

**PUZ "ZONĂ DE INDUSTRIE SERVICII, DEPOZITARE ȘI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJĂRI
AFERENTE, DOTĂRI TEHNICO- EDILITARE ȘI ACCESE"
Loc. Sâtleani, Comuna Livada, Jud. ARAD**

Beneficiar: ELECTRIC FARMER SRL, DUMA IOAN ȘI DUMA IOLANKA

**Amplasament: Loc Sâtleani, Comuna Livada, jud. ARAD
CF nr. 306772- Livada, CF nr. 308637- Livada,
CF Nr. 308638- Livada, CF NR. 306771- Livada**

**Proiectant: BLANK ARCHITECTURE srl
RO25673630, loc. Dumbrăvița str. M. Eminescu nr. 79, județ TIMIȘ**

VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism este o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza autorizării executării lucrărilor de construcție pentru zona studiată. Regulamentul local de urbanism stabilește reguli privind ocuparea terenurilor, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal- PUZ: **“Zona de industrie servicii, depozitare și funcțiuni complementare, amenajări aferente, dotări tehnico-edilitare și accese”**

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, urmată de documentația inițială.

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

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului *Regulament Local de Urbanism* trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Imobilul ce face obiectul prezentului Regulament Local de Urbanism se află în intravilanul Comunei Livada și este identificată prin CF nr. 308638, 308637, 306772, 306771 - LIVADA

Suprafața terenurilor propuse reglementării este de **11.397 mp.**

- CF nr. 306772(CF nr. vechi 304378) Livada este situat în intravilanul localității Sâtleani, are o suprafață de 1088 mp, categoria de folosință -pășune și este proprietatea SOCIETĂȚII ELECTRIC FARMER SRL - LOT 1

- CF nr. 308637(CF nr. vechi 304379) Livada este situat în intravilanul localității Sânleani, are o suprafață de 2091 mp, categoria de folosință -pășune și este proprietatea lui DUMA IOAN și DUMA IOLANKA - **LOT 2**
- CF nr. 308638(CF nr. vechi 304380) Livada este situat în intravilanul localității Sânleani, are o suprafață de 7046 mp, categoria de folosință -pășune și este proprietatea lui DUMA IOAN și DUMA IOLANKA - **LOT 3**
- CF nr. 306771(CF nr. Vechi 302253) Livada este situat în intravilanul localității Sânleani, are o suprafață de 1172 mp, categoria de folosință -pășune și este proprietatea lui DUMA IOAN și DUMA IOLANKA în cota actuală 1/1 și a SOCIETĂȚII ELECTRIC FARMER SRL în cota actuală 1/1 - **LOT 4**

Pe terenul CF nr. 306771 Livada sunt notate următoarele înscrisuri:

- Conform Actului notarial nr.550 din 15.04.2013 emis de NP FĂRCUȚIU PETRU IOAN:

Intabulare , drept de SERVITUTE de trecere cu piciorul și cu autovehicule pentru accesul la drumul public cât și pentru trecerea unor rețele edilitare (cabluri curent subteran sau terestru, conducte de apă, gaz), în favoarea imobilului cu nr. Cad. 302250/LIVADA, înscris în cartea funciară nr.302250/LIVADA și în favoarea imobilului cu nr. Cad. 302251/LIVADA, înscris în cartea funciară nr.302251/LIVADA.

- Conform Actului notarial nr.2433 din 22.11.2013 emis de CAMPAN ADRIANA GABRIELA:

Intabulare , drept de SERVITUTE de trecere cu piciorul și cu autovehicule pentru accesul la drumul public cât și pentru trecerea unor rețele edilitare(cabluri curent subteran sau terestru, conducte de apă, gaz), în favoarea imobilului cu nr. Cad. 302588/LIVADA.

- Conform Actului notarial nr.4423 din 05.11.2015 emis de BOTOȘ GAVRILESCU IOAN:

Intabulare , drept de FOLOSINȚĂ (SUPERFICIE) cu titlu gratuit pe o perioadă de 99 de ani asupra terenului în suprafață de 2969 mp, asupra terenului în suprafață de 406 mp pe întreaga durată de existență a capacității energetice , în favoarea SC ENEL DISTRIBUȚIE BANAT SA, în temeiul art.12 și 14 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 și art.755-758 din Codul Civil conform schiței cadastrale, anexa 1 la contract, necesar amplasării Capacității energetice, proprietatea SC ENEL DISTRIBUȚIE BANAT SA care fac obiectul lucrării nr.L5963/2015, " Plan topografic analogic și digital, loc. Sânleani, beneficiar Stana Mihai și Stana Eugenia", elaborată de proiectantul autorizat SC ENEL DISTRIBUȚIE BANAT SA- birou proiectare și Construcție MT/JT.

- Conform Actului notarial nr.1118 din 17.10.2016 emis de TODOR DAN :

Intabulare , drept de SERVITUTE de trecere cu piciorul și cu autovehicule, în favoarea parcelei cu nr. Cadastral 304024, înscris în cartea funciară nr.304024 LIVADA

- Conform Actului notarial nr.1119 din 17.10.2016 emis de TODOR DAN :

Intabulare , drept de SERVITUTE de trecere cu piciorul și cu autovehicule, în favoarea parcelei cu nr. Cadastral 304025, înscris în cartea funciară nr.304025 LIVADA

- Conform Actului notarial nr.2177 din 23.11.2016 emis de BOTOȘ GAVRILESCU IOAN:

Intabulare , drept de SERVITUTE de trecere cu piciorul și cu autovehicule, în favoarea imobilului , înscris în cartea funciară nr.304026 LIVADA

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza prezentului Regulament local de urbanism stau următoarele documentații:

- HG Nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- GM - 010 - 2000 Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul - Cadru al Planului de Urbanism Zonal,
- Legea nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 50 din 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul nr. 839 din 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, republicat, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările ulterioare.

De asemenea a fost consultat *Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism* (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 21/N/2000, precum și *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal* (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT Nr.176/N/2000.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al zonei studiate se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform Legii:

- PUG al Comunei Livada aprobat prin HCL LIVADA nr. 50/10.12.2015
- Baza topografică formată din planuri

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

Se exceptează de la prevederile art. 1 a HG 525/1996 construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul propus reglementării.

La eliberarea *Certificatelor de Urbanism* și a *Autorizațiilor de Construire* se va ține seama de asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile etc.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA IDENTITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor care prin caracteristici precum volumetrie, funcțiune, estetică și materialitate depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri și rezervații naturale sau alte zone protejate, delimitate conform legii se face cu avizul Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

Consiliul Local al Comunei Livada va delimita zonele ce necesită protecție și vor condiționa autorizarea lucrărilor de construcție și amenajare.

Conform **PUG aprobat prin HCL LIVADA nr. 50/10.12.2015**, destinația stabilită în UTR 12 subzonă IDS 12H, STA, zonă destinată construcțiilor pentru industrie ușoară nepoluantă, depozitare, servicii și funcțiuni complementare, cu interdicția de construire până la elaborare PUZ și RLU.

