FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	P.U.Z. și R.L.U. – ZONĂ SERVICII, COMERȚ, DEPOZITARE ȘI PARCARE TIR
Beneficiar:	LUCAȘ MARIAN – STELIAN și LUCAȘ GABRIELA - LOREDANA
Amplasament:	Intravilan, oraș Pecica, Jud. Arad CF nr. 323465, 323466, 322920 – Pecica, convertit din CF nr. 322208,308495, 302739 - Pecica
Fază:	P.U.Z. ȘI R.L.U.
Nr. proiect:	247/2024
Elaborator:	S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411

BORDEROU

CERERE
FOAIE DE CAPĂT
BORDEORU
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 36/13.03.2024
EXTRAS C.F. 323465, 323466, 322920-Pecica COPIE C.I.
Lucaș Marian-Stelian și Lucaș Gabriela-Loredana
AVIZE, STUDII DE FUNDAMENTARE

Crt	AVIZATOR / STUDIU FUNDAMENTARE	NUMĂR	DATA
01	RIDICARE TOPOGRAFICA – PLAN TOPOGRAFIC PROCES VERBAL DE RECEPTIE		
02	RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ETAPA I-PREGĂTITOARE- anunțare intenție de elaborare P.U.Z.		
03	ETAPA II RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ETAPA II- Consultare asupra propunerilor preliminare		
04	ISC Arad – Securitatea la Incendiu		
05	ISC Arad – Aparare Civila		
06	Directia de Sanatate Publica Arad		
07	Agentia pentru Protectia Mediului		
08	Enel Distributiei Banat		
09	Compania de Apa Arad		
10	ANIF		
11	Administratia Nationala Apele Romane		
12	Autoritatea Aeronautica Romana		
13	CNAIR		
14	Directia Judeteana pentru Cultura Arad		
15	Politia Rutiera		
16	Consiliul Judetean Arad		
17	Acordul proprietarului/administratorului drumurilor		
18	Transgaz		
19	REFERAT DE VERIFICARE STUDIU GEOTEHNIC		
20	PLATA TAXA RUR		

PIESE SCRISE AFERENTE P.U.Z.

MEMORIU GENERAL
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

PIESE DESENATE AFERENTE P.U.Z.

01A - INCADRAREA IN ZONĂ
02A - SITUAȚIA EXISTENTĂ- DISFUNCTIONALITATI
03A - REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE FUNCTIONALA
04A - REGLEMENTĂRI EDILITARE
05A - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
06A - POSIBILITATE DE MOBILARE- ILUSTRARE URBANISTICĂ

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIE

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. și R.L.U. – ZONĂ SERVICII, COMERȚ, DEPOZITARE ȘI PARCARE TIR
AMPLASAMENT	Intravilan, oraș Pecica, Jud. Arad CF nr. 323465, 323466, 322920 - Pecica
BENEFICIAR	LUCAȘ MARIAN – STELIAN și LUCAȘ GABRIELA - LOREDANA
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	247/2024
FAZA	**P.U.Z. ȘI R.L.U.**

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentație de urbanism – Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) – a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, în vederea reglementării urbanistice a unei incinte situate în intravilanul U.A.T. Pecica, județul Arad, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General aprobat.

Obiectul prezentului P.U.Z. îl constituie stabilirea reglementărilor urbanistice necesare dezvoltării unei zone cu funcțiuni de servicii, comerț, depozitare și activități conexe, precum și realizarea infrastructurii de acces și a echipării tehnico-edilitare aferente.

Prin prezenta documentație se propun următoarele:

- realizarea accesului în incintă prin racordarea la nodul rutier existent km 563+420, prin crearea unui nou braț de legătură la sensul giratoriu existent – acces pe Autostrada A1 direcția Nădlac și ieșire de pe Autostrada A1 dinspre Arad, precum și realizarea unui drum privat de incintă, deschis circulației publice, care va asigura accesul la toate obiectivele propuse;
- edificarea terenurilor reglementate prin construirea de unități de prestări servicii și comerț, incluzând spații comerciale și administrative, stație de alimentare cu carburanți, unitate de cazare – hotel cu regim de înălțime P+4E, cu spații de alimentație publică (restaurant), săli de conferințe și sală de evenimente, amplasate în zona adiacentă DN7, precum și unități de prestări servicii, comerț și depozitare, incluzând activități logistice, ateliere și servicii conexe, spații administrative și parcaje pentru autoturisme și autocamioane;
- amenajarea spațiilor verzi și a zonelor plantate, cu rol decorativ și de protecție;
- Asigurarea cu utilități a obiectivelor prin bransarea la rețelele de utilitate publică din vecinătate, sau prin adoptarea de soluții locale pentru cele inexistente.

Incinta propusă pentru reglementare are suprafața de 80.840 mp și este situată în intravilanul U.A.T. Pecica, conform P.U.G. aprobat prin HCL Pecica nr. 25/02.02.2023, terenul fiind afectat de interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unui P.U.Z.

Amplasamentul este situat în partea dreaptă a Drumului Național DN7 Arad–Pecica, pe direcția de mers spre Pecica, în vecinătatea sensului giratoriu de acces pe Autostrada A1 direcția Nădlac, înainte de traversarea pe sub autostrada.

Incinta este compusă din trei parcele, având suprafața și categorie de folosința dupa cum urmează:

Nr. Art.	nr. Extras CF	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Proprietar
1	322920	59340	arabil, intravilan.	Lucas Marian-Stelian Lucas Gabriela-Loredana

2	323466	11500	arabil, intravilan.	Lucas Marian-Stelian Lucas Gabriela-Loredana
3	323465	10000	arabil, intravilan.	Lucas Marian-Stelian Lucas Gabriela-Loredana
	TOTAL	**80840**		

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 36/13.03.2024** eliberat de Primăria Orasului Pecica.

Prin prezentul P.U.Z. se stabilesc funcțiunea zonei, condițiile de amplasare a construcțiilor, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT), regimul maxim de înălțime, înălțimea maxim admisă, precum și cerințele privind finisarea și dotarea construcțiilor, în corelare cu configurația amplasamentului, condițiile geotehnice și vecinătățile existente.

Pentru fundamentarea reglementărilor urbanistice s-a studiat o zonă extinsă, cu suprafața de **243.908,80 mp**, care include incinta reglementată și toate vecinătățile relevante.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Referiri la studii anterioare:

- Documentație de urbanism faza PUG, aprobat prin HCL Pecica nr. 25/02.02.2023
-

1.3.2. Studii de fundamentare:

- ridicare topografică realizată de S.C. DIGITAL MAPPING S.R.L., avizată de O.C.P.I. Arad;
- Studiu Geotehnic elaborat de SC XPERIENCE 3D OFFICE SRL
- Certificat de urbanism nr. 36/13.03.2024 emis de Primăria Orasului Pecica
- Avize și acorduri solicitate conform legislației în vigoare.

1.3.3. Cadrul legal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.Z., indicativ GM 010-2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;
- H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Ordinul nr. 233/2016;
- Ordinul nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică;
- Normativul P118 privind securitatea la incendiu a construcțiilor;
- Codul Civil.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată este amplasată în intravilanul orașului Pecica în partea de nord-est a localității.

Conform PUG aprobat prin HCL Pecica nr. 25/02,02,2023, zona studiata se încadrează in U_PA – zonă de urbanizare pentru parc mixt de activitati productive (industriale, servicii si agricole)

Caracterul zonei :zona conține terenuri destinate producției industriale, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial si depozitări, servicii de tip terțiar, activităților agricole, toate fără risc de poluare.

Zona reprezintă cea mai mare extindere din cadrul orașului (suprapunandu-se peste cea mai mare nevoie – de locuri de munca și potential – în context metropolitan) și are un caracter mixt : industrial, agricol și servicii terțiare.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul orașului Pecica în partea nord-est fața de localitate, la est de Autostrada A1, și la nord de DN7.

Vecinătățile incintei sunt:

- **Nord-Est**: terenuri proprietate privată, identificate prin CF 323419, 323457 – Pecica
  terenuri domeniul public : canal ANIF identificat prin CF nr. 323456 – Pecica si canal ANIF identificat prin CF nr. 322919-Pecica
- **Sud-Est**: teren proprietate privată, identificat prin CF 323464, 322921 – Pecica
  terenuri domeniul public : canal ANIF HCN 750 identificat prin CF nr. 316449-Pecica, urmat de CF nr. 321063 – Autostrada A1, intersectie cu DN 7 – acces nod rutier A1 Pecica km 563+420 stanga, urmat de CF nr 318975 – Pecica (biroul de Politie Autostrada A1 Deva-Nadlac)
- **Sud-vest**: teren domeniul public : Autostrada A1 identificata prin CF nr. 321063-Pecica.
- **Nord-vest**: teren proprietate publica – drum de exploatare identificat prin CF nr. 322902-Pecica, urmat de terenuri proprietate privata

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul localității Pecica, județul Arad, în partea de nord-est a localității, la est de autostrada A1 și la nord de drumul național DN 7. Din punct de vedere geomorfologic, terenul face parte din Câmpia Aradului, caracterizată printr-un relief de câmpie joasă, cu pante reduse și altitudini uniforme, fără denivelări semnificative.

Terenul aferent incintei nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să îi pericliteze stabilitatea, nefiind identificate alunecări de teren, tasări sau eroziuni active. În prezent, categoria de folosință a terenului este arabil intravilan, acesta fiind utilizat pentru cultivarea plantelor agricole.

Din punct de vedere climatic, zona se încadrează în climatul temperat-continental moderat, cu ușoare influențe mediteraneene și oceanice, specifice zonelor de câmpie. Regimul eolian este dominat de vânturile de vest și de austrul, caracteristice regiunii de vest a țării.

Stratigrafia terenului, conform studiului geotehnic si observațiilor de suprafață, este alcătuită din:strat de sol vegetal la suprafață, urmat de un strat de argilă maroniu-gălbuie, vârtoasă; la adâncime mai mare se regăsește argilă gălbuie, stabilă din punct de vedere geotehnic.

Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Mureș, situat la aproximativ 4 km sud de amplasament, precum și de canalele de desecare ANIF, dintre care trei se regăsesc în vecinătatea zonei studiate, asigurând drenajul natural și artificial al apelor de suprafață.

Nu există specii rare, ocrotite sau amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

Prin poziția și caracteristicile sale naturale, amplasamentul oferă condiții favorabile pentru dezvoltarea propusă, nefiind supus riscurilor naturale majore și având un teren stabil, cu o topografie prielnică amenajărilor propuse.

2.4. Circulaţia

2.4.1. Circulaţia rutieră

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de Drumul Național DN7 (nod rutier intesecție Autostrada A1 cu DN 7, km 563+420 stânga) situat la o distanță cuprinsă între 47,2 – 53,2 m, la Sud-Est de incintă; Autostrada A1 situată la o distanță cuprinsă intre 21,35 – 121,4 m la Sud-Vest de incintă; și drumul de exploatare identificat prin CF 322902-Pecica alipit la Nord-Vest de incintă.

Conform PUG aprobat prin HCL Pecica nr. 25/02,02,2023, incinta se suprapune in partea de sud-est, respectiv sud-vest cu traseu strazi noi propuse, figurat în planșe cu un profil stradal de 12 m.

În prezent nu există acces amenajat în incinta reglementată.

2.4.2. Circulaţia feroviară

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la aproximativ 1,00 km spre sud de incintă. Prin urmare, zona de siguranță de 20,00m din ax și cea de protecție de 100m din ax impusă de aceasta nu se suprapune cu incinta reglementată.

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe terenul studiat nu există construcții, categoria de folosință fiind intravilan arabil.

Incinta este traversata de-a lungul laturii Sud-estice de o linie electrică aeriană de medie tensiune LEA 20kV cu un stalp amplasat in incinta.

Incinta studiată este despartită in doua pe direcția est-vest de canalul ANIF idenficat prin CF nr. 322919 - Pecica.

Funcțiunea propusă se încadrează în reglementările PUG, nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă si nu va conduce la stabilirea de restricții sau interdicții in localitate. Având in vedere tendintele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunea propusă va contribui la dezvoltarea economică a arealului.

