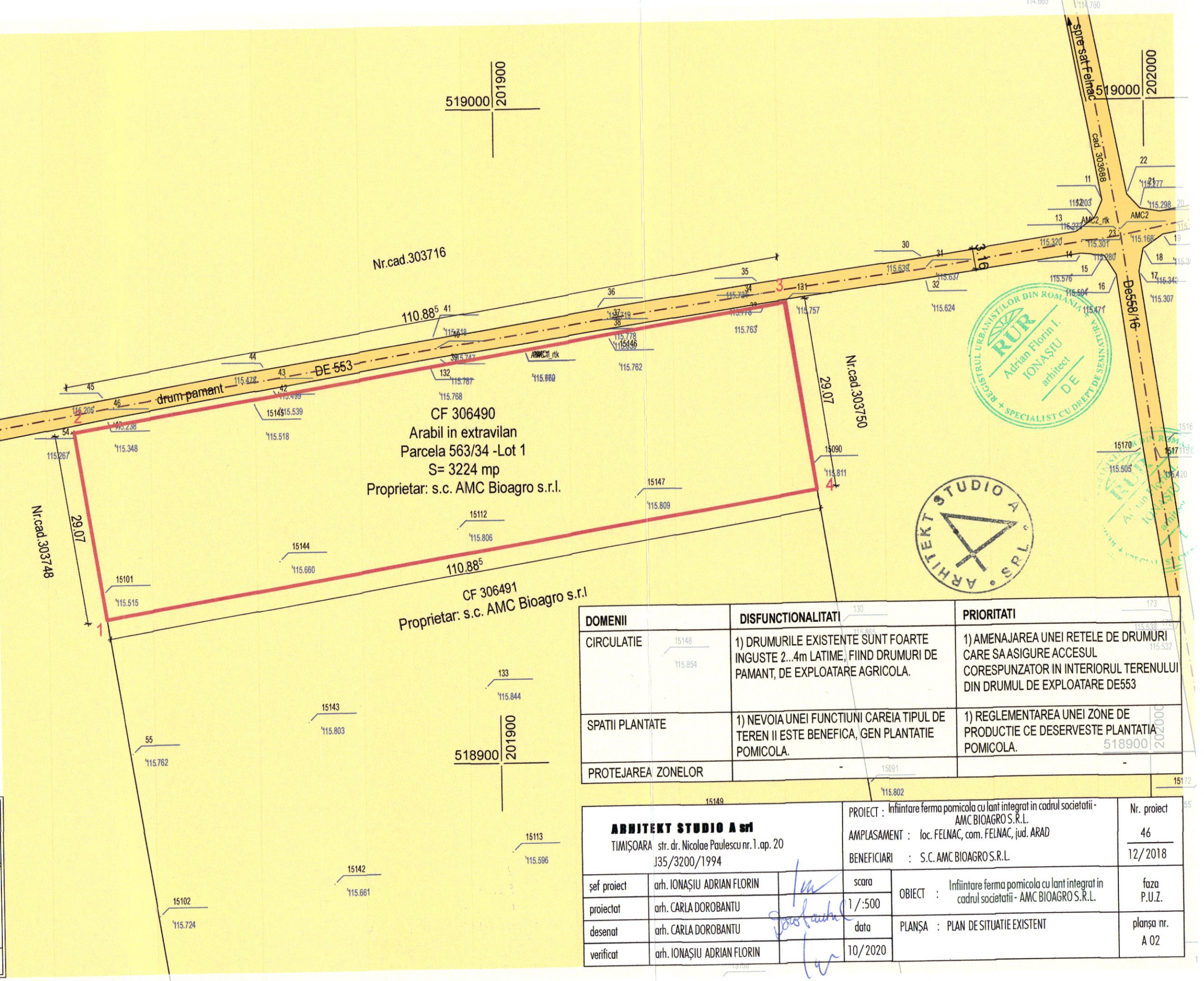
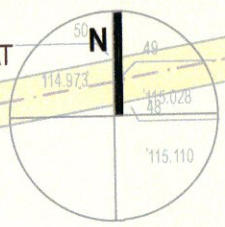


<b>ARHITEKT STUDIO A srl</b> TIMIȘOARA str. dr. Nicolae Paulescu nr.1.ap. 20 J35/3200/1994			PROIECT : Infiintare ferma pomicola cu lant integrat in cadrul societatii - AMC BIOAGRO S.R.L. AMPLASAMENT : loc. FELNAC, com. FELNAC, jud. ARAD BENEFICIARI : S.C. AMC BIOAGRO S.R.L.		Nr. proiect 46 12/2018
șef proiect	arh. IONAȘIU ADRIAN FLORIN	<i>Adrian Florin I. IONASIU</i>	scara	OBIECT : Infiintare ferma pomicola cu lant integrat in cadrul societatii - AMC BIOAGRO S.R.L.	faza P.U.Z.
proiectat	arh. CARLA DOROBANTU		1 / :5000		
desenat	arh. CARLA DOROBANTU		data	PLAȘA : PLAN INCADRARE IN ZONA	planșa nr.
verificat	arh. IONAȘIU ADRIAN FLORIN		10/2020		A 01