Terenul care face obiectul prezentului studiu nu prezintă patrimoniu natural sau construit.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1 Siguranța în construcții

Se vor respecta legislația, standardele și normele în vigoare în proiectarea construcțiilor, cu conformarea la planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta prevederile avizelor emise de către autoritățile și instituțiile abilitate în vederea conformării la dezvoltarea urbană a zonei, a rețelelor edilitare și amenajării teritoriului.

5.2 Riscuri naturale

Autorizarea lucrărilor de construcții și amenajare în zone cu potențial risc natural sunt interzise, cu excepția celor care limitează efectul acestora. Prin risc natural se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate de fiecare unitate administrativă județeană, prin hotărâre de consiliu județean, cu avizul organelor de specialitate.

Parcela studiată nu prezintă risc natural, fiind amplasată într-o zonă cu vecinătăți parțial construite.

5.3 Riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

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

Fac excepție de la prevederile articolului construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

5.4 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei, ministrului agriculturii și dezvoltării rurale, ministrului

apelor și pădurilor , ministrului mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

5.5 Echipare edilitară

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în cazul realizării racordurilor la rețelele edilitare necesare bunei funcționări a obiectivului (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale etc.), pe cheltuiala beneficiarului.

Extinderile de rețele edilitare se va realiza pe baza unor proiecte tehnice întocmite și avizate conform legislației în vigoare. Lucrările de extindere rețele se va realiza de firme atestate conform legislației în vigoare.

Se pot excepta de la prezenta condiție clădirile ce își pot asigura surse de energie regenerabilă și sisteme de gospodărire a apei proprii.

5.6 Compatibilitatea funcțiunilor

Conform PUG aprobat prin HCL LIVADA nr. 50/10.12.2015, amplasamentul prezentului PUZ are destinația stabilită în UTR 12 subzonă IDS 12H, STA , zonă destinată construcțiilor pentru industrie ușoară nepoluantă, depozitare, servicii și funcțiuni complementare, cu interdicția de construire până la elaborare PUZ și RLU. Funcțiunea de industrie ușoară nepoluantă, servicii, depozitare și funcțiuni complementare este compatibilă cu caracterul zonei din care fac parte imobilele.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RIETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Generalități

Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat, pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Se numește *gabarit* suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate aliniamentele prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontală, pentru

acoperișuri. Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat.

6.1 Amplasare față de drumurile publice

Amplasamentul prezentei documentații se învecinează în partea de Nord cu drumul județean DJ 682 C.

Accesul auto și pietonal dinspre drumul județean se va amenaja pe Lotul 4 astfel încât să răspundă cerințelor specifice de zonă de servicii considerând gabaritele necesare de pe drumul județean DJ 682 C. Accesul auto fiind realizat de pe drumul județean DJ 682 C, gabaritele admise în incintă sunt cele admise pe drumul județean, anume TIR cu lungime de 18.75m și greutate de 40 tone, cu admiterea transporturilor agabaritice conform legislației în vigoare.

Accesele auto și pietonale pe loturile 1,2 și 3 se vor amenaja pe parcelă și vor răspunde cerințelor specifice de zonă de servicii considerând gabaritele necesare de pe drumul județean DJ 682 C. Gabaritele admise în incintă sunt cele admise pe drumul județean și drumul amenajat pe lotul 4, anume TIR cu lungime de 18.75m și greutate de 40 tone, cu admiterea transporturilor agabaritice conform legislației în vigoare.

6.2 Amplasarea față de canale de desecare, ANIF, Apele Romane

Imobilul se află în vecinătatea CN132- în partea de Vest a imobilului și CN139- în partea de Sud a imobilului. Amplasarea construcțiilor se va realiza ținând cont de condițiile impuse în Avizul administratorului CN132 și CN139.

Pentru obținerea autorizațiilor de construire, beneficiarii vor solicita emiterea acordului administratorului, dacă este cazul.

Se va respecta amplasamentul lucrărilor de îmbunătățire funciară din zonă conform regulamentului de exploatare existent, pentru orice modificare se va solicita acordul tehnic al administratorului canalelor.

La realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada de execuție cât și după finalizare.

Beneficiarul va fi direct răspunzător, conform legislației în vigoare, pentru funcționarea în condiții normale a amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă.

Lucrările de îmbunătățiri funciare aflate în zonă, afectate accidental în timpul execuției lucrărilor, vor fi aduse la parametrii de funcționare, de către beneficiarul de aviz.

Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă.

Se prevede o zonă de protecție Cn 132 și CN 139, pe o lățime de 2,5m de la partea superioară a taluzului. Pe această suprafață se interzice realizarea de construcții, inclusiv împrejuriri, fără acordul administratorului canalului.

Conform Avizului 92/25.05.2021 emis de ANIF - ARAD se vor respecta următoarele condiții:

1. Pentru obținerea autorizației de construire beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii avizului tehnic ANIF documentația va conține expres și hotărârea de aprobare a PUZ.
2. În avizul tehnic ANIF, pentru autorizația de construire, se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecția lucrărilor de îmbunătățiri funciare și dacă este cazul necesitatea semnării contractului de prestări servicii cu ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad.
3. La realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada execuției cât și după finalizarea acestora.
4. Apele pluviale posibil impurificate rezultate de pe platforma betonată după trecerea printr-un decantor-separator de produse petroliere, împreună cu cele rezultate de pe suprafețele obiectivului vor fi preluate de rețeaua de canalizare interioară propusă în incintă și dirijate spre un bazin de retenție ape pluviale. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute. Acestea nu se vor deversa în canalele ANIF.
5. Pentru eventualele avarii ce pot apărea în timpul execuției sau pe parcursul exploatării amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, datorită nerespectării condițiilor din aviz sau a soluțiilor tehnice prezentate la obținerea acestuia, se vor face răspunzător beneficiarul de aviz.
6. Respectarea Ordinului MAPDR nr.227/2006, prin care se interzice executarea de construcții clădiri, instalații de orice fel, împrejuriri, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare, pe minim 2,5m față de partea superioară a taluzului canalelor de desecare E1 și R2B din zonă în perioada în care se va executa lucrarea. Traversarea canalelor de desecare E1 și R2B se va face foraj la 1,5 m adâncime sub cota fund canal.
7. Pe toată durata de execuție a lucrărilor se va permite reprezentantului ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad să inspecteze zonele respective în vederea urmăririi aplicării corecte a prevederilor din aviz.
8. Pe toată durata de execuție a lucrărilor secțiunea canalelor de desecare E1 și R2B, va fi păstrată liberă de orice fel de materiale pentru a asigura scurgerea normală a apei.
9. Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF.

10. Conform art.107/Legea 18/1991-republicată cu modificările și completările ulterioare” Distrugerea și degradarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare, ori împiedicarea luării măsurilor de conservare a unor astfel de bunuri, precum și înlăturarea acestor măsuri, constituie infracțiuni de distrugere și se pedepsesc potrivit prevederilor Codului penal.
11. Conform Legii 138/2004 - republicată cu modificările și completările ulterioare: Faptele prevăzute la art.83, alin(1), lit.a-k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art.83, alin.(2) și (3).