2.6. Principalele disfuncţionalităţi

CIRCULAȚIE

- necesitatea realizarii accesului in incinta studiata din drumul national DN 7, din nod rutier km 563+420 se va realiza acces nou ce va deservi toate obiectivele incintei.

RETELE EDILITARE

- lipsa echipării cu utilități publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale), necesitând realizarea de branșamente sau soluții locale.

2.7. Echiparea tehnico-edilitară

În prezent, în incintă nu există branșamente la energia electrică, canalizare, apă potabilă, gaze naturale.

2.7.1. Alimentarea cu apă

În prezent, în zonă nu au fost identificate rețele de alimentare cu apa.

La sud-est de limite parcelelor inscrise in CF nr.323466 si CF nr.323465 – Pecica, între acestea și taluzul canalului HCM 750 a fost proiectata si autorizata în baza AC nr. 17/2025 o rețea de distribuție apă, având termen de finalizare anul 2026.

2.7.2. Canalizare menajera si pluvială

În prezent, în zonă nu nu au fost identificate rețele de canalizare menajera/pluvială.

La sud-est de limitele parcelelor inscrise in CF nr.323466 si CF nr.323465 – Pecica, între acestea și taluzul canalului HCM 750 a fost proiectata si autorizata în baza AC nr. 17/2025 o conductă de refulare canalizare, având termen de finalizare anul 2026.

Incinta studiată este despărțită de canal ANIF identificat prin CF nr. 322919-Pecica și se învecinează în partea de sud-est cu canal ANIF HCN 750 identificat prin CF nr. 316449-Pecica, in partea de nord-est cu canal ANIF identificat prin CF nr. 323456-Pecica, ceea ce oferă alternativa deversarii apelor pluviale din incinta în acesta, cu acordul si respectarea condițiilor deținatorilor/administratorilor acestora.

2.7.3. Alimentarea cu energie electrică

Incinta este traversata de-a lungul laturii sud-estice de o linie electrică aeriană de medie tensiune LEA 20kV cu un stalp amplasat in incinta.

2.7.4. Alimentarea cu energie termică

În zona studiată nu există rețea de distribuție energie termică.

2.7.5. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă, la o distanță de aproximativ 180 m Sud-Est de amplasament există o rețea de transport gaze naturale.

2.7.6. Telecomunicaţii

În partea de sud-est a amplasamentului intre DN 7 si canal HCN 750 a fost identificata o retea de telecomunicatii cu stalpi de lemn, dezafectata.

2.8. Probleme de mediu

2.8.1. Relaţia cadru natural - cadru construit

În zonă există fond construit la sud de incinta studiata avand funcțiuni : instituții publice, servicii și comerț.
Cadrul natural nu reprezintă o valoare semnificativă în zona studiată.

În cadrul amplasamentului nu există specii rare sau protejate, arii naturale protejate sau ecosisteme vulnerabile, iar dezvoltarea propusă se va realiza fără afectarea cadrului natural existent. Lucrările prevăzute vor respecta normele privind protecția solului, a apei și a aerului, precum și reglementările privind gestionarea deșeurilor și a apelor pluviale. Amenajările vor integra spații verzi și vegetație locală, asigurând o dezvoltare durabilă și compatibilă cu mediul înconjurător. Nu există disfuncționalități în relația cadru natural și fondul construit.

2.8.2. Riscuri naturale şi antropice

Amplasamentul este situat într-o zonă de câmpie plană și stabilă, fără fenomene de risc natural precum alunecări de teren, eroziuni sau inundații. Canalele ANIF din vecinătate asigură drenajul corespunzător al apelor pluviale, iar distanța față de râul Mureș elimină riscul de inundare. Zona se încadrează într-o arie cu seismicitate redusă și nu este expusă riscurilor antropice, nefiind în apropierea unor obiective industriale sau surse de poluare. Condițiile naturale și tehnice existente oferă un nivel ridicat de siguranță pentru dezvoltarea propusă.

2.8.3. Căi de comunicaţii şi echipări edilitare ce prezintă risc în zonă

Amplasamentul propus se află în apropierea autostrăzii A1 (sud-vest) și a Drumului Național DN7 (sud-est), iar accesul pe amplasament se va realiza printr-un nou braț de legătură la sensul giratoriu existent al nodului rutier A1 Pecica, km 563+420 stânga.

În ceea ce privește utilitățile, incinta este traversată de o linie aeriană de medie tensiune LEA 20 kV pe latura sud-estică, iar în aceasta zona au fost proiectate și autorizate o rețea de distribuție apă și o conductă de refulare canalizare. La circa 180 m sud-est se află o rețea de transport gaze naturale.
În aceste condiții, principalele riscuri identificate sunt legate de:

- Siguranța traficului la accesul și ieșirea din incintă;
- Interferențe cu infrastructura rutieră și utilitățile existente sau proiectate;
- Expunerea la zgomot și emisii provenite de la arterele de trafic intens;
- Risc de accidente sau deteriorări ale infrastructurii în cazul lucrărilor necontrolate sau al intervențiilor în proximitatea stâlpilor și conductelor;
- Risc electric asociat liniei aeriene de medie tensiune.

Pentru reducerea acestor riscuri se vor aplica măsuri de coordoonare cu administratorii infrastructurii și operatorii de utilități, respectarea normativelor rutiere și de siguranță electrică, precum și protejarea traseelor și stâlpilor LEA, cu implementarea unor soluții de drenaj și protecție fonică/verde acolo unde este necesar.

2.8.4. Valori de patrimoniu şi potenţial balnear turistic

În zonă nu există valori de patrimoniu natural ce necesită protecție.
În privința potențialului balneo-turistic, nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.

2.9. Opţiuni ale populaţiei

Opțiunile populației au fost exprimate prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prevăzute în ordinul nr. 2701/2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În scopul elaborării prezentului P.U.Z. au fost realizate următoarele studii de fundametare:

- ridicare topografică a fost realizată de SC DIGITAL MAPPING SRL și avizată de OCPI Arad, iar conform acesteia terenul este relativ plat, fără disfuncționalități.

- studiu geotehnic realizat de SC XPERIENCE 3D OFFICE SRL - Ing. Peri Adrian Calin și verificat de Dr. Ing. Bogdan Ion Alexandru, iar conform acestuia terenul nu prezintă disfuncționalități, stratificația identificată fiind propice fundării.

3.2. Prevederi ale PUG

- Documentatia de urbanism faza PUG, aprobata cu HCL 25/02.02.2023 prevede :
- Imobilele se incadreaza in U_PA – zona de urbanizare pentru parc mixt de activitati productive (industriale, servicii si agricole)
- *Caracterul zonei:*
- Zona contine terenuri destinate productiei industriale, serviciilor de tip industrial si cvasiindustrial si depozitarii, servicii de tip tertiar, activitatilor agricole, toate fara risc de poluare.
- Reprezinta cea mai mare extindere din cadrul orasului (suprapunandu-se peste cea mai mare nevoie – de locuri de munca – si potential – in context metropolitan) si are un caracter mixt: industrial, agricol si servicii tertiare.
- *Parcuri industriale*
- Parcul industrial de tip green field, agroparc, stiintifico-tehnologic, tehnologic, business, logistic si inovativ, industrial si altele, initiat de fondatori reprezinta terenul aferent si infrastructura parcului industiat, inclusiv in cazul celor deja existente; dupa caz, proprietatea rezidentilor parcului industrial poate include, acolo unde este cazul si alte imobile proprietatea unor terti, ce reprezinta zona astfel delimitata in cadrul careia se desfasoara activitati economice, de cercetare stiintifica, de valorificare a cercetarii stiintificesi/sau de dezvoltare tehnologica, agroindustriale, logistice si inovative, industriale etc., intr-un regim de facilitati specifice, de catre rezidentii parcului, cu respectarea intocmai a principiilor inscrise la art. 2 a L186/2013.
- Terenul aferent parcului industrial este eligibil numai daca indeplineste, in mod cumulativ urmatoarele conditii (alin. 1 art. 5. L 186/2013).:
- - terenul este proprietate tabulara sau in concesiune ori se afla in administrarea/folosinta fondatorului, administratorului parcului sau a rezidentilor parcului industrial;
- - are acces la un drum european si/sau national si/sau judetean si/sau sosele ocolitoare de centura;
- - are o suprafata compacta, cu exceptia suprafetelor traversate de cai de transport suprafata de minimum 5 ha;
- - nu este afectat de nici o sarcina tabulara, dememramant al dreptului de proprietate privata, ipoteca, masura asiguratorie sau procedura de executare siltia, cu exceptia oricaror servituti de trecere, precum si a oricaror ipoteci constituite in favoarea institutiilor de credit dintr-un stat membru al UE , in vederea garantarii rambursarii unor credite bancare contractate de catre administratorul parcului, in vederea finantarii investitiilor de intretinere si/sau dezvoltare si/sau retehnologizare a infrastructurii parcului industrial.
- Titlul de parc industrial se elibereaza administratorului parcului in baza ordinului MDRAP sau in cazul vechilor platforme industriale privaticate, conform unei HG, pe concept de parc industrial, prin HG sau legi speciale. (alin. 1, art. 9, L 186/2013).
- *Functiunea dominanta a zonei :*
- Functiunea dominanta a zonei este unitati industriale si de depozitare nepoluante.
- *Functiuni complementare admise zonei.*
- - servicii comerciale legate de activitatea productiva si de amplasarea pe cai de circulatie rutiera importante (statii PECA, garaje si parcari in incinta unitatii, unitati de garare si reparaje utilaje agricole, atelier mecanic, unitati comerciale de desfacere a produselor proprii, grupuri sociale, birouri, sedii de firma);
- - activitati agricole
- - zonele verzi.

Utilizari permise

Este permisa amplasarea parcurilor industriale de tip : green field, agroparc, stiintifico-tehnologic, tehnologic, business, logistic si inovativ, industrial.
Este permisa amplasarea oricaror tipuri de mici unitati destinate industriei si depozitarii nepoluante.
Este permisa amplasarea unitatilor complementare destinate industriei si depozitarii nepoluante.
Este permisa amplasarea unitatilor complementare destinate comertului si serviciilor.
Este permisa amplasarea lucrarilor de echipare tehnico-edilitara.

Este permisa amplasarea de garaje si parcaje.
Este permisa amplasarea si amenajarea spatiilor verzi.
Utilizari permise cu conditii.
Amplasarea constructiilor in zona de protectie a drumurilor publice se va face cu avizul de specialitate al detinatorului de drum.
Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare, se autorizeaza cu conditia obtinerii avizului SN „CFR" SA.
Utilizari permise temporat – Interdictii temporare.
Se instituie interdictie temporara de construire pana la aprobarea unui PUZ.
Utilizari interzise permanent – Interdictii permanente.
Este interzisa amplasarea unor unitati care pot constitui factori de risc tehnologic sau pot produce poluarea aerului, apei sau solului.
Este interzisa amplasarea de deseuri industriale.
Este interzisa amplasarea de locuinte permanente sau de vacanta, fiind permise doar cele de serviciu si protocol.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul beneficiază de condiții naturale favorabile dezvoltării propuse, fiind situat pe un teren plan și stabil, specific Câmpiei Aradului, fără riscuri naturale semnificative. Caracteristicile geotehnice și climatice ale zonei permit integrarea noilor amenajări fără afectarea echilibrului natural existent. Rețeaua hidrografică din vecinătate și solurile fertile vor fi valorificate prin amenajări peisagistice și spații verzi, contribuind la îmbunătățirea calității mediului. Prin propunerile PUZ se asigură o dezvoltare coerentă, sustenabilă și în armonie cu cadrul natural al zonei.

3.4.Modernizarea circulaţiei

Accesul în incintă se va realiza din sensul giratoriu existent al nodului rutier A1 Pecica, km 563+420 stânga, printr-un nou braț de legătură, acces care va traversa canalaul HCN 750 – CF 316449-Pecica si se va continua cu un drum de incintă privat deschis circulatiei publice.