**LEGENDA**

- LIMITA TERENULUI STUDIAT  
S= 3224mp
- SITUATIA EXISTENTA
- TEREN ARABIL EXISTENT
- DRUM DE EXPLOATARE



Parcela (Lot1)

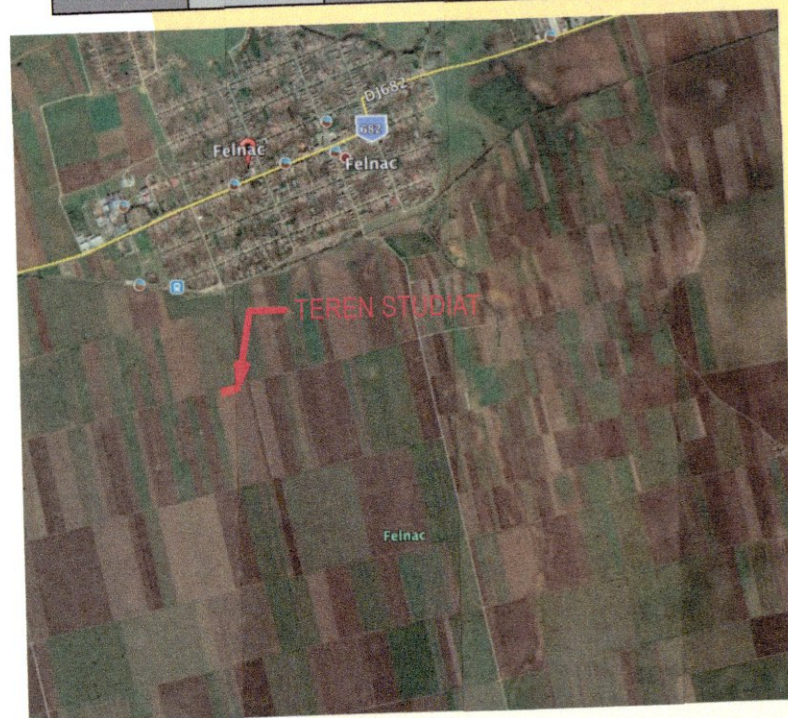
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	518923.0190	201839.7339	29.071
2	518951.7198	201835.1069	110.886
3	518969.7169	201944.5226	29.073
4	518941.0149	201949.1498	110.886

S(Lot1)=3223.66mp P=279.916m

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	1) DRUMURILE EXISTENTE SUNT FOARTE INGUSTE 2...4m LATIME, FIIND DRUMURI DE PAMANT, DE EXPLOATARE AGRICOLA.	1) AMENAJAREA UNEI RESELE DE DRUMURI CARE SA ASIGURE ACCESUL CORESPUNZATOR IN INTERIORUL TERENULUI DIN DRUMUL DE EXPLOATARE DE553
SPATII PLANTATE	1) NEVOIA UNEI FUNCTIUNI CARE IA TIPUL DE TEREN II ESTE BENEFICA, GEN PLANTATIE POMICOLA.	1) REGLEMENTAREA UNEI ZONE DE PRODUCTIE CE DESERVESTE PLANTATIA POMICOLA.
PROTEJAREA ZONELOR		

<b>ARHITEKT STUDIO A srl</b> TIMIȘOARA str. dr. Nicolae Paulescu nr. 1.ap. 20 J35/3200/1994		PROIECT : Iniintare ferma pomicola cu lant integrat in cadrul societatii - AMC BIOAGRO S.R.L. AMPLASAMENT : loc. FELNAC, com. FELNAC, jud. ARAD BENEFICIARI : S.C. AMC BIOAGRO S.R.L.	Nr. proiect 46 12/2018
șef proiect	arh. IONAȘIU ADRIAN FLORIN	scara	OBIECT : Iniintare ferma pomicola cu lant integrat in cadrul societatii - AMC BIOAGRO S.R.L. faza P.U.Z.
proiectat	arh. CARLA DOROBANTU	1/:500	
desenat	arh. CARLA DOROBANTU	data	PLAȘA : PLAN DE SITUATIE EXISTENT plasa nr. A 02
verificat	arh. IONAȘIU ADRIAN FLORIN	10/2020	