6.4 Amplasare față de aliniament

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat

Clădirile se vor amplasa cu o retragere de **15m** față de aliniamentul stradal al drumului județean. Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la amplasarea construcțiilor pe teren.

- **Se va respecta o distanță minimă de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere (aproximativ 18m), măsurată pe orizontală între axul LEA 20kV, LEA 0,4 kV ex. și cel mai apropiat element al construcției dacă acesta va fi cu pericol de incendiu, cf. NTE 003/04/00, PE 106//2003**

Este interzisă amplasarea de construcții pe zona dintre limita de proprietate către drumul județean și aliniamentul propus la 15m fata de strada. Se exceptează de la prezenta interdicție amplasarea de reclame, stalpi de iluminat, stalpi pentru steaguri, mobilier urban, totem reclame dacă se obține acordul scris al administratorului drumului și administratorii rețelelor edilitare.

Este interzisă amplasarea de construcții și terenuri la distanțe mai mici față de cele prevăzute în prezentul capitol.

6.5 Amplasare față de limitele de proprietate

Clădirile se pot amplasa la:

LOT 1 - PARCELA CF NR. 306772 (CFnr. vechi 304378)

- Retragere 15m latura Nordică (spre drumul județean DJ682C) sau 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere (aproximativ 18m), măsurată pe orizontală între axul LEA 20kV, LEA 0,4 kV ex. și cel mai apropiat element al construcției dacă acesta va fi cu pericol de incendiu
- Retragere minim 3m latura Estică (spre lotul 4)
- Retragere minim 3m latura Vestică (spre CN132)
- Retragere minim 2m latura Sudică (spre lotul 2)

LOT 2 - PARCELA CF NR. 308637 (CF nr. Vechi 30437)

- Retragere minim 2m latura Nordică (spre lotul 1)
- Retragere minim 3m latura Estică (spre lotul 4)
- Retragere minim 3m latura Vestică (spre CN132)
- Retragere minim 2m latura Sudică (spre lotul 3)

LOT 3 - PARCELE CF NR. 308638 (CF nr. Vechi 308380)

- Retragere minim 2m latura Nordică (spre lotul 2)
- Retragere minim 3m latura Estică (spre lotul 4)
- Retragere minim 3m latura Vestică (spre CN132)
- Retragere minim 3m latura Sudică (spre CN139)

Este interzisă amplasarea de construcții și terenuri la distanțe mai mici fata de cele prevăzute în prezentul capitol.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**7.1 Acces carosabil**

Conform aviz nr. 11.957/ 08.06.2021 - Direcția Tehnică Investiții - Serviciul Administrare Drumuri și Poduri din cadrul Consiliului Județean Arad, se vor respecta următoarele condiții:

A. CONDIȚII GENERALE:

- Acordul prealabil este valabil numai pentru faza de proiectare, finanțare.
- Acordul prealabil nu ține loc de Autorizație de amplasare și/sau acces la drumul județean și este utilizat de către beneficiar pentru obținerea Autorizației de construire. Se execută fără autorizație de construire lucrări de branșamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul/autorizația administratorului drumului; respectiv introducerea de rețele și echipamente de comunicații electronice în infrastructurile fizice subterane existente, construite cu această destinație, precum și introducerea de rețele și echipamente de comunicații electronice în infrastructurile fizice interioare existente; (Potrivit punctul nr. 26, art 11 alineatul (1) litera m) și p) din Legea nr. 193/2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții).

- La amplasarea oricăror construcții, instalații, amenajări etc., se vor avea în vedere orice alte norme legale incidente în domeniu, în vigoare la data solicitării Acordului prealabil, inclusiv cele referitoare la distanțele de amplasare.

- După obținerea autorizației de construire, beneficiarul lucrărilor sau obiectivelor realizate ori amplasate în zona drumului public are obligația de a solicita și obține de la administratorul drumului public autorizația de amplasare și/sau acces la drum în zona drumului public, anterior începerii lucrărilor. În acest sens, lucrarea care afectează drumul public nu poate fi începută sau, după caz, continuată, dacă executantul acesteia nu are autorizarea administratorului drumului și acordul poliției, nu a realizat semnalizarea corespunzătoare, termenul aprobat a fost depășit ori lucrarea se execută în alte condiții decât cele stabilite în autorizație.

- Autorizația de amplasare în zona drumului public se emite numai ulterior încheierii cu administratorul drumului a contractului pentru utilizare și acces în zona drumului public și plata tarifelor corespunzătoare, dacă este cazul, conform Hotărârii Consiliului Județean Arad nr.337/30.10.2020. Acordul și autorizația de amplasare în zonă drumului public se emit pentru o anumită funcție și/sau destinație a obiectivului. Funcția actuală a terenului stabilită prin PUG Livada în UTR 12 subzona IDS12H este zonă destinată construcțiilor pentru industrie ușoară nepoluantă, depozitare, servicii și funcțiuni complementare până la elaborarea PUZ și RLU. La schimbarea funcției și/sau a destinației, beneficiarul este obligat să obțină aprobarea administratorului drumului pentru noua situație.

- Executarea lucrărilor din zona drumului public va fi realizată de firme specializate.

- Obligația și responsabilitatea privind construcția, întreținerea și repararea căilor de acces în/din drumul public, a parcarilor, a refugiilor și a platformelor carosabile revin beneficiarului înscris în acord.

- În caz de producere a unui eveniment rutier ca urmare a lucrărilor efectuate fără respectarea condițiilor impuse de administratorul drumului și/sau poliția rutieră sau a neaplicării Normelor metodologice privind semnalizarea lucrării, executantul lucrării răspunde contravențional, civil, sau penal, după caz.

- Semnalizarea lucrărilor se va face conform Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației și/sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului, aprobat prin Ordinul M.I. și M.T. nr. 1112/411-2000.

- Pe perioada execuției lucrărilor se va menține în permanență curățenia platformei drumului, pentru siguranța și confortul participanților la trafic.

- Drumul, așa cum este definit în art. 2, alin. (3) din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, republicată, cu completările și modificările ulterioare, afectat de lucrare, se va reface la starea inițială respectând structura existentă a porțiunilor de drum afectate.

- Pe partea carosabilă, pe acostament, în zona de siguranță și protecție a drumului public nu vor fi depozitate niciun fel de materiale, utilaje, echipamente etc. care pot împiedica desfășurarea în siguranță a traficului rutier.

- În lipsa autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, beneficiarul nu are dreptul să realizeze lucrările respective. În caz contrar, administratorul drumului notifică beneficiarul lucrării/obiectivului să desființeze pe cheltuiala sa lucrările în termen de 5 zile de la data primirii notificării și să restabilească continuitatea elementelor geometrice în zona drumului deschis circulației publice. În cazul nerespectării acestui termen, administratorul drumului poate desființa lucrările respective sau poate închide căile de acces pe cheltuiala sa, urmând să facă demersuri pentru recuperarea cheltuielilor în conformitate cu reglementările în vigoare [art. 46 alin. (4) din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare].