În partea de nord, incinta se învecinează cu drumul de exploatare încris în CF 322902-Pecica, pentru care se va ține cont de viitoarea modernizare propusă cu profil stradal de 12 m. De asemenea, incinta este străbătută pe laturile sud-vest și sud-est de trasee noi de drum cu profil stradal de 12 m, conform PUG aprobat.

Propunerea de modernizare a circulației urmărește asigurarea unui acces funcțional, sigur și eficient la toate obiectivele, precum și integrarea circulației interioare cu infrastructura rutieră existentă și viitoare, respectând normele de proiectare rutieră și peisagistică urbană.

Drumuri în incintă

Se propune un drum de incintă privat, deschis circulatiei publice cu profil stradal de 14 m, compus din carosabil cu dublu sens, cu lățime de 9 m, 4,5 m / sens, cu spații verzi de aliniament pe ambele parți si trotuar pe o singura parte, ce va asigura accesul la toate obiectivele propuse. Drumul propus va trata si traversarea calului ANIF identificat prin CF 322919-Pecica ce desparte incinta în două.

In rest, incinta va fi amenajată cu platforme carosabile și pietonale pentru fiecare obiectiv propus, în conformitate cu funcțiunile si gabaritele proiectate.

Drumul de incintă va respecta prevederile Normativului P118/2025, privind asigurarea accesului autospecialelor de intervenții, și va asigura accesul autovehiculelor de salubritate, în vederea colectării deșeurilor menajere.

Acces incintă

În prezent nu există acces amenajat în incinta reglementată.

Accesul în incinta reglementată se va realiza din sensul giratoriu existent – acces nod rutier A1 Pecica, km 563+420 stânga – prin realizarea unui nou braț, poziționat si dimensionat conform cerințelor administratorului acestei intersecții, acces ce necesită și o traversare a canalului HCN 750 – CF 316449-Pecica, situat între incintă si DN 7.

Accesul la parcele

Accesul carosabil la parcela identificata prin CF nr.322920-Pecica se va realiza din drumul de incinta privat propus, care va traversa canalul ANIF identificat prin CF nr. 322919-Pecica ce desparte incinta în două.

Accesul pietonal la fiecare obiectiv se va realiza din trotuare, alei, platforme amenajate în incintă în conformitate cu funcțiunile si gabaritele proiectate**.**

Parcaje

Conform HG 525/2016, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localitații în care sunt amplasate construcțiile.

5.3. – Construcții comerciale

5.3.1. – Pentru construcțiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienți, dupa cum urmeaza:
• un loc de parcare la 200 m2 suprafața desfasurata a construcției pentru unitați de pâna la 400 m2;
• un loc de parcare la 100 m2 suprafața desfasurata a construcției pentru unitați de 400–600 m2;
• un loc de parcare la 50 m2 suprafața desfasurata a construcției pentru complexuri comerciale de 600–2.000 m2;
• un loc de parcare la 40 m2 suprafața desfasurata a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

5.3.2. – Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masa.

5.3.3. – La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.12. – Construcții industriale

Vor fi prevazute parcaje în funcție de specificul activitații, dupa cum urmeaza:
• activitați desfasurate pe o suprafața de 10–100 m2, un loc de parcare la 25 m2;

5.10. – Construcții de turism

5.10.1 pentru toate categoriile de constructii de turism
• vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuir de parcare la 10 locuri de cazare.
5.10.2 pentru moteluri
• se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
Numarul locurilor de parcare se suplimenteaza cu 20% din totalul de locuri de parcare/garare stabilite, pentru salariati/aprovizionatori.

5.12. – Construcții industriale

Vor fi prevazute parcaje în funcție de specificul activitații, dupa cum urmeaza:
• activitați desfasurate pe o suprafața de 10–100 m2, un loc de parcare la 25 m2;
• activitați desfasurate pe o suprafața de 100–1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2;
• activitați desfasurate pe o suprafața mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafața de 100 m2.

5.13. – Pentru construcții ce înglobeaza spații cu diferite destinații, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare din interiorul parcelelor, configurația lor și modul de amplasare se va studia la faza Proiect Tehnic, pentru fiecare obiectiv în parte, cu respectarea POT, și a suprafeței de minim 20%, respectiv 25% zonă verde amenajată în incintă.

Execuţia lucrărilor: Pe perioada execuţiei lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul şi executantul vor fi obligaţi să respecte normele de protecţia muncii şi siguranţa circulaţiei, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulaţie.

Costul lucrărilor aferente cailor de comunicație rutiera și pietonală în incintă va fi suportat de către beneficiar/investitor.

Costul lucrărilor aferente amenajării accesului pe fiecare parcelă în parte va fi suportat de către beneficiar/investitor.

Spații verzi și plantate:

Conform HGR 525, anexa 6, se va atribui un procent de spații verzi după cum urmează:

6.1. - Construcţii administrative şi financiar-bancare

6.1.1. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafata terenului.

6.1.2. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 şi 1.2 vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie, minimum 10% din suprafata totală a terenului.

6.1.3. - Conformarea şi dimensionarea spaţiilor verzi, a plantaţiilor şi a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2. - Construcţiile comerciale vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, cu rol decorativ şi de agrement, în exteriorul clădirii sau în curţi interioare - 2-5% din suprafata totală a terenului.

6.8. – Constructii de turism si agrement. Pentru constructiile de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de **25%** din suprafata totala a terenului.

6.9. - Construcţii industriale Pentru construcţiile industriale vor fi prevăzute spaţii verzi şi aliniamente cu rol de protecţie, în funcţie de categoria acestora, dar nu mai puţin de **20%** din suprafata totală a terenului.

3.5. Zonificare functională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici.

Incinta studiată, în suprafață totală de 80.840 mp, este reglementată prin prezenta documentație ca incintă cu zonificare funcțională distinctă, structurată în două zone funcționale principale – Z1 și Z2, precum și zone aferente infrastructurii de circulație.

Zona Z1 – zonă funcțională de servicii și comerț, cuprinde funcțiuni specifice activităților comerciale și de servicii, turism completate de spații verzi amenajate în incintă, căi de comunicații și dotări tehnico-edilitare, conform procentelor stabilite în bilanțul teritorial.

Zona Z2 – zonă funcțională mixtă de depozitare, servicii și comerț, are caracter preponderent economic, incluzând activități de depozitare, servicii și comerț, precum și funcțiuni complementare obligatorii: spații verzi, circulații interioare și dotari tehnico-edilitare.

Delimitarea zonelor funcționale și a subunităților funcționale aferente este evidențiată atât în planșele de reglementări urbanistice, cât și în bilanțul teritorial, suprafețele și procentele fiind calculate raportat la suprafața totală a incintei reglementate.

Zonele functionale care compun incinta reglementata sunt urmatoarele :

- IS – unități comerț și servicii.
- D – unitati depozitare
- Cc- căi de comunicație rutieră și pietonală.
- P - parcari
- SP – spații verzi in incintă.
- TE – dotări tehnico-edilitare.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- sistematizarea verticală a terenului;
- construcții noi și dotări;
- racorduri la rețelele tehnico-edilitare;
- realizare acces si drum de incinta
- realizare platforme, parcaje, circulații pietonale si carosabile în incintă;
- amenajare spații verzi.

Pentru identificarea investiției s-a **studiat o zona** de **243 908.80 mp.** care să cuprindă toate vecinatațile relevante față de incinta reglementată.

Funcțiunea dominantă a zonei: este de unitati industriale si de depozitare nepoluante

Funcțiunile complementare ale zonei:

- Servicii comerciale legate de activitatea productiva si de amplasarea pe cai de circulatie rutiera importante (statii PECO, garaje si parcari in incinta, unitati de garare si reparaje utilaje agricole, atelier mecanic, unitati comerciale de desfacere a produselor proprii, grupuri sociale, birouri, sedii de firma).
- Activitati agrigole
- Zonele verzi

3.5.1. Indicatori urbanistici propusi:

ZF 1 – ZONA SERVICII SI COMERT	**Existent**	**Propus maxim**
P.O.T. - procentul de ocupare a terenului (SC/ST)%	**0,00%**	**60,00%**
C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului (SCD/ST)	**0,00**	**1,20**
Regim de înălțime maxim:	**S/D+P+4E**	
Înălțime maximă:	**H. max = 20.00 m.**	
Spații verzi amenajate:	**min. 25**% - din suprafața fiecărei parcele	

ZF 2 – ZONA MIXTA SERVICII, COMERT, DEPOZITARE SI PARCARE TIR	**Existent**	**Propus maxim**
P.O.T. - procentul de ocupare a terenului (SC/ST)%	**0,00%**	**60,00%**
C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului (SCD/ST)	**0,00**	**1,20**
Regim de înălțime maxim:	**P+2E**	
Înălțime maximă:	**H. max = 15.00 m.**	
Spații verzi amenajate:	**min. 20**% - din suprafața fiecărei parcele	

3.5.2. Retrageri impuse:

Vecinătățile incintei **impun următoarele retrageri**:

- **50 m** din marginea exterioară a carosabilului pentru DN 7 și autostrada A1.
- **12 m** din ax pentru LEA 20kV
- **1 m** din ax pentru LES 20kV
- **2,50 m** din taluzul superior al canalelor ANIF.
- **6 m** din ax drum exploatare, pentru profil stradal 12 m – trasee noi străzi conform PUG

Se propun următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limitele de proprietate:

- *către frontul stradal* – se impune o retragere de **30,0 m** față de limita de proprietate adiacentă DN7, și **2,5 m** față de taluzul superior al canalului ANIF.
- *către limita posterioară* – se impune o retragere de **2,5 m** față de taluzul superior al canalului ANIF si **4,0 m** față de drumul de exploatare de la Nord-est de incintă.
- *către limitele laterale dreapta* – se impune o retragere de **14,0 m** față de limita nord-estică – zonă destinata realizării unui drum de incintă; respectiv **2,5 m** față de taluzul superior al canalului ANIF
- *către limitele laterale stânga* – se impune o retragere de **5,0 m** față de limita sud-vestică – pentru incinta adiacenta DN; respectiv o retragere variabilă intre **12,0 – 26,5 m** față de limita nord-vestică, cu respectarea zonei de protecție aferenta autostrăzii A1 si 12 m profil stradal – trasee noi străzi conform PUG

Zona edificabilă, cu respectarea retragerilor mai sus menționate, este materializată in plansa Reglementari Urbanistice, Zonificare Functionala. Este permisă amplasarea înafara zonei edificabile a amenajărilor cu mobilier urban, a reclamelor si amenjărilor publicitare de diverse feluri, a pergolelor, teraselor și construcțiilor cu rol de umbrire, a împrejmuirilor, dotărilor tehnico-edilitare, si amenajărilor aferente căilor de comunicatii.

La amplasarea construcțiilor se va avea în vedere respectarea normelor de securitate la incendiu conform P118/2025 și a normelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor – conform Ordin 119/2014, cu completările și actualizările ulterioare.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele, acestea pot fi împrejmuite pe limita de proprietate. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,20m.

3.5.3. Parcelare:

Se propune unificarea parccelelor inscrise in CF nr. 323466 – Pecica si 323465 – Pecica.

Se permite modificarea parcelării incintei, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil, a Regulamentului General de Urbanism și a Normelor de Protecție și Securitate la Incendiu, în ceea ce privește dimensiunile, accesul la acestea și distanțele între clădiri. În cazul unei alte parcelări decât cea propusă prin planșele anexe prezentei documentații, se va păstra zona edificabilă marcată pe planșa Reglementări urbanistice, POT, CUT, regimul de înalțime si înaltimea maximă, se va asigura acces auto, pietonal direct sau prin servitute, racord la utilitățile necesare și se vor respecta prevederile Codului Civil privind amplasarea golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

3.5.4. Sistematizarea pe veticală:

Nivelul terenului natural pentru incinta reglementata este cuprinsa intre 102,37-103,35 NMN.

Lucrările de sistematizare verticală sunt necesare pentru amenajarea circulațiilor interioare în condiții optime, prin corelarea cotelor platformelor, aleilor și drumurilor de incintă. Acestea vor permite gestionarea corectă a apelor pluviale, prin modelarea pantelor terenului astfel încât scurgerea apelor să se realizeze controlat către rețeaua de colectare propusă.