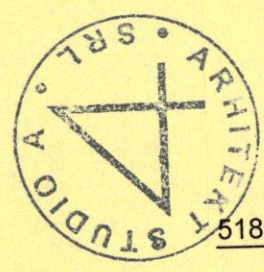
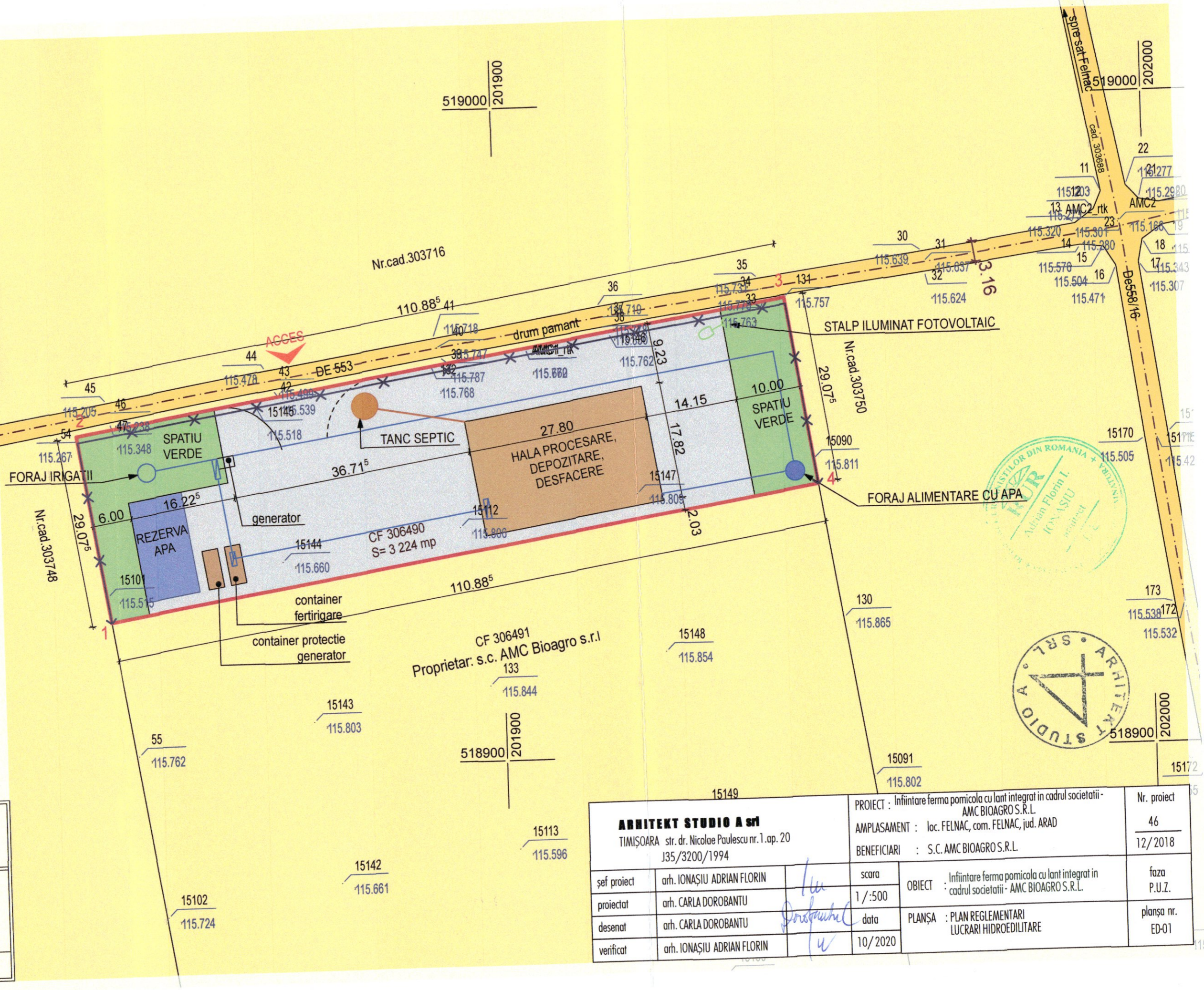


**LEGENDA**

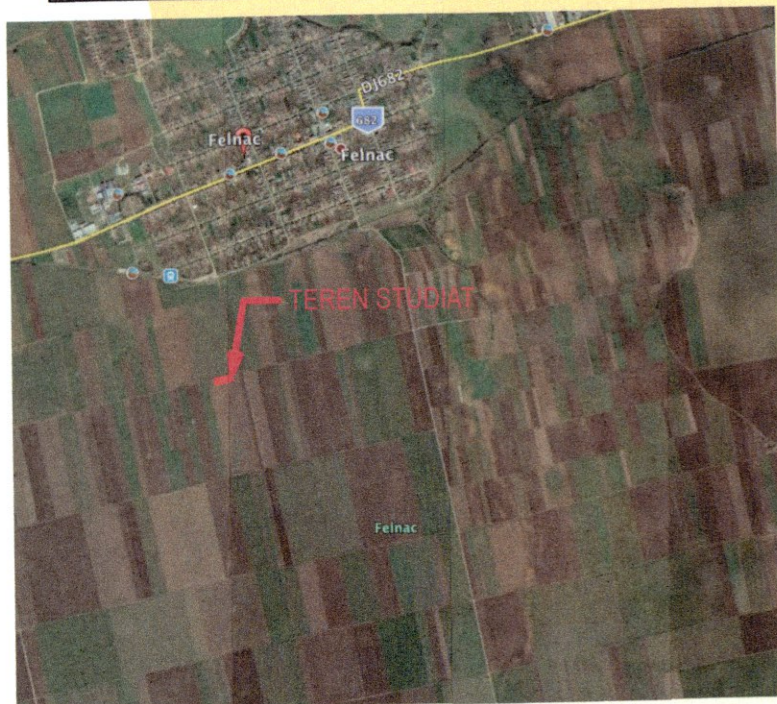
- LIMITA TERENULUI STUDIAT  
S= 3224mp
- TEREN ARABIL EXISTENT
- DRUM DE EXPLOATARE
- SITUATIA PROPUȘA**
- CLADIRI PROPUȘE
- REZERVA DE APA
- SPATIU VERDE PROPUȘ
- ALEI AUTO, PIETONALE, PARCARI, PLATFORME PROPUȘE
- ÎMPREJMUIRE PROPUȘĂ
- FORAJ ALIMENTARE CU APA
- FORAJ IRIGATII
- TANC SEPTIC
- STALP ILUMINAT FOTOVOLTAIC