B. CONDIȚII SPECIALE legate de particularitatea construcției sau instalației în zona drumului:

- Potrivit prevederilor art. 19 alin. (4) din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare „ Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale,

distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minim 12 m pentru drumurile județene”.

- Accesul carosabil din drumul județean DJ 682C la investiția menționată în documentație se va proiecta prin amenajarea unei intersecții în "T" între un drum principal cu două benzi de circulație și un drum secundar cu două benzi de circulație, drum - stradă, având C.F. 302253 -Livada, potrivit Avizului de Oportunitate nr. 1/04.03.2021, aprobat de Primarul Comunei Livada, drum care va fi amenajat pe cheltuiala investitorului, putând fi donat ulterior UAT Livada și cu respectarea prevederilor din „Norme privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice” indicativ AND.600/2010, publicate în Buletinul Tehnic Rutier, anul VI, nr. 4/2010, respectiv din indicativ CD 173/2001 „ Norme privind amenajarea intersecțiilor negiratorii din afara orașelor” și Ordinul M.T. nr. 1296/2017 referitor la „Norme metodologice privind proiectarea drumurilor”

- Potrivit prevederilor art. 48 alin. (1) din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare „ Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare” (limitele zonei drumului potrivit anexei nr. 1 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

- Se vor respecta prevederile Ordinului M.T. nr. 1294/2017 privind aprobarea prevederilor din „Norme tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale,,

- Continuitatea scurgerii apelor pluviale prin șanțul paralel cu drumul județean DJ 682C, se va face prin dispozitive de scurgere a apelor, a cărei secțiune și lungime rezultă din calculele de proiectare. Se va asigura colectarea, dirijarea și evacuarea apelor pluviale în afara zonei drumului județean, nicio pantă a suprafețelor nou create nu va fi spre drumul județean.

- Se vor reface acostamentele în zona de racordare, marcajele rutiere și se vor planta indicatoare rutiere pentru reglementarea circulației în zona de acces la obiectiv prin semnalizarea verticală conform STAS 1848- 1/2011 și semnalizarea orizontală conform STAS 1848-7/2015.

- Împrejmuirea proprietății se face în afara zonei de siguranță a drumului județean pe limita de proprietate.

- Potrivit prevederilor art. 47 alin. (13) din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, „Deținătorii cu orice titlu a panourilor publicitare, a construcțiilor, a și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumurilor județene, emise de administratorul drumului, sunt obligați ca în termen de 60 de zile de la primirea înștiințării să execute, pe cheltuiala lor și fără nicio despăgubire din partea administratorului drumului, demolarea, mutarea sau modificarea acestora, în condițiile în care acest lucru este impus de construirea sau exploatarea drumului public, precum și de asigurarea condițiilor pentru siguranța circulației”.

- Pe partea carosabilă, pe acostamente, în zona de siguranță și protecție a drumului public nu vor fi depozitate niciun fel de materiale, utilaje, echipamente etc., care pot împiedica desfășurarea în siguranță a traficului rutier.

- La faza premergătoare obținerii autorizației de construire, veți prezenta o nouă documentație tehnică de specialitate în două (2) exemplare, care să cuprindă un memoriu tehnic din care să rezulte amenajările propuse indicându-se și descrierea amenajării drumului - străzii, având C.F. 302253 - Livada, din drumul județean; plan de încadrare în zonă Se: 1: 1 0000/1:5000, plan de situație Se: 1:1000/1:500, indicându-se poziția kilometrică și metric pe DJ 682C, modul de asigurare a scurgerii apelor pluviale și uzate din incintă și a celor pluviale în lungul drumului județean, modul de amenajare a semnalizării rutiere aferente obiectivului, cu menționarea indicatoarelor rutiere conform STAS SR 1848/1,2,3/2011 și a semnalizării orizontale STAS SR 1848/7/2015, detalii de sistem rutier pentru drumului - străzii (echivalent cu cel al drumului județean). Proiectul tehnic va fi întocmit, semnat și verificat de un inginer de specialitate (inginer de drumuri) și vizat de un verificator de proiecte de drumuri atestat M.L.P.A.T., care va întocmi un referat privind verificarea de calitate la cerința A4, B2, D a proiectului.

- După obținerea autorizației de amplasare și acces la drum în zona drumului și înainte de începerea execuției lucrărilor va fi convocat un reprezentant al U.A.T. Județul Arad, pentru întocmirea procesului verbal de predare primire amplasament. Nerespectarea condițiilor impuse va atrage după sine consecințe conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr.43/1997, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar avizul își va înceta efectele.

Conform Avizului de Oportunitate nr.1/ 04.03.2021, cu privire la accese, circulații pietonale și auto se vor respecta următoarele condiții:

- Drumul de acces din zona va fi comun cu restul parcelelor identificate prin: CF-302250, 302251, 304377, 304025, 304026 - Livada, pentru care s-a reglementat imobilul înscris în CF 302253- Livada,(CF nr. nou 306771) ca drum și va păstra aceeași destinație de drum deservind toate imobilele învecinate
- Reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor - se vor realiza prin grija și fondurile beneficiarilor.
- Asigurarea prin proiect a unei reglementări complete și precise a drumurilor de acces:
 1. Accesul (accesele) vor asigura racordarea străzilor propuse la trama stradală de interes local existentă. Se va asigura accesul pe o parcelă distinctă cu destinația de drum - stradă care va face legătura dintre imobilul studiat - propus pentru investiții și DJ- 682C. Parcela distinctă identificată prin CF- 302253- Livada (CF nr. nou 306771- Livada), va avea destinația de drum - acces carosabil pentru imobilele învecinate, asigurându-se permanent o liberă trecere permițându-se în orice moment accesul autospecialelor în caz de urgență
 2. Trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului și a continuității. Elementele geometrice ale unei străzi conform Hotărârii de aprobare

a strategiei de dezvoltare spațial urbanistică a comunei Livada, a stasului drumului și conform PUG sunt după cum urmează:

- Pentru străzi de cat. III: lățime a carosabilului de 5.5m, acostamente de 2x0.75m, rigole deschise de 2x1.5m, trotuare de 2x1.25m, spațiu verde de garda 2x1.25m- **TOTAL 15m.**
- Pentru străzi de cat. IV: latime a carosabilului de 4m, acostamente de 2x0,5m, rigole deschise de 2x1.25m, trotuare de 2x1.25m, spațiu verde de garda 2x1.25m- **TOTAL 12.5m.**
- Evidențierea corectă a regimului juridic și de circulație a terenurilor. Se vor evidenția și cota pe planșă limitele tuturor terenurilor ce sunt propuse a trece în domeniul public al comunei (străzi din domeniul public al comunei, drumuri private a persoanelor fizice sau juridice, porțiuni din parcelele construibile destinate asigurării profilului transversal definitiv propus pentru drumuri, terenuri pentru dotări edilitare etc.)