În zona accesului propus se vor realiza lucrări de sistematizare care să preia gradual diferențele de nivel existente, asigurând o legătură coerentă între terenul amenajat și infrastructura rutieră existentă. Noile amenajări vor fi dimensionate astfel încât să asigure siguranța circulației, stabilitatea terenurilor și a lucrărilor aferente.

Prin realizarea lucrărilor de sistematizare se va asigura o funcționare sigură și eficientă a circulațiilor rutiere și pietonale, precum și o gestionare adecvată a apelor meteorice, contribuind la o integrare coerentă și armonioasă a noii dezvoltări în cadrul existent.

3.5.2. Bilanț teritorial:

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA					
DESTINATIE TEREN		**EXISTENT**		**PROPUS**	
		mp	**%**	**mp**	**%**
TERENURI AGRICOLE - INTRAVILAN		**80840.00**	**100.00**	**0.00**	**0.00**
Z1 ZONA SERVICII SI COMERT		**0.00**	**0.00**	**17540.18**	**21.70**
Subunitati functionale Z1	*servicii si comert*			*10524.11*	60.00
	spatii verzi in incinta			*4385.05*	*25.00*
	cai comunicatii			*2218.75*	*12.65*
	dotari tehnico-edilitare			*412.27*	*2.35*
Z2 ZONA MIXTA DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT		**0.00**	**0.00**	**59340.00**	**73.40**
Subunitati functionale Z2	*servicii, comert si depozitare*			*35604.00*	*60.00*
	spatii verzi in incinta			*11868.00*	*20.00*
	cai comunicatii			*11465.68*	*19.32*
	dotari tehnico-edilitare			*402.32*	*0.68*

CAI DE COMUNICATII SI TRANSPORTURI - drum de incinta si drum colector	**0.00**	**0.00**	**3959.82**	**4.90**
TOTAL	**80840.00**	**100.00**	**80840.00**	**100.00**

*3.5.3.**Aspectul exterior al construcţiilor**.*

- Faţade.

Pentru faţade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli decorative din diverse materiale, placaje, ornamente aparente din diverse materiale, închideri din panouri metalice sau alte materiale, și tâmplării din lemn, PVC sau metal.

Acoperişuri.

Se pot realiza acoperişuri terasă finisate cu membrană sau strat vegetal, învelitori cu şarpante din diverse materiale, acoperite cu panouri metalice/sandwich, sindrile, ţigle ceramice sau din beton.

- Împrejmuiri.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcelele propuse, acestea pot fi împrejmuite pe limita de proprietate. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,20m. de la cota terenului amenajat, și va fi realizată de preferință din materiale transparente.

- Plantaţii.

Pe terenul destinat spaţiului verde propus, cu respectarea codului civil se vor amenaja spații verzi înierbate, și pe baza unor proiecte de amenajare peisageră, se vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii create.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

În prezent, în incintă nu există branșamente la energie electrică, canalizare, apă potabilă, gaze naturale.

Zona va fi echipată din punct de vedere edilitar cu toate dotările necesare prin extinderea/branșarea la rețelele existente și în curs de execuție, și prin implementarea de soluții locale pentru celelalte dotări necesare.

Rețelele edilitare se vor executa de preferinta în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localitate a rețelelor edilitare subterane.

3.6.1 Alimentarea cu apă potabilă

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă în scopuri menajere, se propune branșarea la rețeaua publică de alimentare cu apă, pentru care a fost emisă AC nr. 17/2025, rețea proiectată în vecinătatea amplasamentului și a cărei finalizare este prevăzută pentru anul 2026.

În situația în care această rețea nu va fi realizată până la data implementării prezentului PUZ, pentru asigurarea apei menajere se va adopta solitie locala.

Toate soluțiile tehnice propuse vor respecta reglementarile și normativele în vigoare, precum și avizele/condițiile emise de autoritățile competente.

Indiferent de soluția adoptată pentru alimentarea cu apă, se va asigura necesarul de apă pentru instalațiile de stingere a incendiilor, conform cerințelor normativelor specifice privind securitatea la incendiu.

Soluțiile de alimentare cu apă vor face obiectul unor documentații ulterioare, faza DTAC/PTh.

Racordarea imobilelor propuse la rețeaua de apă se va face individual, pentru fiecare obiectiv în parte.

3.6.2. Canalizare menajeră:

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin branșament la rețeaua publică de canalizare, proiectată în vecinătatea amplasamentului și autorizată prin AC nr. 17/2025, a cărei execuție este programată a se finaliza în anul 2026.

În situația în care această rețea nu va fi realizată până la implementarea prezentului PUZ, pentru evacuarea apelor uzate menajere se vor adopta solutii locale.

Toate soluțiile tehnice propuse vor respecta reglementarile și normativele în vigoare, precum și avizele/condițiile emise de autoritățile competente.

Soluțiile de evacuare a apelor uzate menajer vor face obiectul unor documentații ulterioare, faza DTAC/PTh.

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse pe amplasament, vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte montate îngropat sub limita de îngheț la adâncimi mai mari de 70 cm, într-un pat de nisip.

Racordarea imobilelor propuse la rețeaua de canalizare se va face prin cămine de racord individuale, pentru fiecare obiectiv.

3.6.3. Canalizare pluvială:

Apele pluviale colectate de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate către spațiile verzi din incintă, contribuind la infiltrarea naturală în sol, stocate prin solutii locale sau evacuate controlat în canalele ANIF învecinate, în funcție de soluțiile tehnice care vor fi stabilite în etapa de proiectare DTAC/PTh.

Apele pluviale colectate de pe circulațiile carosabile și zonele de parcare vor fi trecute prin separator de hidrocarburi, pentru aducerea acestora în limitele admise de normele în vigoare, după care vor fi evacuate controlat în canalele ANIF învecinate sau înmagazinate prin soluții locale.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru **alimentarea cu energie electrică** se recomandă îngroparea rețelei de medie tensiune LEA 20kW și relocarea acesteia în vecinătatea limitei de proprietate, și branșarea la aceasta prin intermediul unui post de transformare PTA în anvelopă de beton amplasat in incinta, de unde, ulterior, se vor alimenta toate obiectivele propuse.

Pentru stabilirea soluţiei definitive de alimentare cu energie electrică, întocmirea proiectului tehnic şi pentru execuţia racordului propus, beneficiarul se va adresa detinatorilor de retele din zonă. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumarelor şi a fişelor tehnologice în vigoare.

3.6.5. Asigurarea cu servicii de telecomunicaţii

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităţilor de racordare la telefonie şi servicii de telecomunicații, se va apela la distribuitorii de astfel de servicii atestați care dețin rețelele existente în zonă.

3.6.6. Alimentarea cu energie termică

<u>*Alimentare cu energie termică*</u> va fi asigurată pe fiecare corp în parte, prin utilizarea de soluții locale.

3.6.7. Alimentarea cu gaze

În prezent, în zonă nu s-a identificat rețea de distribuție gaze naturale.

3.6.6. Gospodărirea deşeurilor menajere

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele. Serviciul de colectare centralizată și transport a gunoiului menajer va fi concesionat unei firme specializate.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în: legea 101/2006 privind serviciu l de salubrizare a localităților; legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice; legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

3.7. Protecția mediului

Pe acest amplasament se dorește reglementarea unei zone pentru servicii, comerț, depozitare și parcare TIR.

Pentru zona studiată, preconizarea problemelor de mediu conform criteriilor stabilite prin *Anexa 1 la Hotărârea nr. 1076/2004*, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe vizează următoarele aspecte:

1. <u>*Caracteristicile planului.*</u>

a. Prin planul de urbanism elaborat se creează cadrul dezvoltării zonei studiate; amplasamentul în studiu se află în intravilanul localității.

b. Planul de urbanism se integrează în planurile existente în zonă, prin completarea acestora, având în vedere tipul de funcţiuni propuse, conform celor expuse la punctul a);

c. În privinţa dezvoltării durabile a zonei, planul are importanţă întrucât vine în sprijinul extinderii pe termen lung a suprafeţelor construite şi a spaţiilor verzi amenajate şi de protecţie;

d. Probleme de mediu relevante - Se va avea în vedere, în acest sens, gestionarea corespunzătoare a deşeurilor menajere, a apelor menajere şi pluviale, amenajarea de spaţii verzi;

e. Relevanţa planului pentru implementarea legislaţiei comunitare de mediu:

- deşeurile menajere vor fi colectate în europubele şi gestionate de către o firmă specializată;
- colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:
- legea 101/2006 privind serviciul de salubrizare a localităților;
- legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;
- legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.
- apele menajere vor fi dirijate spre rețeaua de canalizare autorizata, preconizată a fi executată în anul 2026. În cazul nerealizării acesteia, se va adopta solutie locală pentru colectarea apelor uzate.
- apele pluviale colectate de pe suprafaţa acoperişurilor vor fi colectate în jgheaburi și, prin intermediul burlanelor și a rigolelor vor fi dirijate spre spațiul verde din incintă, stocate prin solutii locale sau deversate controlat in canalele ANIF invecinate, fiind considerate convențional curate.
- apele pluviale colectate de pe drumurile și platformele carosabile vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, pentru a se încadra în prevederile NTPA 001, după care vor fi deversate controlat în canalele ANIF din zonă sau înmagazinate prin solutii locale.
- vor fi amenajate spaţii verzi, un minim de 20% in interiorul parcelelor.

2. <u>*Caracteristicile efectelor şi ale zonei posibil a fi afectate.*</u>

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare aferente instalaţiilor tehnologice utilizate in posibile activitati ce se vor desfasura pe teritoriul incintei reglementate (emisii, deversări, zgomote) se va face prin următoarele:

- resturile menajere vor fi colectate în europubele;

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor: nu sunt efecte

b) natura cumulativa a efectelor: nu este cazul

c) natura transfrontaliera a efectelor: nu este cazul

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu: nu este cazul

e) marimea si spatialitatea efectelor: nu este cazul

f) valoarea si vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat: nu este cazul, au fost propuse spatii verzi si perdele de protectie

g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau national: nu este cazul.

Ţinând cont de tipul de funcţiuni propuse în plan, nu există riscul accidentelor ecologice cu posibile efecte negative pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

În urma analizei efectelor produse de realizarea prezentului P.U.Z. rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislaţia în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale

3.8.2. Cutremure de pământ

a. Precizarea condiţiilor de amplasare şi conformare a construcţiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT – procent de ocupare a terenurilor), distanţe între clădiri, regim de înălţime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistenţă a clădirii, sisteme de fundare, precizându-se retragerea, alinierea, distanţele minime obligatorii dintre construcţii, terenurile non aedificandi;

P.O.T. maxim propus = 60,00%

Distanțele dintre clădiri invecinate (aici nu intră clădirile alipite) și dintre acestea și limita de proprietate vor respecta prevederile Codului Civil, între clădiri se recomandă păstrarea unei distanțe minime de h/2.

Regimul de înălțime maxim admis este de S/D+P+4E

Structura de rezistență a viitoarelor clădiri și sistemul de fundare vor fi detaliate la faza DTAC/PTh. Se recomanda folosirea unui sistem durabil, care să respecte prevederile legilor în vigoare.

b. Precizări cu privire la proiectarea şi construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor

normative în vigoare P 100/92 şi Ordonanţa Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcţiilor existente, republicată;

Structura de rezistenţă a clădirilor va fi proiectată la faza D.T.A.C. şi executată conform normativelor româneşti în vigoare pentru zona de seismicitate specifică judeţului Arad, şi anume cod de proiectare seismică P 100/2013.

3.8.3. Inundații

a. Delimitarea zonelor inundabile cu interdicţie totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentaţii, studii de specialitate;

Nu este cazul.

b. Definirea mijloacelor de protecţie şi a lucrărilor hidroedilitare necesare pentru completarea, întreţinerea şi redimensionarea reţelelor existente;

Nu este cazul.

c. Măsuri specifice de protecţie necesare pentru asigurarea condiţiilor de construire;

Nu este cazul.

d. Precizarea condiţiilor de amplasare şi conformare a construcţiilor în raport cu gradul de inundabilitate (sistem constructiv, regim maxim de înălţime, POT);

Nu este cazul.

e. Alte reglementări privind redimensionarea reţelelor hidroedilitare, îndiguiri, taluzuri, regularizarea cursurilor de apă;

Nu este cazul.

f. Precizarea funcţiunilor interzise în zonele de risc la inundaţii.