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	518923.0190	201839.7339	29.071
2	518951.7198	201835.1069	110.886
3	518969.7169	201944.5226	29.073
4	518941.0149	201949.1498	110.886

S(Lot1)=3223.66mp P=279.916m



<b>ARHITEKT STUDIO A srl</b> TIMIȘOARA str. dr. Nicolae Paulescu nr. 1.ap. 20 J35/3200/1994		PROIECT : Inițiere ferma pomicola cu lant integrat in cadrul societatii - AMC BIOAGRO S.R.L. AMPLASAMENT : loc. FELNAC, com. FELNAC, jud. ARAD BENEFICIARI : S.C. AMC BIOAGRO S.R.L.		Nr. proiect 46 12/2018
șef proiect	arh. IONAȘIU ADRIAN FLORIN	scara	OBIECT : Inițiere ferma pomicola cu lant integrat in cadrul societatii - AMC BIOAGRO S.R.L.	faza P.U.Z.
proiectat	arh. CARLA DOROBANTU	1/:500	PLAȘA : PLAN REGLEMENTARI LUCRARI HIDROEDILITARE	plașă nr. ED-01
desenat	arh. CARLA DOROBANTU	data		
verificat	arh. IONAȘIU ADRIAN FLORIN	10/2020		



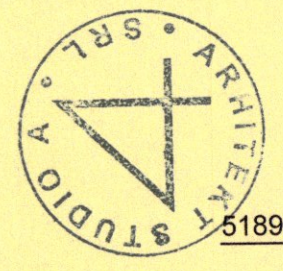
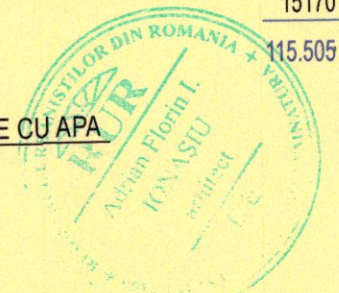
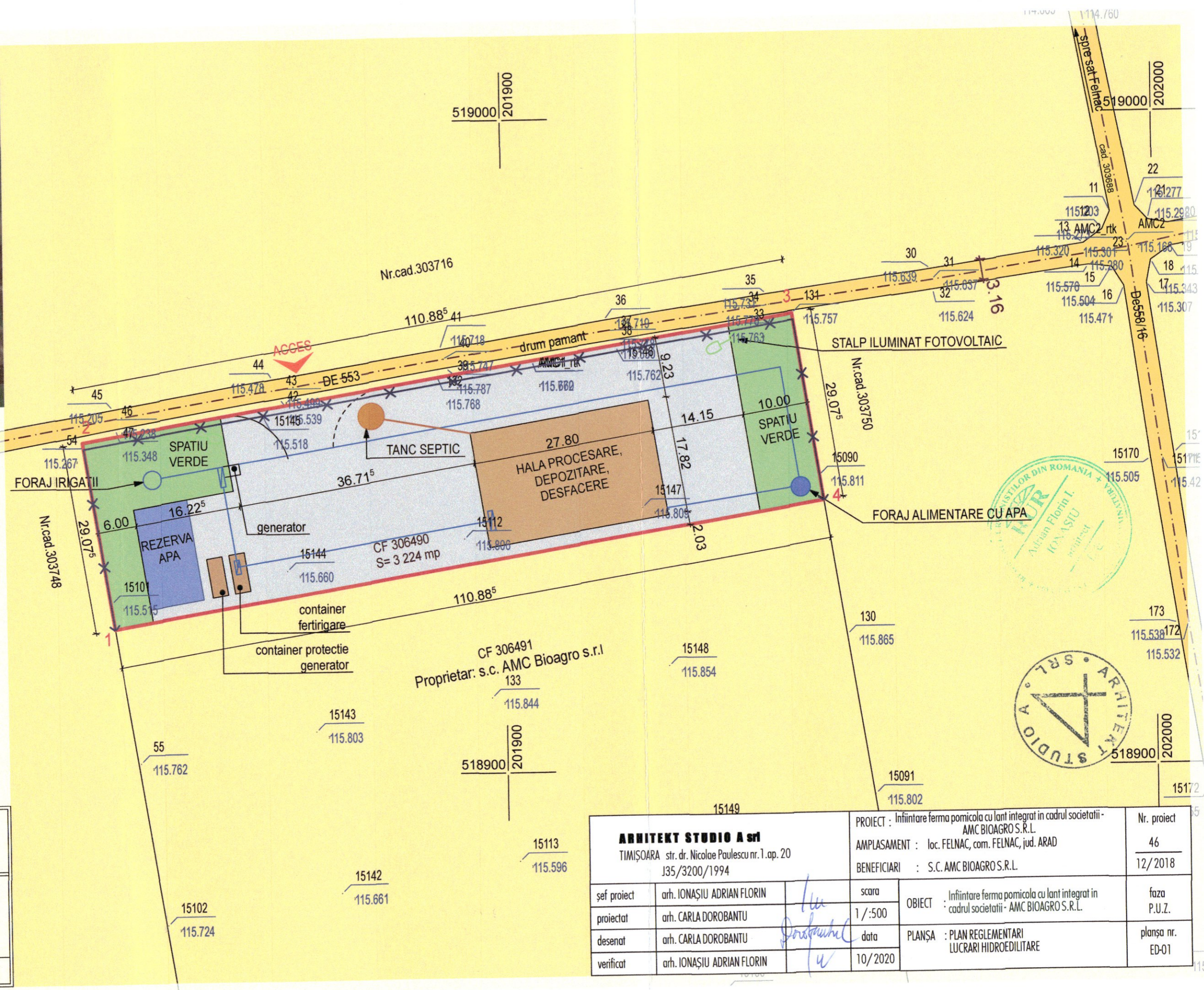
**LEGENDA**