În prezent accesul la amplasament este realizat din drumul județean DJ 682 C. Accesul la parcelele identificate Lot 1 - CF 306772- Livada, Lot 2 - CF nr. 308637- Livada si Lot 3 - CF Nr. 308638 se face din drumul județean DJ 682 C prin intermediul parcelei Lot 4, identificata prin CF 306771 - Livada.

Se vor realiza accese din Lotul 4 pentru loturile 1, 2 și 3. Accesele vor asigura două direcții de circulație auto, respectiv acces și evacuare a traficului. Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute, doar cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumul public se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Numărul și configurația acceselor se va determina conform anexei 4 al HG nr. 525/1996 Republicată.

Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor la minim 2 fațade ale construcțiilor autorizate, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie sa fie păstrate libere în permanență.

Se va amenaja și se va mări profilului stradal prin dezmembrarea din parcelele identificate prin CF nr. 306772- Livada, CF nr. 308637- Livada si CF nr. 308638- Livada a unei lățimi de 2,35 m pe toată latura estică a celor 3 parcele și alipirea acestora parcelei identificate prin CF nr. 306771- Livada

Drumul privat propus va avea un profil stradal final de 12,5m. Prin prezenta documentație se reglementează 1/2 din profilul final prevăzut în perspectivă. Jumătatea aferentă parcelelor vecine se va reglementa prin documentație de urbanism distinctă.

Strada propusă nu este reglementată doar pentru accesul beneficiarilor la imobile, ci se propune pentru accesul și a parcelelor învecinate.

Se va amenaja accesul din drumul județean pe drumul propus pe Lot 4. Se va realiza o intersecție în "T" care să răspundă cerințelor relaționării între un drum principal cu două benzi de circulație (DJ682-C) și un drum secundar cu două benzi de circulație, drum - stradă (LOT 4, C.F. 306771 - Livada), potrivit Avizului de Oportunitate nr. 1/04.03.2021, aprobat de Primarul Comunei Livada, drum care va fi amenajat pe cheltuiala investitorului, putând fi donat ulterior UAT Livada și cu respectarea prevederilor din „Norme privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice” indicativ AND.600/2010, publicate în Buletinul Tehnic Rutier, anul VI, nr. 4/2010, respectiv din indicativ CD 173/2001 „Norme privind amenajarea intersecțiilor negiratorii din afara orașelor” și Ordinul M.T. nr. 1296/2017 referitor la Norme metodologice privind proiectarea drumurilor”

7.2 Acces pietonal

Accesul pietonal pe parcele este asigurat din lotul 4. 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 privată grevate de servitute de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1 Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

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.

Pentru emiterea autorizației de construire se vor solicita avize și acorduri de la deținătorii de rețele edilitare din zona cu privire la posibilitatea racordării la rețelele existente.

Se pot excepta de la prezenta condiție clădirile ce pot asigura sursa de energie regenerabilă și sisteme de gospodărire a apei proprii.

8.2 Realizarea de rețele edilitare

Extinderea de rețele sau mărire 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. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime sau parțial de investitor sau beneficiar.

Realizarea sau extinderea rețelelor edilitare se va realiza în conformitate cu avizele administratorilor obținute

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localității se interzice montarea supraterană, 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 semnalizarea rutieră și altele de această natură.

Montarea echipamentelor tehnice 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. Montarea subterană se execută cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

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

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate în 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.

Alimentare cu apă

Extinderea rețelei de alimentare cu apă se va realiza pe baza unui proiect de specialitate și va ține cont de condițiile impuse prin acorduri și avize obținute de la administratorul rețelei.

Canalizare

Extinderea rețelei de canalizare se va realiza pe baza unui proiect de specialitate și va ține cont de condițiile impuse prin acorduri și avize obținute de la administratorul rețelei.

Ape pluviale

Scurgerea apelor pluviale se va realiza ținând cont de bază legală în vigoare.

Conform Avizului nr. 3095/OM/23.06.2021 emis de APELE ROMÂNE ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ MUREȘ SISTEM DE GOSPODĂRIRE A APELOR ARAD sunt prevăzute următoarele condiții:

1. Alimentare cu apă în scop igienico-sanitar și potabil

- **Sursa:** de la rețea în sistem centralizat (Acord CAA 7922/02.06.2021)
- Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se va realiza prin extinderea rețelei de apă existente în zonă de pe partea dreaptă a drumului DJ 628 înspre Sânleani.

2. Rețeaua de distribuție a apei potabile se va executa din țevi de polietilenă de înaltă densitate PE-ID D 100 mm, montată îngropat sub cota de îngheț a terenului amenajat, într-un pat de nisip.

3. **Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor:** pentru stingerea incendiilor se va branșa tot la rețeaua publică de apă potabilă extinsă până la amplasament.
4. **Utilizarea apei:**
 - apă în scop igienico-sanitar
 - stingere incendiu
5. **Cerința estimativă de apă din rețeaua în sistem centralizat:**

Caracteristica	Cerința de apă		
Apa igienico-sanitar și potabilă	Qs min	Qs med	Qs max
	mc/zi	mc/zi	mc/zi
Parcela 1	0,16	2,3	3,1
Parcela 2	0,20	2,9	3,9
Parcela 3	0,31	4,6	6,2
TOTAL	0,67	9,8	13,2

6. Apele uzate

Apele uzate fecaloid - menajere de la clădiri vor fi colectate printr-o rețea de cărmine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în bazine vidanjabile dimensionate corespunzător, pentru fiecare parcelă, care vor fi utilizate până la executarea în zonă a unui sistem de canalizare centralizat.

Bazinele pentru ape uzate fecaloid-menajere vor fi vidanjate de către un operator specializat, prin grija beneficiarului.

Apele uzate menajere vidanjate vor fi evacuate în stația de epurare a municipiului Arad.

7. Debite de apă uzată evacuate:

Caracteristica	Ape uzate		
Apa fecaloid menajeră	Qs min	Qs med	Qs max
	mc/zi	mc/zi	mc/zi
Parcela 1	0,16	2,3	3,1
Parcela 2	0,20	2,9	3,9
Parcela 3	0,31	4,6	6,2
TOTAL	0,67	9,8	13,2

Q_{uz} orar max = 2,47 mc/h

8. Apele pluviale

Apele pluviale convențional curate provenite de pe platforme și construcții vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și rigole urmând a fi evacuate, deversate gravitațional în bazinele de retenție pentru ape pluviale la fiecare parcelă.

Apele pluviale provenite de pe platforme de parcare și drumurile din incintă, se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte de tip PVC tip SN4 și vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi prevăzute cu filtru coalescent de capacități diferite și sunt deversate gravitațional în bazinele de retenție de la fiecare parcelă, de unde va fi utilizată pentru întreținerea spațiilor verzi iar surplusul (preaplinul bazinelor) va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în canalul CN132, prin intermediul unor guri de vărsare, (acord ANIF nr.92/25.05.2021)

9. Condiții de calitate ale apelor evacuate

Apele uzate menajere, vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005

Apele pluviale deversate în CN132, se vor încadra în limitele stabilite de normativul NTPA 001/2005.