Nu este cazul.

3.8.4. Alunecări de teren

a. Delimitarea zonelor expuse la alunecări de teren, cu interdicţie totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentaţii, studii de specialitate;

Nu este cazul.

b. Delimitarea zonelor expuse riscului la alunecări de teren, cu diferenţierea, după caz, pe grade cu potenţial diferit de alunecare;

Nu este cazul.

c. Precizarea condiţiilor de amplasare şi conformare a construcţiilor sistem constructiv, regim maxim de înălţime admisă, poziţionarea constructivă în raport cu curbele de nivel, POT;

Nu este cazul.

d. Definirea mijloacelor de stabilizare a terenurilor (plantări, ranforsări);

Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

e. Microzonarea de criterii de securitate pe baza studiilor geotehnice şi hidrogeologice.

Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

3.8.5. Situare amplasament în raport cu situri/monumente istorice din repertoriul arhelogic național

Nu este cazul, siturile și monumentele istorice sunt la distanțe mari de amplasament.

3.8.6. Date generale privind apărarea împotriva incendiilor

Numărul compartimentelor de incendiu: Va fi stabilit la faza DTAC+PTh.

Riscul de incendiu: Va fi stabilit la faza DTAC+PTh.

Echiparea și dotarea cu sisteme de protecție la incendiu: Incinta va fi echipata cu dotarile necesare pentru stingerea incendiilor conform prevederilor legislației în vigoare.

Măsuri de protecție civilă: Nu este cazul.

Numărul maxim de persoane sau animale: Se estimează un număr maxim de 750 persoane

Capacități de depozitare sau adăpostire: Nu este cazul

Caracteristici ale proceselor tehnologice și cantități de substanțe periculoase: Nu este cazul.

Numărul de adăposturi proiectate/suprafața totală/capacitate: Nu este cazul.

Date constructive: Nu este cazul.

Dotarea adăpostului de protecție civilă: Nu este cazul.

3.9. Obiective de utilitate publică

Prin implementarea reglementărilor urbanistice propuse se vor realiza lucrări și amenajări de utilitate publică constând în amenajarea accesului rutier din DN 7 (km 563+420) printr-un brat rutier nou, realizarea unui drum de incintă deschis circulației publice, amenajarea platformelor carosabile, trotuarelor, aleilor pietonale, parcajelor, spațiilor verzi și a plantațiilor de aliniament, extinderea/bransare rețelelor de utilități publice, precum și modernizarea infrastructurii electrice existente prin transformarea liniei aeriene LEA 220 kV în linie subterană.

Obiectivele de utilitate publică sunt extinderile de strazi, strazile nou create precum și extinderile de rețele ediliatre și branșamentele / racordurile la acestea.

Costul realizării strazilor și rețelelor edilitare necesare investiției vor fi suportate de beneficiar.

În consecință, amenajările propuse prin prezentul PUZ sunt de interes public, contribuind la modernizarea infrastructurii urbane și la creșterea atractivității economice a zonei.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunile propuse în incintă vor contribui la dezvoltarea economică continuă a arealului. Din punct de vedere social, reglementarea urbanistică a terenurilor va conduce la o mai bună valorificare a acestora, datorită posibilității edificării de construcții.

Proiectant **S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.**	Coordonator **Arh. Mircea ȘOIMA**
SOCIETATEA CUI 36441261 STUDIO M SOIMA S.R.L. J2/1045/2016 ARAD, ROMÂNIA	REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA URR Mircea T. ȘOIMA arhitect-urbanist

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIOM.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 247/2024
FAZA: R.L.U.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DENUMIREA LUCRĂRII	**P.U.Z. ŞI R.L.U. - ZONĂ SERVICII, COMERȚ, DEPOZITARE ŞI PARCARE TIR**
AMPLASAMENT	Intravilan, oraș Pecica, Jud. Arad CF nr. 323465, 323466, 322920 – Pecica, convertit din CF nr. 322920, 323466, 323465 - Pecica
BENEFICIAR	**LUCAS MARIAN-STELIAN SI LUCAS GABRIELA-LOREDANDA**
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	247/2024
FAZA	**P.U.Z și R.L.U.**

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a proiectului, având un caracter de reglementare ce explicitează şi detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare, amplasare, realizare şi conformare a terenurilor şi construcţiilor pe întreaga zonă reglementată.

Prin regulamentul local de urbanism se stabilește amplasarea și conformarea clădirilor și amenajărilor.

Prescripţiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni şi restricţii) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Conform prevederilor din Ghid - metodologia, elaborarea şi conţinutul-cadru al P.U.Z., GM010-2000, prezenta documentaţie răspunde necesităţilor şi presiunilor investiţionale, prin enunţarea de soluţii urbanistice şi arhitecturale privind:

- zonificarea funcţională;
- stabilirea amplasamentelor cu condiţii de A.C.;
- stabilirea priorităţilor;
- reducerea/desfiinţarea disfuncţionalităţilor;
- încadrarea în prevederile H.G. 1076/2004.

I.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2019 a administraţiei publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietăţii şi justiţiei, precum şi unele măsuri adiacente, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările şi completările ulterioare;

- Legea nr. 213/1998 privind privind bunurile proprietate publică, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
- Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii licrarilor de constructii.
- Ridicarea topografică executată de SC DIGITAL MAPPING SRL

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul aferent incintei reglementate.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotararea Consiliului Local al Orasului Pecica și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea în curs de dezvoltare a zonei și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice – zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul incintei.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul orasului Pecica.

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- stabilirea destinației terenului ce face obiectul investiției propuse.
- stabilirea de indici urbanistici, regim de înalțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată.
- realizarea accesului la teren și stabilirea relațiilor cu vecinătățile

Zona studiată are suprafața de **243 908.80 mp** .

Intervențiile urbanistice în zonă se referă la: realizarea accesului și asigurarea cu utilități a incintei.

Incinta reglementată are suprafața de **80840 mp** .

Intervențiile urbanistice în incintă se referă la schimbarea destinației în zonă pentru servicii, comerț si depozitare, realizarea accesului si a circulatiilor din incinta, amenajare zone verzi, stabilire procent de ocupare al terenului, coeficient de utilizare, regim maxim de inaltime, inaltime maxima, aliniamente și retrageri impuse, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi aferente funcțiunilor propuse, cât și stabilirea soluțiilor privind asigurarea utilitățiilor necesare, accese auto si pietonale.

Funcțiunile identificate în această zonă sunt:

- Terenuri arabile aflate în intravilan la nord,-est și nord-vest, sud vest de incinta reglementată.
- Căi de comunicație în partea de sud-vest și sud-est, reprezentate de drum de interes național Autostrada A1, intersectie cu DN 7; drum de interes local în partea de nord-vest reprezentat de drum de exploatare identificat prin CF nr. 322902 – Pecica.
- Rețele edilitare în partea de sud-est, sud-vest a incintei reprezentate de LEA 220 kW și canal ANIF HCN 750 identificat prin CF nr. 316449-Pecica, în partea de nord est canal ANIF identificat prin CF nr. 323456-Pecica, incinta studiata fiind despărțită de canalul ANIF identificat prin CF nr. 322919-Pecica.
- Zona institutii publice și servicii comerț în partea de sud-vest a incintei.

Vecinătățile incintei sunt:

- **Nord-Est**: terenuri proprietate privată, identificate prin CF 323419, 323457 – Pecica terenuri domeniul public: canal ANIF identificat prin CF nr. 323456 – Pecica si canal ANIF identificat prin CF nr. 322919-Pecica
- **Sud-Est**: teren proprietate privată, identificat prin CF 323464, 322921 – Pecica; terenuri domeniul public : canal ANIF HCN identificat prin CF nr. 316449-Pecica, urmat de CF nr. 321063 – Autostrada A1, intersectie cu DN 7 – acces nod rutier A1 Pecica km 563+420 stanga, urmat de CF nr 318975 – Pecica (biroul de Politie Autostrada A1 Deva-Nadlac)
- **Sud-vest**: teren domeniul public : Autostrada A1 identificata prin CF nr. 321063-Pecica.
- **Nord-vest**: teren proprietate publica – drum de exploatare identificat prin CF nr. 322902-Pecica, urmat de terenuri proprietate privata

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu

Se vor respecta prevederile legislației de mediu în vigoare:

Amplasarea construcțiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. În timpul edificării construcțiilor se vor lua măsurile necesare pentru evitarea poluării mediului.

Deşeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele. Serviciul de colectare centralizată și transport a gunoiului menajer va fi concesionat unei firme specializate.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în: legea 101/2006 privind serviciu l de salubrizare a localităților; legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice; legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

Apele uzate menajer se vor încadra în prevederile NTPA 002 și vor fi dirijate către reteaua de canalizare menajera autorizata în baza AC nr. 17/2025, ce are termen de finalizare 2026, retea propusa a fi realizata in partea de sud-est a amplasamentului. În situația în care această rețea nu va fi realizată până la implementarea prezentului PUZ, pentru evacuarea apelor uzate menajere se vor adopta solutii locale, până la momentul racordării la rețeaua publică.

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre spațiile verzi din incinta sau inmagazinate prin solutii locale, urmând a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi.

Apele pluviale colectate de pe platforma din incinta vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi, pentru a se încadra în prevederile NTPA 001, după care vor fi deversate controlat in canalele ANIF din vecinatate sau dupa caz pot fi stocate prin solutii locale si utilizate la irigarea spatiilor verzi.

În timpul construirii clădirilor, instalațiilor și amenajărilor în zonă se vor lua măsurile necesare pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

Relevanța planului pentru păstrarea patrimoniului construit

Sistematizarea terenului se va realiza astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare, privind noile construcții amplasate pe teren, stabilite prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare, se vor respecta distanțele de siguranță față de acestea.

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

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 36/13.03.2024**, eliberat de primăria Orasului Pecica.

Expunerea la riscuri naturale:

Amplasamentul se află în zona de câmpie a orașului Pecica, pe un teren plan și stabil din punct de vedere geotehnic, fără riscuri de alunecări sau eroziuni.

Amplasamentul nu este situat în zone inundabile ale râului Mureș, iar canalele ANIF existente asigură drenajul apelor pluviale. În concluzie, terenul nu este expus riscurilor naturale majore, fiind favorabil pentru realizarea construcțiilor propuse.

Expunere la riscuri tehnologice:

Amplasamentul studiat prin prezentul PUZ nu se află în zona de influență a unor obiective industriale sau instalații care prezintă riscuri tehnologice majore, conform prevederilor Directivei Seveso III (2012/18/UE) și ale legislației naționale aferente (HG nr. 804/2017 privind controlul pericolelor de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase).

Activitățile propuse în incintă (servicii, comerț, depozitare și parcare TIR) sunt nepoluante, nu implică procese tehnologice cu risc de explozie, incendiu, emisii toxice sau contaminare accidentală a solului și apelor.

În zonă nu sunt identificate surse de risc tehnologic extern, iar vecinătățile imediate (drumul național DN 7, autostrada A1 și terenurile agricole, servicii-comert si institutii publice) nu generează riscuri semnificative pentru siguranța utilizatorilor.

Prin reglementările propuse, documentația de urbanism asigură respectarea condițiilor de siguranță și protecție a mediului, stabilind retrageri, accese și servituți corespunzătoare pentru instalațiile tehnico-edilitare existente.

În concluzie, zona reglementată nu este expusă riscurilor tehnologice și nu generează, la rândul ei, astfel de riscuri pentru vecinătăți sau mediul înconjurător.

Asigurarea echipării edilitare:

Parcela va fi dotată edilitar complet.