- LIMITA TERENULUI STUDIAT  
S= 3224mp
- SITUAȚIA EXISTENTĂ  
TEREN ARABIL EXISTENT
- DRUM DE EXPLOATARE
- SITUAȚIA PROPUȘĂ  
CLADIRI PROPUȘE
- REZERVA DE APA
- SPAȚIU VERDE PROPUȘ
- ALEI AUTO, PIETONALE, PARCARI,  
PLATFORME PROPUȘE
- ✕ ÎMPREJMUIRE PROPUȘĂ

- FORAJ ALIMENTARE CU APA
- FORAJ IRIGATII
- TANC SEPTIC
- STALP ILUMINAT FOTOVOLTAIC

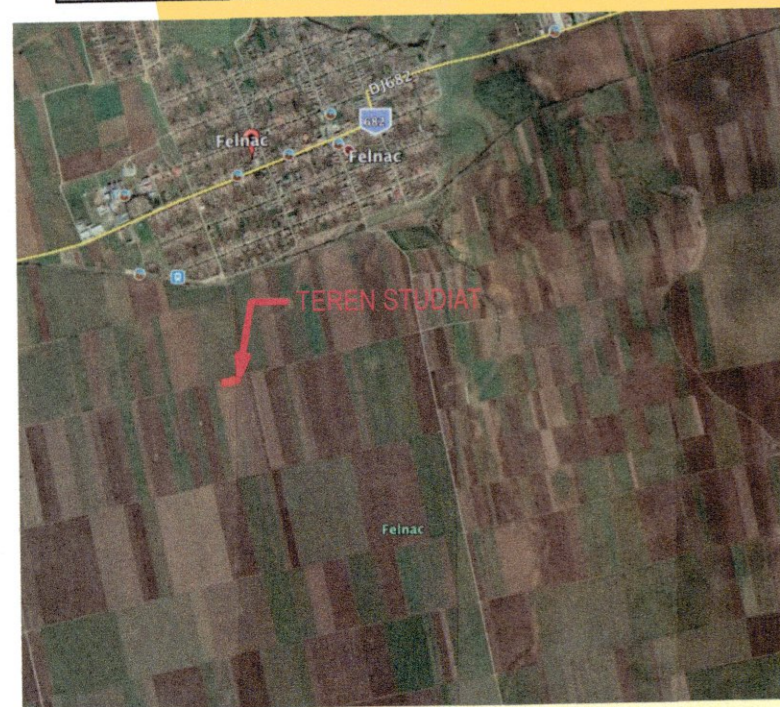
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	518923.0190	201839.7339	29.071
2	518951.7198	201835.1069	110.886
3	518969.7169	201944.5226	29.073
4	518941.0149	201949.1498	110.886