Conform **Acordului nr. 7922/02.06.2021 emis de Compania de Apă Arad SA** se vor respecta următoarele condiții:

1. Branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul public de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementați de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice proiectare-avizare -autorizare-execuție-recepție-contractare-furnizare, în baza unei (unor) *Cereri de branșare/racordare* înaintată(e) de proprietari ori împuterniciții legali și pe cheltuiuala acestora în baza unui *Aviz Soluție Tehnică*.
2. Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în *Avizul de Soluție Tehnică*

Alimentare cu gaze naturale

Extinderea rețelei de alimentare cu gaze naturale se va realiza pe baza unui proiect de specialitate și va ține cont de condițiile avizului administratorul rețelei.

Conform **AVIZULUI FAVORABIL nr. 213057250/31.05.2021 emis de DELGAZ GRID SA** se vor respecta următoarele condiții:

A. Condiții tehnice:

1. Traseele și adâncimea exactă de pozare a conductelor și branșamentelor de gaze naturale se determină prin sondaje.
2. La execuția lucrărilor care fac obiectul documentației, constructorul este obligat să asigure distanțele minime între rețelele de gaze naturale și alte instalații, construcții sau obstacole subterane conform tabelului 1 din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale,

aprobate prin Ordinul Președintelui ANRE nr.89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.462/05.06.2018. Se vor respecta cu strictețe prevederile art.93 alin (1) din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui ANRE nr.89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.462/05.06.2018, privind conductele de încălzire, apă, canalizare și cabluri electrice pozate direct în pământ sau canale de protecție și se vor lua măsuri de etanșare a acestora la intrarea în subsolurile clădirilor, chiar dacă acestea nu sunt racordate la gaz. Măsurile de protecție a rețelelor și bransamentelor se vor stabili de către proiectant cu consultarea prealabilă a SC Delgaz Grid SA, Centrul Operațiuni Rețea Gaz Timișoara, și vor fi incluse în documentația elaborată de acesta. Se vor respecta art.190 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012.

B. Condiții generale:

1. Va suporta cheltuielile aferente realizării lucrărilor de la punctul A.
2. Având în vedere că rețelele de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat, înainte de începerea lucrărilor se va solicita în scris participarea unui reprezentant al SC Delgaz Grid SA la predarea de amplasament și asistență tehnică ori de câte ori este nevoie pe perioada derulării lucrărilor, din partea SC Delgaz Grid SA, centrul de Operațiuni Rețea Gaz Timișoara. Adancimea de pozare a rețelelor subterane trasate este cuprinsă între 0,5-0,9m.
3. În cazul în care s-a produs o deteriorare a rețelei de gaz, astfel încât, au apărut scurgeri de gaz, se va anunța imediat Dispeceratul de Urgență SC Delgaz Grid SA, la telefon 0800-800.928 și 0256-200.928 și se vor lua primele măsuri, pentru a împiedica producerea unui eveniment (incendiu, explozie) până la sosirea echipei de intervenție. Dacă prin săpătură a fost afectată izolația rețelei de gaz (atingere izolație, rupere izolație, rupere fir trasor, rupere bandă avertizoare etc.) respectiv rețeaua de gaz - prin atingere, lovire sau orice altă acțiune mecanică, se vor opri imediat lucrarea și se va solicita prezența reprezentantului SC Delgaz Grid SA, pentru remedierea defecțiunii provocate și/sau constatate. Deteriorarea izolației atrage după sine corodarea materialului tubular și apariția defectelor de coroziune, greu de depistat, care pot avea urmări grave (explozii) ; în cazul în care se produce un asemenea eveniment, având ca și cauză deteriorarea izolației în timpul execuției lucrării avizate de către SC Delgaz Grid SA izolația care n-a fost refăcută, datorită faptului că executantul nu a anunțat reprezentantul SC Delgaz Grid SA, beneficiarul avizului va fi direct responsabil de producerea evenimentului. În cazul avarierii sau deteriorării conductelor și instalațiilor aflate în exploatarea SC Delgaz

Grid SA Centrul Operațiuni Rețea Gaz Timișoara, beneficiarul va suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale și de restabilire a funcționalității elementelor afectate.

4. Săpătura din zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, se va realiza în mod obligatoriu manual, pentru a nu afecta izolația, materialul tubular, sau alte elemente de construcție a rețelei de gaz (fir traor, bandă avertizoare etc.)
5. În mod obligatoriu, rețelele de gaze naturale - a căror acoperire e afectată de lucrarea de construcție, vor fi așezate, respectiv acoperite cu un strat de nisip de granulație 0,3-0,8 mm, cu grosimea de minim 10 cm, de la generatoarea inferioară și superioară a conductei și pe o lățime de 20 cm, de la generatoarele exterioare ale conductei.
6. În zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, compactarea se va realiza obligatoriu manual, astfel încât să nu se deterioreze rețelele de gaz, pe o înălțime de minim 30 cm (inclusiv stratul de nisip), măsurată de la generatoarea superioară a conductei.
7. În cazul în care lucrarea de construcții afectată răsuflătorile și/sau căminele, atunci acestea vor fi reamplasate obligatoriu pe poziția inițială. Se impune deasemenea reamplasarea capacelor de rasuflători, a capacelor de cămine, a tijelor de acționare etc.
8. Cu minim 5 zile înainte de recepția la terminarea lucrărilor, se va informa în scris SC Delgaz Grid SA Centrul Operațiuni Rețea Gaz Timișoara, asupra datei la care e programată recepția.

Alimentare cu energie electrică

Extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică se va realiza pe baza unui proiect de specialitate și va ține cont de avizul administratorului rețelei.

Este permisă realizarea de construcții ce își asigură necesarul de energie din surse proprii, surse de energie regenerabile, fără obligativitatea branșării la rețeaua de distribuție de energie electrică națională.

Este permisă realizarea construcțiilor ce își asigură necesarul de utilități din surse proprii prin rețea proprie de gospodărire de apă.

Conform **AVIZULUI DE AMPLASAMENT FAVORABIL nr. 07997104/05.07.2021 emis de E-DISTRIBUȚIE BANAT** se vor respecta următoarele condiții:

1. În zona există LEA 0,4kV și LES 0,4kV ce nu aparțin E-Distribuție Banat SA;
2. Pentru obținerea AVIZULUI în faza DTAC, se va cere un nou aviz de amplasament pentru fiecare construcție ce se va realiza, conform PLANULUI URBANISTIC aprobat.