Asigurarea echipării edilitare, în sensul prezentului regulament, o constituie branșarea / racordarea parcelei la rețelele edilitare existente și asigurarea acestora prin soluții locale pentru cele inexistente precum și realizarea accesului pe amplasament.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- Terenul este situat în intravilanul Orasului Pecica, iar conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 25/02.02.2023 , imobilele se incadreaza in U_PA – zona de urbanizare pentru parc mixt de activitati productive (industriale, servicii si agricole)

Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ sunt compatibile atât cu cele existente în vecinătate, cât și cu funcțiunile prevăzute în PUG, asigurând o integrare coerentă în contextul urban și respectarea reglementărilor urbanistice aplicabile.

Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită.

Pentru toata incinta s-a stabilit acelasi procent de ocupare și coeficient de utilizare:

Procentul de ocupare a terenului: **P.O.T. max = (Sc/St)% = 60,00%**

Coeficientul de utilizare a terenului: **C.U.T. max = (Scd /St) = 1,20**

Regimul și înălțimea construcțiilor

Z1 – zona servicii si comert

Regimul de înălțime maxim este de **S/D+P+4E**

Înălțimea maximă a construcțiilor **20,00 m.**

Z2 – zona mixta servicii, comert, depozitare si parcare TIR

Regimul de înălțime maxim este de **P+2E**

Înălțimea maximă a construcțiilor **15,00 m.**

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

Construcțiile propuse vor fi amplasate în perimetrul zonei edificabile materializată pe planșa Reglementări urbanistice – zonificare functionala.

Vecinătățile incintei - impun retrageri ale construcțiilor.

- **50 m** din marginea exterioară a carosabilului pentru DN 7 și autostrada A1.
- **12 m** din ax pentru LEA 20kW
- **1 m** din ax pentru LES 20kW
- **2,50 m** din taluzul superior al canalelor ANIF.
- **6 m** din ax drum exploatare, pentru profil stradal 12 m – trasee noi străzi conform PUG

Se propun următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limitele de proprietate:

- *către frontul stradal* – se impune o retragere de **30,0 m** față de limita de proprietate adiacentă DN7, și **2,5 m** față de taluzul superior al canalului ANIF.
- *către limita posterioară* – se impune o retragere de **2,5 m** față de taluzul superior al canalului ANIF si **4,0 m** față de drumul de exploatare de la Nord-est de incintă.
- *către limitele laterale dreapta* – se impune o retragere de **14,0 m** față de limita nord-estică – zonă destinata realizării unui drum de incintă; respectiv **2,5 m** față de taluzul superior al canalului ANIF
- *către limitele laterale stânga* – se impune o retragere de **5,0 m** față de limita sud-vestică – pentru incinta adiacenta DN; respectiv o retragere variabilă intre **12,0 – 26,5 m** față de limita nord-vestică, cu respectarea zonei de protecție aferenta autostrăzii A1 si 12 m profil stradal – trasee noi străzi conform PUG

Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile a amenajărilor cu mobilier urban, a reclamelor si amenjărilor publicitare de diverse feluri, a pergolelor, teraselor și construcțiilor cu rol de umbrire, a împrejmuirilor, dotărilor tehnico-edilitare, si amenajărilor aferente căilor de comunicatii.

La amplasarea construcțiilor se va avea în vedere respectarea normelor de securitate la incendiu și normelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor – conform Ordin 119/2014, cu completările și actualizările ulterioare.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele, acestea pot fi împrejmuite pe limita de proprietate. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,20m.

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

Amplasarea față de drumurile publice

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de Drumul Național DN 7, situat la 47,2 – 53,2 m sud-est față de incintă, și de Autostrada A1, aflată la o distanță de 21,35 – 121,4 m în partea sud-vest și nord-vest a incintei. În consecință, zona de protecție și siguranță de 50 m impusă de Autostrada A1/DN7 se suprapune parțial cu incinta studiată.

În partea de nord-vest, incinta este alipită drumului de exploatare identificat prin CF 322902 – Pecica, drum propus pentru modernizare cu profil stradal de 12 m, conform prevederilor PUG.

Conform PUG, incinta se suprapune cu traseu strazi noi propuse, traseu figurat în planșe cu un profil stradal de 12 m.

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

a) construcții și instalații aferente drumurilor și platformelor, de deservire, de întreținere si de exploatare;

b) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice, de telecomunicații si infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de sig- uranță și fâșiile de protecție.

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

Nu este cazul.

Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la aproximativ 1,00 km spre sud de incintă. Prin urmare, zona de siguranță de 20,00m din ax și cea de protecție de 100m din ax impusă de aceasta nu se suprapune cu incinta reglementată.

Amplasarea față de aeroporturi

Se vor respecta prevederile din avizul eliberat de Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere incendii.

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

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

Circulații, accese

In cadrul prezentului PUZ se propune realizarea unui acces rutier, din sensul giratoriu existent aferent nodului rutier A1 – Pecica, km 563+420 (stânga), prin amenajarea unui nou braț de acces, care va traversa canalaul HCN 750 – CF 316449-Pecica si se va continua cu un drum de incintă privat, deschis circulatiei publice.

Drumul de incinta va aveau profil stradal de 14 m, compus din carosabil cu dublu sens, cu lățime de 9 m, 4,5 m / sens, cu spații verzi de aliniament pe ambele parți si trotuar pe o singura parte, ce va asigura accesul la toate obiectivele propuse. Drumul propus va trata si traversarea calului ANIF identificat prin CF 322919-Pecica ce desparte incinta în două.

In rest, incinta va fi amenajată cu platforme carosabile și pietonale pentru fiecare obiectiv propus, în conformitate cu funcțiunile si gabaritele proiectate.

Funcțiunile propuse în incintă – prestări servicii, comerț, depozitare– impun organizarea unei infrastructuri rutiere interne care să asigure accesibilitate facilă și circulație fluentă.

Drumul de incintă va respecta prevederile Normativului P118/2025, privind asigurarea accesului autospecialelor de intervenții, și va asigura accesul autovehiculelor de salubritate, în vederea colectării deșeurilor menajere.

Accesul în incinta reglementată

Accesul în incinta reglementată se va realiza din sensul giratoriu existent aferent nodului rutier A1 – Pecica, km 563+420 (stânga), prin amenajarea unui nou braț de acces, poziționat și dimensionat conform cerințelor și avizelor administratorului drumului național și al intersecției.

Noul acces va asigura legătura directă dintre sensul giratoriu și incinta studiată, fiind proiectat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de mare tonaj, în condiții de siguranță și fluență a traficului.

Pentru realizarea conexiunii rutiere este necesară traversarea canalului de desecare HCN 750 – CF 316449-Pecica, amplasat între incintă și DN 7. Lucrarea de traversare se va executa cu respectarea reglementărilor tehnice ale detinatorului acestuia și va fi dimensionată corespunzător traficului preconizat, astfel încât să nu afecteze capacitatea de scurgere a canalului.

Amenajarea accesului se va face pe baza unui proiect tehnic avizat de autoritățile competente, urmând să asigure accesibilitatea atât pentru autovehiculele de transport mărfuri (TIR), cât și pentru traficul auto ușor.

Accesul propus va fi executat pe cheltuiala beneficiarului si vor respecta normativele tehnice in viguare.

Staționări

Staționările și parcările vor fi asigurate în interiorul incintei reglementate, pe terenurile proprietate

privată ale beneficiarului, dimensionate conform destinației și capacității funcțiunilor propuse (servicii, comerț, depozitare și parcare TIR).

Staționarea vehiculelor pe domeniul public sau pe drumurile de acces comune este interzisă, toate operațiunile de parcare și manevrare urmând să se desfășoare exclusiv în interiorul incintei reglementate.

Organizarea parcajelor și a zonelor de staționare se va face astfel încât să asigure fluența circulației interne, siguranța participanților la trafic și integrarea funcțională a zonei în rețeaua rutieră propusă prin PUZ.

Circulația pietonală, trotuare, piste bicicliști

Circulația pietonală în interiorul incintei reglementate se va realiza printr-un sistem de trotuare și alei pietonale amenajate, care vor asigura conectivitatea între zonele funcționale, parcaje și clădirile propuse.

Drumul de incintă propus va fi prevăzut cu trotuar pe o parte, amplasat pe latura corespunzătoare zonelor cu clădiri și activități cu flux pietonal intens. Trotuarul va fi dimensionat conform normativelor NP 051/2012 și STAS 10144/1–90, asigurând lățimi minime de 1,50 m și diferențiere clară față de carosabil prin borduri și finisaje corespunzătoare.

Traversările carosabile se vor semnaliza corespunzător și se vor realiza la același nivel cu trotuarul pentru asigurarea accesibilității persoanelor cu dizabilitati.

În interiorul incintei nu se propun piste pentru biciclete, întrucât traficul este destinat preponderent activităților de servicii, comerț și transport rutier de mare tonaj.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de energie electrică, apă și canalizare, sau prin realizarea de soluții locale individuale de echipare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

Soluțiile de echipare în sistem individual precum și lucrările de racordare și branșare se vor realiza de către investitor sau beneficiar, iar cheltuielile pentru aceste lucrări vor fi suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Conform planului de situație pe suport topografic, în zonă au fost identificate urmatoarele retele:

- linie electria LEA 20 kW care strabate incinta in partea de sud-est fiind recomandată îngroparea acesteia și relocarea către limita sud-estică a proprietății.
- Retea de telecomunicatii dezafectata amplasata in vecinatatea incintei, in partea de sud-est intre DN 7 si canal HCN 750.
- Retea de transport gaze naturale amplasata la o distanta de aproximativ 180m sud-est de amplasament.
- Incinta studiată este despărțită de canal ANIF identificat prin CF nr. 322919-Pecica și se învecinează în partea de sud cu canal ANIF HCN 750 identificat prin CF nr. 316449-Pecica, in partea de nord-est cu canal ANIF identificat prin CF nr. 323456-Pecica.

În vecinătatea amplasamentului, între limita incintei studiate și taluzul canalului HCN 750, au fost proiectate și autorizate, în baza Autorizației de Construire nr. 17/2025, o rețea de distribuție a apei și o conductă de refulare pentru canalizare menajeră, ambele lucrări având termen de finalizare în anul 2026.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Pentru realizarea obiectivelor propuse, se prevede următoarea organizare a rețelelor tehnico-edilitare:

- Alimentare cu apă și canalizare menajeră: se vor realiza branșamente la rețeaua proiectată și autorizată în vecinătatea amplasamentului, cu termen de finalizare 2026. În situația în care aceste rețele nu vor fi finalizate până la implementarea investiției propuse prin prezentul PUZ, se vor adopta soluții locale.
- Alimentare cu energie electrică: se propune branșarea la linia electrică LEA 20 kW existentă, prin intermediul unui post de transformare dedicat amplasamentului.
- Apele pluviale: colectate de pe platforme vor fi trecute prin separator de hidrocarburi si deversate în canalele ANIF; posibilă stocare prin solutii locale. Apele de pe acoperișuri, convențional curate, pot fi stocate prin solutii locale si reutilizate pentru irigarea spațiilor verzi.

Întreaga rețea propusă va fi dimensionată și realizată conform normativelor tehnice în vigoare, pentru a asigura funcționalitate, siguranță și integrare urbanistică coerentă în cadrul zonei reglementate.

Costurile vor fi suportate de investitor în totalitate.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare să se realizeze subteran.

Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele deținătorilor de utilități din zonă.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte unităţi aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului.

Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanţare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții Condiții de ocupare a terenurilor

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în zona edificabilă marcată pe planșa de Reglementări urbanistice – zonificare funcțională, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în prezentul P.U.Z.

Parcelarea

Se propune unificarea parccelelor inscrise in CF nr. 323466 – Pecica si 323465 – Pecica.

În cazul parcelarii suplimentare, parcelele noi pentru construcții se pot realiza cu respectarea cumulată a următoarelor condiții:

- Acces carosabil și pietonal direct sau prin servitute de trecere.
- Respectarea tuturor reglementărilor stabilite prin prezenta documentație – retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Sunt permise lucrări ulterioare de dezmembrare sau unificare, cu condiția respectării condițiilor minime mai sus menționate, a indicatorilor urbanistici propuși și a zonei edificabile stabilite conform prezentei documentații

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ ca și fațadă principală. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli decorative din diverse materiale, placaje/ornamente aparente din diverse materiale, închideri din panouri metalice sau alte materiale, și tâmplării din lemn, PVC sau metal.