S(Lot1)=3223.66mp P=279.916m



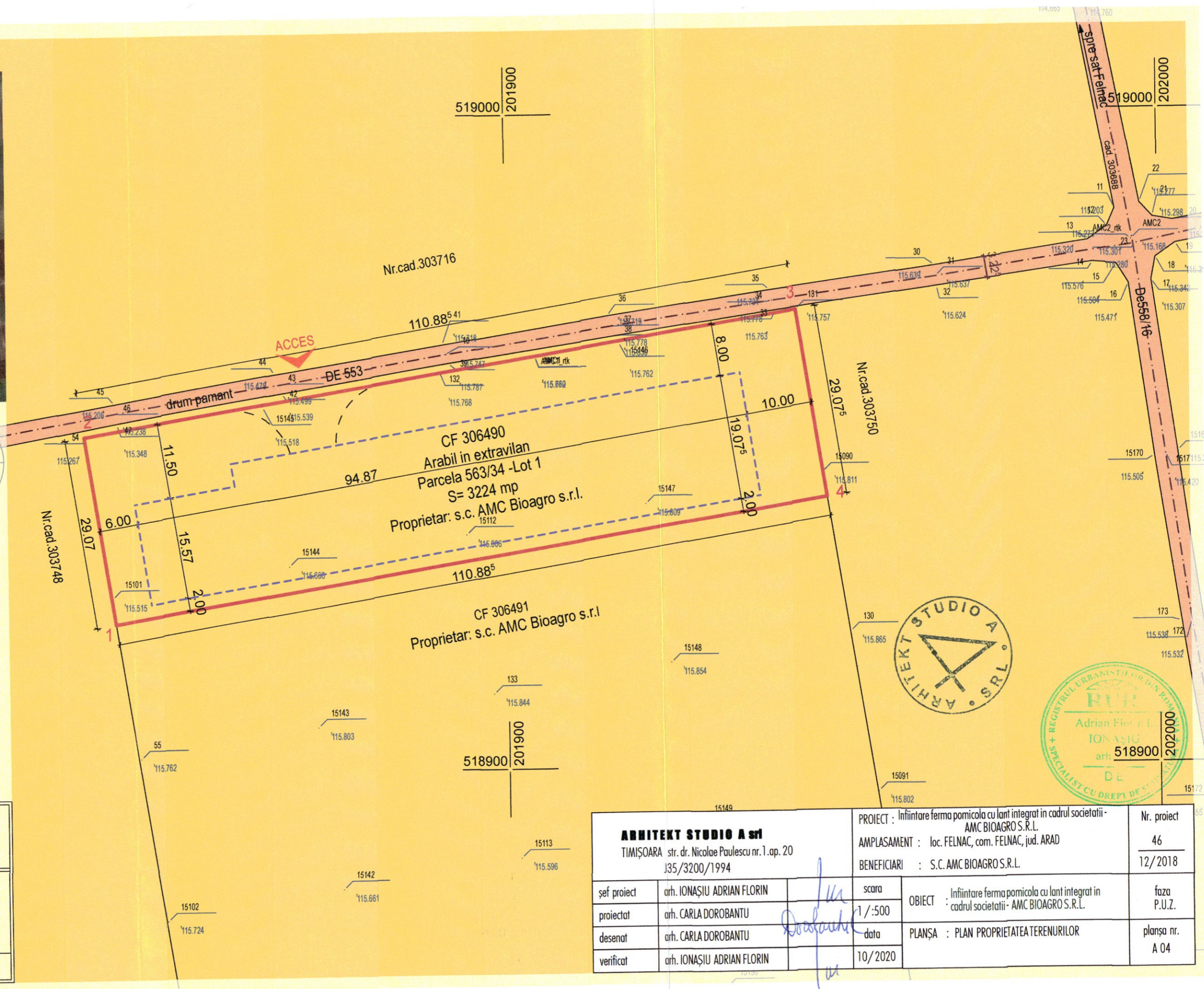
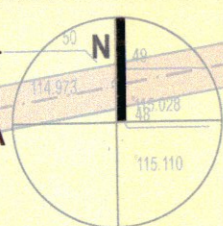
<b>ARHITEKT STUDIO A srl</b> TIMIȘOARA str. dr. Nicolae Paulescu nr. 1.ap. 20 J35/3200/1994		PROIECT : Infintare ferma pomicola cu lant integrat in cadrul societatii - AMC BIOAGRO S.R.L. AMPLASAMENT : loc. FELNAC, com. FELNAC, jud. ARAD BENEFICIARI : S.C. AMC BIOAGRO S.R.L.	Nr. proiect 46 12/2018
șef proiect	arh. IONAȘIU ADRIAN FLORIN	scara	OBIECT : Infintare ferma pomicola cu lant integrat in cadrul societatii - AMC BIOAGRO S.R.L.
proiectat	arh. CARLA DOROBANTU	1 / :500	
desenat	arh. CARLA DOROBANTU	data	PLANȘA : PLAN REGLEMENTARI LUCRARI HIDROEDILITARE
verificat	arh. IONAȘIU ADRIAN FLORIN	10/2020	