3. Terenul pe care se află instalațiile electrice de distribuție rămâne în proprietatea statului, în conformitate cu Legea nr. 123/2012;
4. Conform Legii energiei nr.123/2012 art.49 pentru protejarea rețelelor electrice de distribuție, se interzice persoanelor fizice și juridice să limiteze sau să îngreuneze, prin execuția de împrejurare, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații al operatorului de distribuție.
5. Se vor respecta ord. ANRE 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES cu clădiri, drumuri, împrejurări, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.) propuse a se construi.
6. Este interzisă executarea de săpături mecanizate la distanțe mai mici de 1,5m față de traseul LES ex. dar nu înainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora și 1m față de fundațiile stâlpilor, ancore, prize de pământ,etc. Toate săpăturile se vor executa manual pe traseul LES existent.
7. Distanțele de siguranță măsurate în plan orizontal, la apropierea, între LES 0,4kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi minim 0,6 m, NTE 007/08/00;
8. Se va respecta culoarul de trecere, funcționare pentru LEA 20 kV minim 24m (12 metri, distanța măsurată din axul LEA 20 kV ex. de o parte și de cealaltă), conform NTE 003/04/00;
9. Distanța minimă de apropiere măsurată pe orizontală între axul LEA 20kV, LEA 0,4 kV ex. și cel mai apropiat element al construcției cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere (aproximativ 18m), cf. NTE 003/04/00, PE 106//2003;
10. Distanța minimă de apropiere măsurată pe orizontală între planurile verticale determinate de conductorul extrem la deviație max. LEA 20 kV ex. și cel mai apropiat element al clădirilor propuse, fara pericol de incendiu, fara sa constitue traversare, va fi min. 3m, aprox. 6 m din ax, NTE 003/04/00;
11. Distanța minimă admisibilă de apropiere, mas. in plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii : balcon sau fereastra (DECHISA), propusa a se construi (cat. C, D, E) si cond. extrem al LEA 0,4 kV ex. va fi 1m, PE 106/2003;
12. Distanța pe verticală în zona de acces, între cond. inferior al LEA 20 kV și partea carosabilă sa fie min. 7m, respectiv 6 m pt. LEA 0,4 kV, NTE 003/04/00, PE 106//2003;
13. În zonele aflate sub LEA plus 10m de-o parte și de alta fata de fazele extreme nu se admit instalații supraterane pe conducte (hidranți, dispozitive antișoc, vane, supape de dezaerisire, gura de vizitare etc.) cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019; N. Pentru obținerea Avizului de amplasament în faza DTAC, se va anexa Hotărârea de aprobare în faza PUZ, plan de situație VIZAT faza PUZ și copie după Avizul de amplasament.

Telecomunicații

Extinderea rețelei de telecomunicații se va realiza pe baza unui proiect de specialitate și va ține cont de avizul administratorului rețelei.

Conform **AVIZULUI CONDITIONAT nr.67/06.05.2021 emis de TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS SA** în zona identificată prin planurile de situație atașate la CU nr.121/14.09.2021 , SC TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS SA are amplasate/pozate instalații de telecomunicații aflate în exploatare. Lucrarea se va face numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor de telecomunicații subterane și/sau aeriene:

1. Lucrările pentru care s-a solicitat avizul, afectate în zona instalațiilor de telecomunicații se vor executa numai sub asistența tehnică a SC TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS SA. pentru aceasta înainte de începerea lucrărilor beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică.
2. Se vor respecta distanțele minime impuse de SR8591/1997
3. Predarea amplasamentului, privind rețeaua de telecomunicații existentă, se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexa unei minute/Convenții , semnate de ambele părți, beneficiar/constructor respectiv SC TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS SA
4. Dacă la predarea de amplasament se constată că nu pot fi respectate distanțele minime față de instalațiile de comunicații de pe amplasament, beneficiarul va solicita la SC TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS SA sau la altă unitate de specialitate întocmirea unei documentații tehnice pentru devierea/protecția instalațiilor proprietatea SC TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS SA care sa reglementeze această situație.
5. În cazul lucrărilor de reabilitare drumuri vor fi incluse și fondurile necesare ridicării sau coborării gurilor de cămine telefonice la noul nivel al carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrărilor de modernizare proiectate.
6. Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor de telecomunicații subterane , vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților SC TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS SA

În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții SC TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS SA datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

Lucrările de realizare, mărire sau extindere de rețele edilitare, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică după ce se vor recepționa.

8.4 Asigurarea rețelelor edilitare

Costul lucrărilor de extindere sau mărire a rețelelor edilitare sunt suportate de către investitor sau beneficiar.

Realizarea racordurilor și branșarea rețelelor tehnico-edilitare și a celor din incintă se vor efectua înainte de amenajarea aleilor și platformelor carosabile, pe baza avizelor emise de administratorii rețelelor și drumului colector.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1 Parcelare

În cadrul prezentei documentații se propun operațiuni de dezmembrări și alipiri, parcelele rezultate având alte suprafețe față de cele inițiale după cum urmează:

LOT 1 - CF nr. 306772 (CF nr. Vechi 304378)	
Suprafata teren conform extras CF 306772	1088mp
Suprafața teren propusă dezmembrării din parcela LOT 1 și alipirii parcelei LOT 4 (CF nr.306771)	67mp
Suprafața teren propusă dezmembrării din parcela LOT 2 și alipirii parcelei LOT 1	607mp
TOTAL: Suprafața rezultată LOT 1	1628mp

LOT 2 - CF nr. 308637 (CF nr. Vechi 304379)	
Suprafata teren conform extras CF 308637	2091mp
Suprafața teren propusă dezmembrării din parcela LOT 2 și alipirii parcelei LOT 4 (CF nr.306771)	146mp

Suprafața teren propusă dezmembrării din parcela LOT 2 și alipirii parcelei LOT 1	607
TOTAL: Suprafața rezultată LOT 2	1338mp

LOT 3 - CF nr. 308638 (CF nr. Vechi 304378)	
Suprafata teren conform extras CF 308638	7046mp
Suprafata teren propusa dezmembrarii si alipirii parcelei LOT 4 (CF nr.306771)	494mp
TOTAL: Suprafața rezultată LOT 3	6552mp

LOT 4 - CF nr. 306771 (CF nr. Vechi 302253)	
Suprafata teren conform extras CF	1172mp
Suprafata teren propusă dezmembrării din LOT 1, LOT2, LOT 3 și alipirii parcelei LOT 4 (CF nr.306771)	707mp
Suprafata teren propusă dezmembrării din parcela LOT 4	0.00mp
TOTAL: Suprafața rezultată LOT 4	1879mp

Este admisă dezmembrarea ulterioară a parcelor în două. Pentru dezmembrări în mai mult de două parcele se va elabora o nouă documentație de urbanism.

9.2 Înălțime construcții

Regimul maxim de înălțime este de P+2E.

Înălțimea maximă a clădirilor admisă este de 12 m.

Înălțimea maximă a corniselor admisă este de 9m

Se considera înălțimea maximă:

- cota coamei în cazul acoperișurilor tip sarpanta
- cota aticului în cazul acoperișurilor tip terasa.

Este interzisă realizarea de construcții ce depășesc 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 122,9m (110,9m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului

natural +12,00m înălțimea maximă a construcțiilor) conform Avizului Nr. 16980/ 1353 din 09.09.2021 emis de AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA

La faza DTAC se va furniza documentația cu coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile.

Amplasarea de construcții cu regim de înălțime mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament se poate realiza doar prin elaborarea unei documentații PUZ.