Se pot realiza acoperișuri terasă finisate cu membrană sau strat vegetal, învelitori cu şarpante din diverse materiale, acoperite cu panouri metalice, ţigle ceramice sau din beton.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea amenajării parcărilor necesare în incinta percelei proprii.

Numarul locurilor de parcare va fi stabilit conform HG 525/2016 dupa cum urmeaza.

5.3. – Construcții comerciale

5.3.1. – Pentru construcțiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienți, dupa cum urmeaza:

• un loc de parcare la 200 m2 suprafața desfasurata a construcției pentru unitați de pâna la 400 m2;
• un loc de parcare la 100 m2 suprafața desfasurata a construcției pentru unitați de 400–600 m2;
• un loc de parcare la 50 m2 suprafața desfasurata a construcției pentru complexuri comerciale de 600–2.000 m2;
• un loc de parcare la 40 m2 suprafața desfasurata a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

5.3.2. – Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masa.
5.3.3. – La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.12. – Construcții industriale

Vor fi prevazute parcaje în funcție de specificul activitații, dupa cum urmeaza:
• activitați desfasurate pe o suprafața de 10–100 m2, un loc de parcare la 25 m2;

5.10. – Construcții de turism

5.10.1 pentru toate categoriile de constructii de turism
• vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuir de parcare la 10 locuri de cazare.
5.10.2 pentru moteluri
• se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
Numarul locurilor de parcare se suplimenteaza cu 20% din totalul de locuri de parcare/garare stabilite, pentru salariati/aprovizionatori.

5.12. – Construcții industriale

Vor fi prevazute parcaje în funcție de specificul activitații, dupa cum urmeaza:
• activitați desfasurate pe o suprafața de 10–100 m2, un loc de parcare la 25 m2;
• activitați desfasurate pe o suprafața de 100–1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2;
• activitați desfasurate pe o suprafața mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafața de 100 m2.

5.13. – Pentru construcții ce înglobeaza spații cu diferite destinații, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

5.13. – Pentru construcții ce înglobeaza spații cu diferite destinații, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Spaţii verzi

Autorizația de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi amenajate și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcțiile, sub aspectul stabilității.

Conform HGR 525, anexa 6, se va atribui un procent de spații verzi după cum urmează:

6.1. - Construcţii administrative şi financiar-bancare

6.1.1. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafata terenului.

6.1.2. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 şi 1.2 vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie, minimum 10% din suprafata totală a terenului.

6.1.3. - Conformarea şi dimensionarea spaţiilor verzi, a plantaţiilor şi a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2. - Construcţiile comerciale vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, cu rol decorativ şi de agrement, în exteriorul clădirii sau în curţi interioare - 2-5% din suprafata totală a terenului.

6.8. – Constructii de turism si agrement. Pentru constructiile de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de **25%** din suprafata totala a terenului.

6.9. - Construcţii industriale Pentru construcţiile industriale vor fi prevăzute spaţii verzi şi aliniamente cu rol de protecţie, în funcţie de categoria acestora, dar nu mai puţin de **20%** din suprafata totală a terenului.

Împrejmuiri

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele, acestea pot fi împrejmuite pe limita de proprietate. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,20m. de la cota terenului amenajat, și va fi realizată de preferință din materiale transparente.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Incinta reglementată, are suprafața de **80 840 mp**., în aceasta se dorește realizarea urmatoarelor obiective avand functiuni dup cum urmeaza :

- **Functiunea principala : D, IS**, unitati depozitare, unitati comert si servicii
- **Functiuni complementare: Cc** – cai de comunicatie rutiera si pietonala, **P** – parcari, **SP** – spatii verzi in incinta, **TE** – dotari tehnico-edilitare.

Se propune realizarea a doua subzone:

Z1 – zonă servicii și comerț pentru loturile identificate prin CF nr. 323465 si 323466-Pecica

Z2 – zonă mixta servicii, comerț, depozitare și parcare TIR pentru lotul identificat prin CF nr. 322920-Pecica.

În cadrul incintei reglementate s-au stabilit următoarele subunități funcționale:

ID	- unitați depozitare
IS	- unitați comerț și servicii
P	- parcare
Cc	- căi de comunicații rutiere si pietonale
Sp	- spații verzi in incinta
TE	- dotări tehnico edilitare

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă a zonei este depozitare, servicii si comert.

Funcțiuni secundare

Nu este cazul.

Funcțiuni complementare

Funcțiuni complementare admise sunt: căi de comunicație carosabile și pietonale, spații verzi în incintă, dotari tehnico-edilitare.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Utilizări permise

Clădiri destinate funcțiunilor de prestări servicii, comerț, unitati cazare, depozitare cu funcțiuni conexe si complementare acestora, circulații carosabile, parcări; spații verzi amenajate; echipare tehnico-edilitară.

Utilizări admise cu condiții

Locuințe de serviciu cu condiția amplasării acestora în zona edificabilă, asigurarea gradului de însorire, a dotarilor cu utilitați, a cerințelor privind securitatea la incendiu și a asigurării unui areal de 2,5 ori mai mare decât suprafața construită a locuinței în jurul acesteia.

Interdicții temporare

Nu este cazul.

Interdicții permanente

Activități ce generează zgomot, vibrații, noxe, miros neplăcut sau alte tipuri de poluare.

Clădiri destinate funcțiunilor: locuințe individuale si sau/colective sau alte tipuri de locuire cu caracter permanent, unități agricole sau zootehnice, orice alte functiuni generatoare de poluare sau riscuri tehnologice.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform PUG aprobat terenul studiat este situat în intravilan.

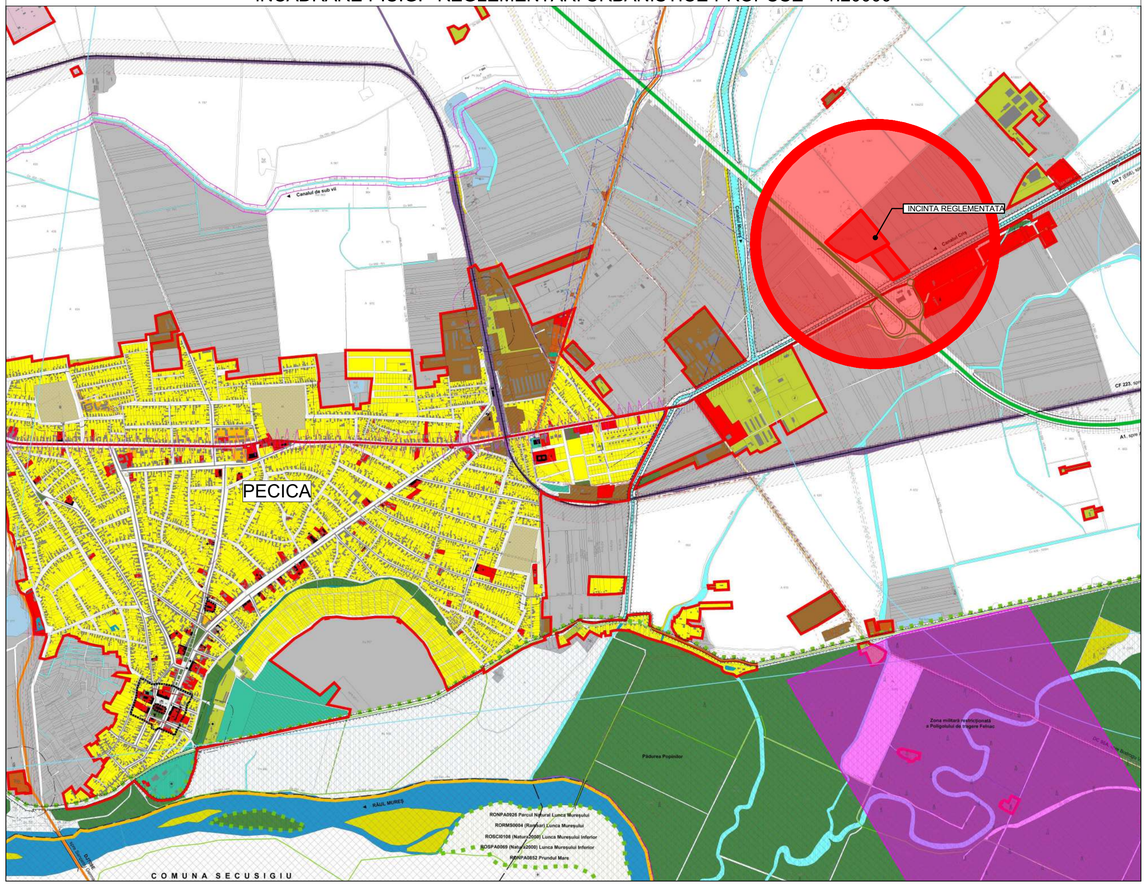
In cadrul PUZ-ului, nu au fost stabilite UTR-uri noi.

Prevederi

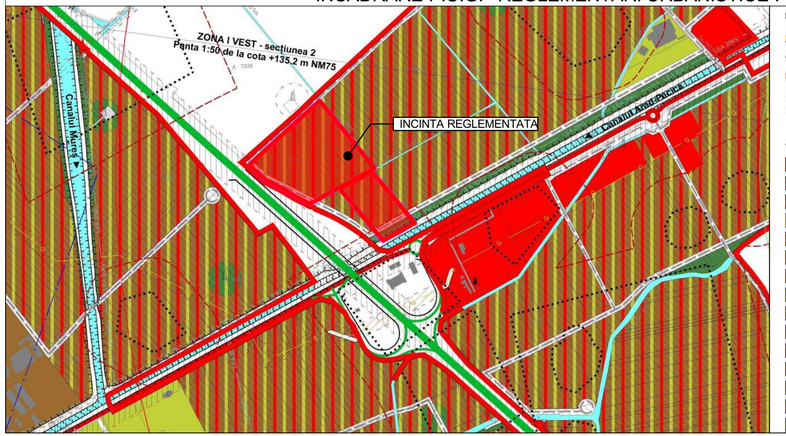
Prevederile prezentului regulament pot fi modificate prin documentații de urbanism aferente sau alte studii de specialitate.