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m 50 m



**LEGENDA**

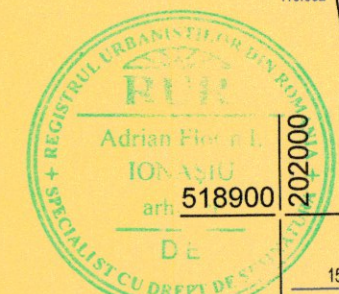
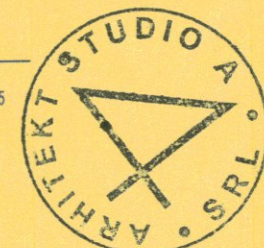
- LIMITA TERENULUI STUDIAT  
S= 3224mp
- PROPRIETATE PUBLICA**  
TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- RETRAGERE MINIMA IMPUSA CLADIRI

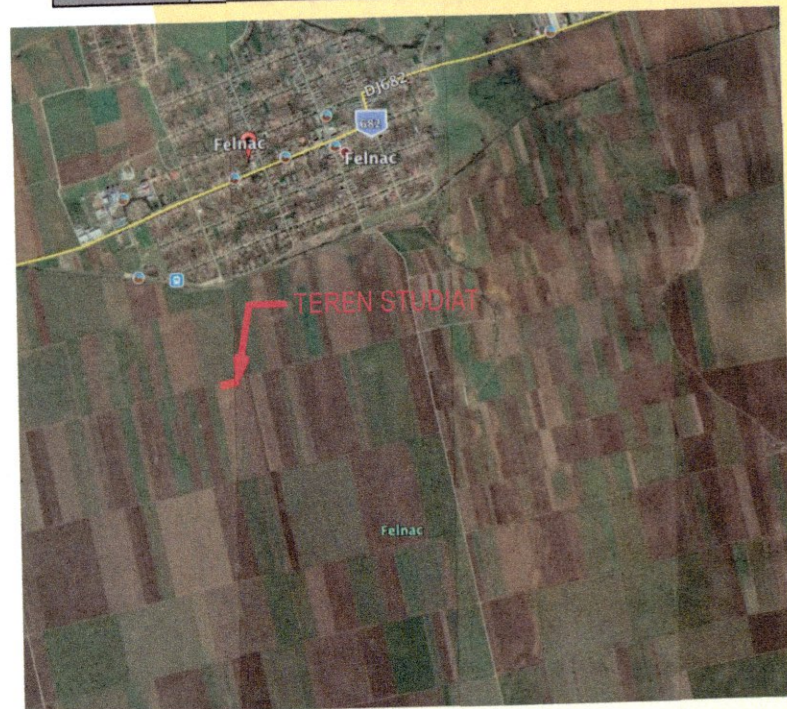


Parcela (Lot1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	518923.0190	201839.7339	29.071
2	518951.7198	201835.1069	110.886
3	518969.7169	201944.5226	29.073
4	518941.0149	201949.1498	110.886
S(Lot1)=3223.66mp P=279.916m			