9.3 Aspect exterior

Considerații generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii industriale și nu depreciază aspectul general al zonei.

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.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Fațade

Materialele utilizate pentru fațadele construcțiilor propuse trebuie să se integreze în tipicul industrial al zonei. Este admisă utilizarea de materiale precum tencuieli, metalul, materiale textile prin integrarea acestora într-o arhitectură modernă. Materialele utilizate în compunerea fațadelor trebuie să fie durabile, calitative și îmbinate în mod unitar.

Este admisă utilizarea culorilor deschise pentru fațade. Este interzisă utilizarea de culori puternice pe fațada, exceptând elemente punctuale din cadrul construcției precum ancadrame, decoruri, reclame, accese etc.

Este admisă amplasarea de reclame luminoase și neluminoase pe fațadele clădirilor propuse.

Este interzisă utilizarea de limbaje arhitecturale disimulative ale stilurilor clasice, utilizarea de ancadrame și profilaturi din polistiren sau plastic ce disimulează profilaturi din tencuială, realizarea de turnulete.

Acoperisuri

Este admisă acoperirea clădirilor cu elemente constructive tip sarpanta sau tip terasa. În cazul acoperirii tip sarpanta se va tine cont de poziția și orientarea coamelor construcțiilor vecine, dacă acestea exista.

Este interzisă realizarea de acoperisuri în pante frante sau cu înălțime cu raport mai mare de $\frac{1}{3}$ din înălțimea pereților fațadelor.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux"

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1 Parcaje

Se vor asigura alei carosabile și parcaje în incinta imobilului, după cum urmează:

- un loc de parcare la 5-20 de utilizatori

La locurile prevazute se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Este interzisă realizarea de parcări pe terenul natural neamenajat, pentru a preveni infiltrațiile accidentale de combustibil sau ulei în sol.

10.2 Spații verzi și plantate

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

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

PERMISIUNI

În zona spațiului verde se pot amenaja:

- foișoare
- locuri de stat
- loc pentru fumat
- spații de joacă
- spații de agrement
- instalații și amenajări de gospodărire
- bazine de retenție
- alei circulație

INTERDICȚII

În cadrul spațiului verde este interzisă realizarea de

- Platforme betonate pentru depozitare

- Platforme betonate pentru parcare
- Construcții

Spațiul verde se va amenaja peisager, utilizând specii de plante native.

Se vor amenaja spații verzi cu o suprafață de minim 20% și se vor planta câte un copac de înălțime medie sau mare pentru fiecare 200 mp construiți, respectiv pentru fiecare 400 mp utilizați ca platforma betonată.

10.3 Împrejmuiri

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

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Investiția propusă va respecta reglementările PUG și RLU Livada, documentație aprobată.

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este de industrie ușoară, nepoluantă, servicii, depozitare și funcțiuni complementare, amenajări aferente, dotări tehnico-edilitare și accese.

LOT 1, LOT 2, LOT 3 - Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- Teren pentru construcții industrie ușoară, nepoluantă, servicii, depozitare și funcțiuni complementare
- Teren pentru platforme betonate, circulații interioare auto/ pietonale și parcaje cu spații verzi aferente
- Teren pentru spații verzi

LOT 4 - Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- Teren pentru drum de acces la parcele.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Funcțiunea dominantă propusă este de industrie ușoară, nepoluantă.

Indici urbanistici:

Procentul de ocupare al terenului este:

POT max = 60%

Coeficientul de utilizare a terenului este:

CUT max = 1.2

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Industrie ușoară, nepoluantă, servicii, depozitare și funcțiuni complementare, spații verzi

Funcțiuni complementare admise

- Construcții specifice funcțiunii industriale indispensabile exploatării zonei (ex. birou administrație, vestiare etc)
- Parc
- Stationare autovehicule
- Construcții și rețele tehnico- edilitare
- Accese carosabile, pietonale, parcaje
- Spații verzi amenajate și spații verzi de protecție

Utilizarea funcțională a terenului din cadrul zonei:

Utilizări permise LOT 1, LOT 2, LOT 3

- Clădiri destinate funcțiunii de industrie ușoară, nepoluantă.
- Clădiri destinate funcțiunii de servicii, cazare și alimentație publică
- Alte funcțiuni compatibile cu caracterul zonei
- Construcții administrative/ servicii personal
- Spații verzi, spații verzi de aliniament stradal, plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, coșuri de gunoi, suporturi reclame etc);
- Orice alte construcții/ instalații/ lucrări tehnico-edilitare/ anexe tehnice care deservește funcțiunile permise și sunt compatibile cu caracterul zonei (de ex. bazin de incendiu, foraj etc).
- Sedii firme
- Spații cazare destinate personalului
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei
- Spații verzi amenajate
- Zone de recreere și odihnă, terase sezoniere
- Instalații tehnico-edilitare necesare zonei

Utilizări interzise LOT 1, LOT 2, LOT 3

Este interzisă amplasarea de construcții cu următoarele funcțiuni și activități:

- Industрии și depozități generatoare de poluare.
- Funcțiuni ce implică gestionarea de deșeuri.
- Depozități deșeuri
- Construcții rezidențiale
- Activități agro- zootehnice
- Construcții rezidențiale
- Orice activitate care generează noxe și zgomot.

Utilizări permise LOT 4

- Drum
- Accese parcelă
- Piste de ciclism
- Trotuare
- Spații verzi de aliniament
- Dotări edilitare

Utilizări interzise LOT 4

- Construcții industriale
- Funcțiuni ce implică gestionarea de deșeuri.
- Depozități deșeuri
- Construcții rezidențiale
- Activități agro- zootehnice
- Orice activitate care generează noxe și zgomot.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform PUG aprobat prin HCL LIVADA nr. 50/10.12.2015, amplasamentul prezentului PUZ are destinația stabilită în UTR 12 subzonă IDS 12H, STA , zonă destinată construcțiilor pentru industrie ușoară nepoluantă, depozitare, servicii și funcțiuni complementare, cu interdicția de construire până la elaborare PUZ și RLU.

VI. CONCLUZII

Reglementările prezentului regulament se referă la imobilul studiat și anume CF nr. 306772, 308637, 308638 și 306771 - LIVADA. Suprafața terenurilor propuse reglementării este de 11.397 mp.

Prezentul regulament este parte integrantă a "PLANULUI URBANISTIC ZONAL - Zona de industrie servicii, depozitare și funcțiuni complementare, amenajări aferente,

dotari tehnico-edilitare și accese” în localitatea Sanleani, comuna Livada si intra în vigoare cu aprobarea sa potrivit legii.

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Se recomandă introducerea în baza de date existența informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobarii PUZ-ului, cu scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit,
Arh. Raida ABULIL

S.C. BLANK ARCHITECTURE S.R.L.
C.U.I. RO25673630 * J36/1256/2009
Str. M. EMINESCU, nr. 79
DUMBRĂVIȚA - JUDEȚUL TIMIȘ

Coordonator RUR,
Arh. NAGY-VIZITIU ALEXANDRU