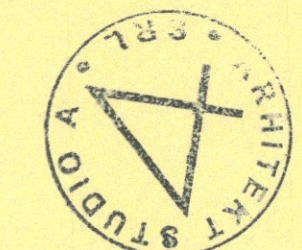
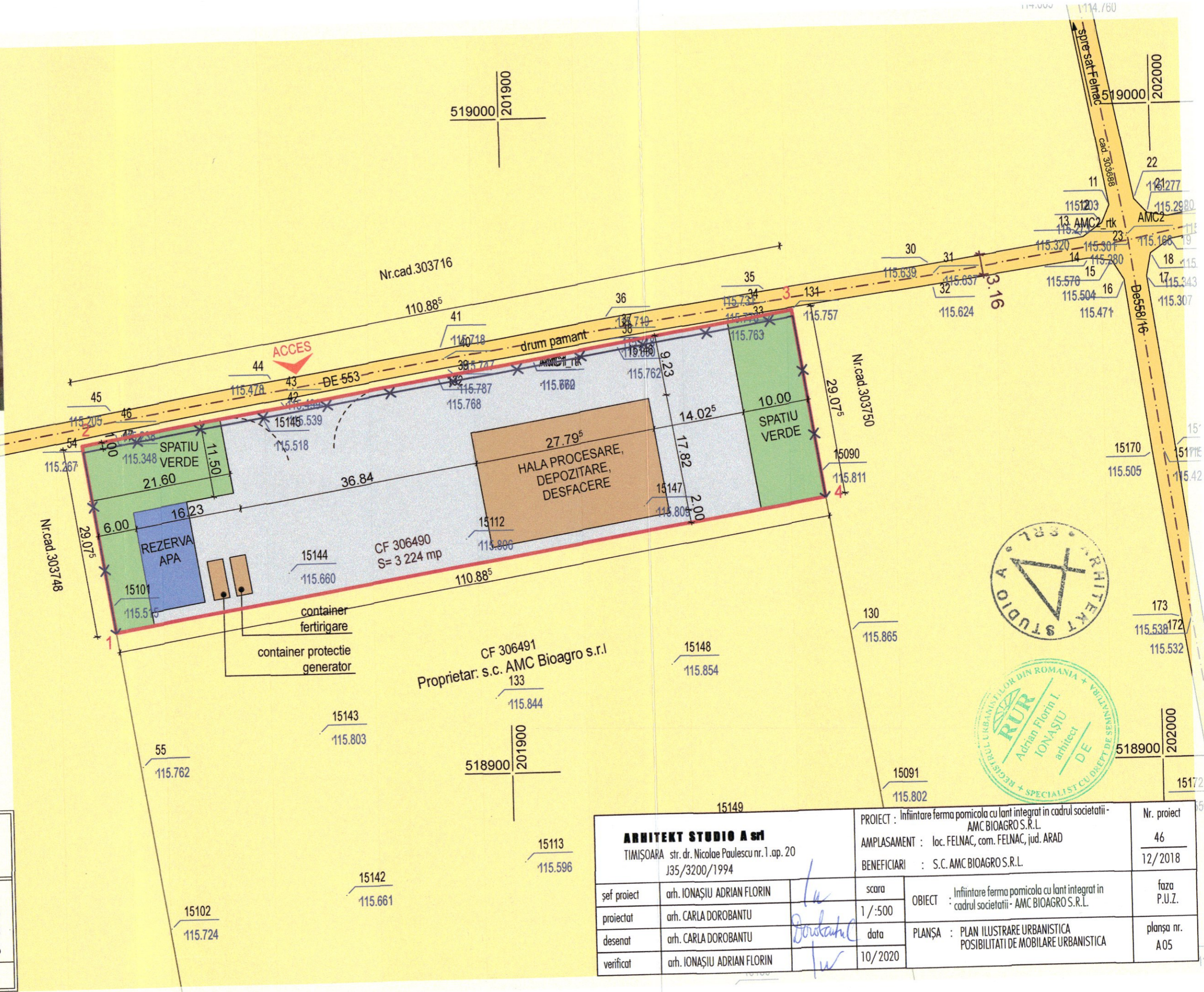
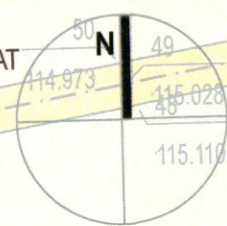
<b>ARHITEKT STUDIO A srl</b> TIMIȘOARA str. dr. Nicolae Paulescu nr. 1.ap. 20 J35/3200/1994		PROIECT : Iniintare ferma pomicola cu lant integrat in cadrul societatii- AMC BIOAGRO S.R.L. AMPLASAMENT : loc. FELNAC, com. FELNAC, jud. ARAD BENEFICIARI : S.C. AMC BIOAGRO S.R.L.	Nr. proiect 46 12/2018
șef proiect	arh. IONAȘIU ADRIAN FLORIN	scara	OBIECT : Iniintare ferma pomicola cu lant integrat in cadrul societatii- AMC BIOAGRO S.R.L. PLANȘA : PLAN PROPRIETATEA TERENURILOR
proiectat	arh. CARLA DOROBANTU	1/ :500	
desenat	arh. CARLA DOROBANTU	data	fața P.U.Z. planșa nr. A 04
verificat	arh. IONAȘIU ADRIAN FLORIN	10/2020	





**LEGENDA**

- LIMITA TERENULUI STUDIAT  
S= 3224mp
- SITUATIA EXISTENTA  
TEREN ARABIL EXISTENT
- DRUM DE EXPLOATARE
- SITUATIA PROPUASA**
- CLADIRI PROPUSE
- ZONA AMPLASARE REZERVA DE APA
- SPATIU VERDE PROPUSE
- ALEI AUTO, PIETONALE, PARCARI, PLATFORME PROPUSE
- x IMPREJMUIRE PROPUASA



Parcela (Lot1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	518923.0190	201839.7339	29.071
2	518951.7198	201835.1069	110.886
3	518969.7169	201944.5226	29.073
4	518941.0149	201949.1498	110.886

S(Lot1)=3223.66mp P=279.916m

<b>ARHITECT STUDIO A srl</b> TIMISOARA str. dr. Nicolae Paulescu nr. 1. ap. 20 J35/3200/1994		PROIECT : infiintare ferma pomicola cu lant integrat in cadrul societatii - AMC BIOAGRO S.R.L. AMPLASAMENT : loc. FELNAC, com. FELNAC, jud. ARAD BENEFICIARI : S.C. AMC BIOAGRO S.R.L.	Nr. proiect 46 12/2018
şef proiect	arh. IONAŞIU ADRIAN FLORIN	scara	OBIECT : Infiintare ferma pomicola cu lant integrat in cadrul societatii - AMC BIOAGRO S.R.L. faşa P.U.Z.
proiectat	arh. CARLA DOROBANTU	1/:500	
desenat	arh. CARLA DOROBANTU	data	PLANŞA : PLAN ILUSTRARE URBANISTICA POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA planşa nr. A05
verificat	arh. IONAŞIU ADRIAN FLORIN	10/2020	