Proiectant **S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.**	Coordonator **Arh. Mircea ȘOIMA**

INCADRARE P.U.G. - REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE - 1:20000



INCADRARE P.U.G. - REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE - 1:10000



Limite teritoriale

- Limita teritoriului orășenesc Pecica
- Limita teritoriului comunal
- Limita teritoriului intravilan propus
- Limita zonei centrale
- Limita de proprietăți

Zonificare funcțională

- Zonă centrală și alte zone cu funcțiuni complexe de interes public existente
- Funcțiuni rezidențiale existente cuprinse ca zona centrală propusă
- Alte zone cu funcțiuni complexe de interes public (instituții publice și servicii) propuse
- Zone cu funcțiuni complexe de servicii și producție agricolă propuse
- Zonă de locuințe colective medii (max P+4E) cu funcțiuni complementare existente
- Zonă de locuințe mici și medii cu funcțiuni complementare existente
- Zonă de locuințe mici și medii cu funcțiuni complementare propuse
- Zonă de locuințe mici și medii cu vocație și de servicii existente și propuse
- Zonă de locuințe mici preponderent temporare (de weekend și vacanță) propuse
- Zonă de unități industriale și depozitare existente
- Zonă de unități industriale și depozitare propuse
- Zonă productivă: mică producție și depozitare, activități agricole și servicii terțiare propuse
- Zonă de unități agricole existente
- Zonă de unități zootehnice existente
- Zonă de cantoane forestiere existente

Căi de comunicații

Circulații rutiere majore

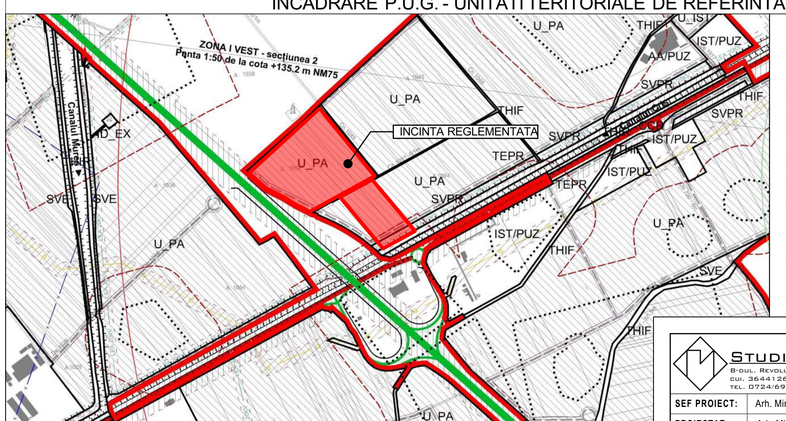
- Autostrada A1 Nădlac-Timișoara traseu existent
- Drumul național/european DN 7 (E68) traseu existent
- Drumuri județene DJ 709E, DJ709J trasee existente
- Drumuri județene (radiale și centuri) trasee propuse
- Drum comunal DC 86A traseu existent
- Drumuri de interes turistic trasee existente

Străzi

- Aliniamente străzi noi propuse
- Străzi cu îmbrăcăminte asfaltică existente
- Străzi cu îmbrăcăminte de piatră existente
- Străzi cu îmbrăcăminte de macadam propuse spre lărgire și asfaltare
- Străzi pe trasee noi, asfaltate propuse
- Piste cicliste și trasee de cicloturism existente
- Piste cicliste și trasee de cicloturism noi propuse
- Trasee și zone pietonale propuse
- Zone integral pietonale existente
- Intersecții majore la nivel
- Intersecții majore denivelate

- Interdicție temporară de construire până la reglementarea condițiilor tehnice de apropiere/coexistență
- Interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ

INCADRARE P.U.G. - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA - 1:10000



Limite teritoriale

- Limita teritoriului orășenesc Pecica
- Limita teritoriului comunal
- Limita teritoriului intravilan propus
- Limita zonei centrale
- Limita de proprietăți

Căi de comunicații

Circulații rutiere majore

- Autostrada A1 Nădlac-Timișoara traseu existent
- Drumul național/european DN 7 (E68) traseu existent
- Drumuri județene DJ 709E, DJ709J trasee existente
- Drumuri județene (radiale și centuri) trasee propuse
- Drum comunal DC 86A traseu existent
- Drumuri de interes turistic trasee existente

Străzi

- Aliniamente străzi noi propuse
- Străzi cu îmbrăcăminte asfaltică existente
- Străzi cu îmbrăcăminte de piatră existente
- Străzi cu îmbrăcăminte de macadam propuse spre lărgire și asfaltare
- Străzi pe trasee noi, asfaltate propuse
- Piste cicliste și trasee de cicloturism existente
- Piste cicliste și trasee de cicloturism noi propuse
- Trasee și zone pietonale propuse

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUȚIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI: 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIOM.ARAD@YAHOO.COM

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima		SCARA: 1:10000
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima		
DESENAT:	Arh. Mircea Soima		2025

BENEFICIAR: Lucas Marian-Stelian si Lucas Gabriela-Loredana

DENUMIRE PROIECT:
PUZ si RLU - ZONA SERVICII, COMERT, DEPOZITARE SI PARCARE TIR

Intravilan, Oras Pecica CF 322920,323466,323465 - Pecica, Jud. Arad

INCADARAREA IN ZONA

Proiect nr: 247 / 2024

Faza: P.U.Z+R.L.U.

Dim. plansa: A3 297/420

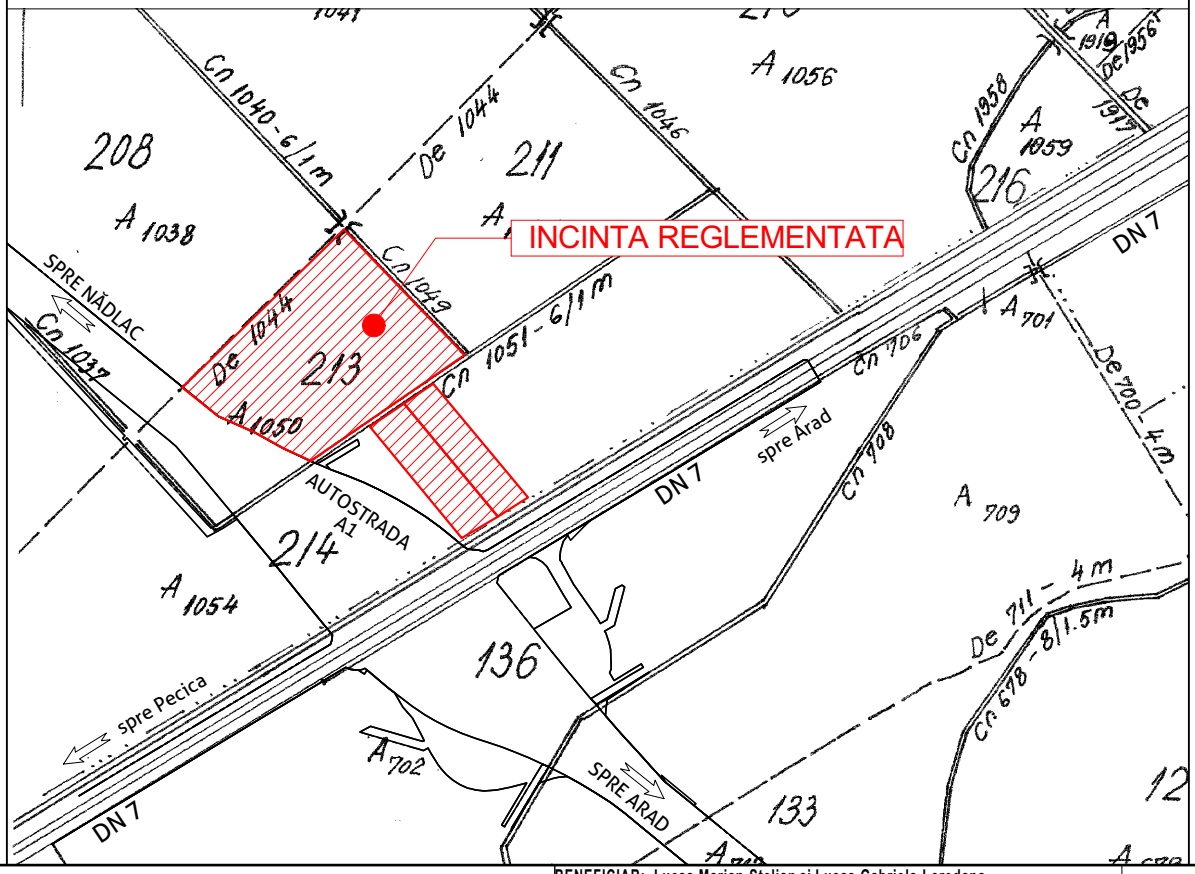
A-01

Copyright 2024 STUDIO M SOIMA

PLAN INCADRARE IN ZONA
- GOOGLE MAPS -



ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
scara 1: 10000



STUDIO M SOIMA B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD. CUI. 36441261 J2/1045/2016 TEL. 0724/692511 STUDIOM.ARAD@YAHOO.COM				BENEFICIAR: Lucas Marian-Stelian si Lucas Gabriela-Loredana DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - ZONA SERVICII, COMERT, DEPOZITARE SI PARCARE TIR	Proiect nr: 247 / 2024 Faza: P.U.Z. +R.L.U.
SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima		SCARA 1:10000	Intravilan, Oras Pecica CF 322920,323466,323465 - Pecica, Jud. Arad INCADRARE IN LOCALITATE	Format: A4:210x297
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima				
DESENAT:	Arh. Mircea Soima		2023		A-02

Nr. Crt.	nr. Extras CF	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Proprietar
1	322208	59340	arabil, intravilan.	Lucas Marian-Stelian Lucas Gabriela-Loredana
2	308495	11500	arabil, intravilan.	Lucas Marian-Stelian Lucas Gabriela-Loredana
3	302739	10000	arabil, intravilan.	Lucas Marian-Stelian Lucas Gabriela-Loredana
	TOTAL	80840		

nr. cad. 322208

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	527656.170	200282.973	108.855
2	527603.820	200187.533	45.908
3	527624.781	200146.690	46.174
4	527648.825	200107.270	55.355
5	527673.383	200057.661	69.305
6	527719.495	200005.923	0.247
7	527719.660	200005.738	8.727
8	527725.550	200012.178	55.810
9	527763.214	200053.362	106.659
10	527835.196	200132.069	47.894
11	527867.519	200167.411	66.963
12	527912.710	200216.825	261.033
13	527710.292	200381.643	62.063
14	527680.445	200327.229	48.893
15	527656.931	200284.361	1.583

S(1)=59340.11mp P=985.468m

nr. cad. 308495

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
16	527647.604	200277.960	58.369
17	527675.733	200329.104	200.675
18	527521.658	200457.678	58.348
19	527493.441	200406.607	200.789

S(2)=11499.98mp P=518.181m

nr. cad. 302739

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
17	527675.733	200329.104	50.783
20	527700.267	200373.600	200.577
21	527546.207	200502.111	50.764
18	527521.658	200457.678	200.675

S(3)=9999.97mp P=502.798m

LEGENDĂ

- delimitarea imobilului
- delimitarea construcţiilor
- limită de proprietate
- 222.61 cotă nivel
- lampadar
- H hidrant
- gaz
- rigolă
- 103 curbă de nivel principală
- 103.25 curbă de nivel secundară
- 2 KM 563 bornă hectometrică
- indicator rutier
- şanţ
- taluz
- gard plasă sârmă
- stâlp LEA
- LEA Medie
- totem rutier

N

LEGENDA P.U.Z.

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTEI REGLEMENTATE

ZONIFICARE

- TERENURI AGRICOLE
- DOTARI TEHNICO-EDILITARE
- CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - drum national DN 7, Autostrada A1
- CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - drum de exploatare - De
- ZONA INSTITUTII PUBLICE
- ZONA COMERT SI SERVICII
- ZONA SPATII VERZI de protectie si aliniament
- CANALE ANIF

ZONE PROTECTIE

- ZONA DE PROTECTIE LUCRARI HIDROTEHNICE CANAL ANIF - 2,5 m DIN TALUZUL SUPERIOR
- ZONA DE SIGURANTA SI ZONA DE PROTECTIE CAI DE COMUNICATII - CIRCULATII RUTIERE - DN si A1 - 50 m din margine carosabil
- ZONA DE PROTECTIE TRANSPORT SI ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA LEA 20 KV - 12 m DIN AX, LES 20 KV - 1 m DIN AX.
- REZERVA TEREN - AMENAJARE DRUM - trasee noi strazi conform P.U.G. - profil stradal 12 m

RETELE

- LEA 20 kV — LINIE ELECTRICA AERIANA MEDIE TENSIUNE - LEA 20 kV
- LES 20 kV — LINIE ELECTRICA SUBTERANA DE MEDIE TENSIUNE - LES 20kV
- APA — RETEA DE DISTRIBUTIE APA - CONF A.C. 17/2025
- CM — CONDUCTA DE REFULARE CANALIZARE - CONF A.C. 17/2025

DISFUNCTIONALITATI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	1. NECESITATEA REALIZARII ACCESULUI	1. DIN DRUMUL NATIONAL DN 7, DIN NOD RUTIER KM 563+420, SE VAREALIZA ACCES NOU CE VA DESERVI TOATE OBIECTIVELE INCINTEI
RETELE EDILITARE	1. NECESITATEA ASIGURARII CU UTILITATI	1. SE VOR IMPUNE SOLUTII DE BRANSARE LA RETELELE EXISTENTE SI IN CURS DE EXECUTIE, PRECUM SI SOLUTII LOCALE PENTRU CELE INDEXISTENTE

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIOM.ARAD@YAHOO.COM

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima	SCARA:	1:1000
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima		
DESENAT:	Arh. Mircea Soima	2025	

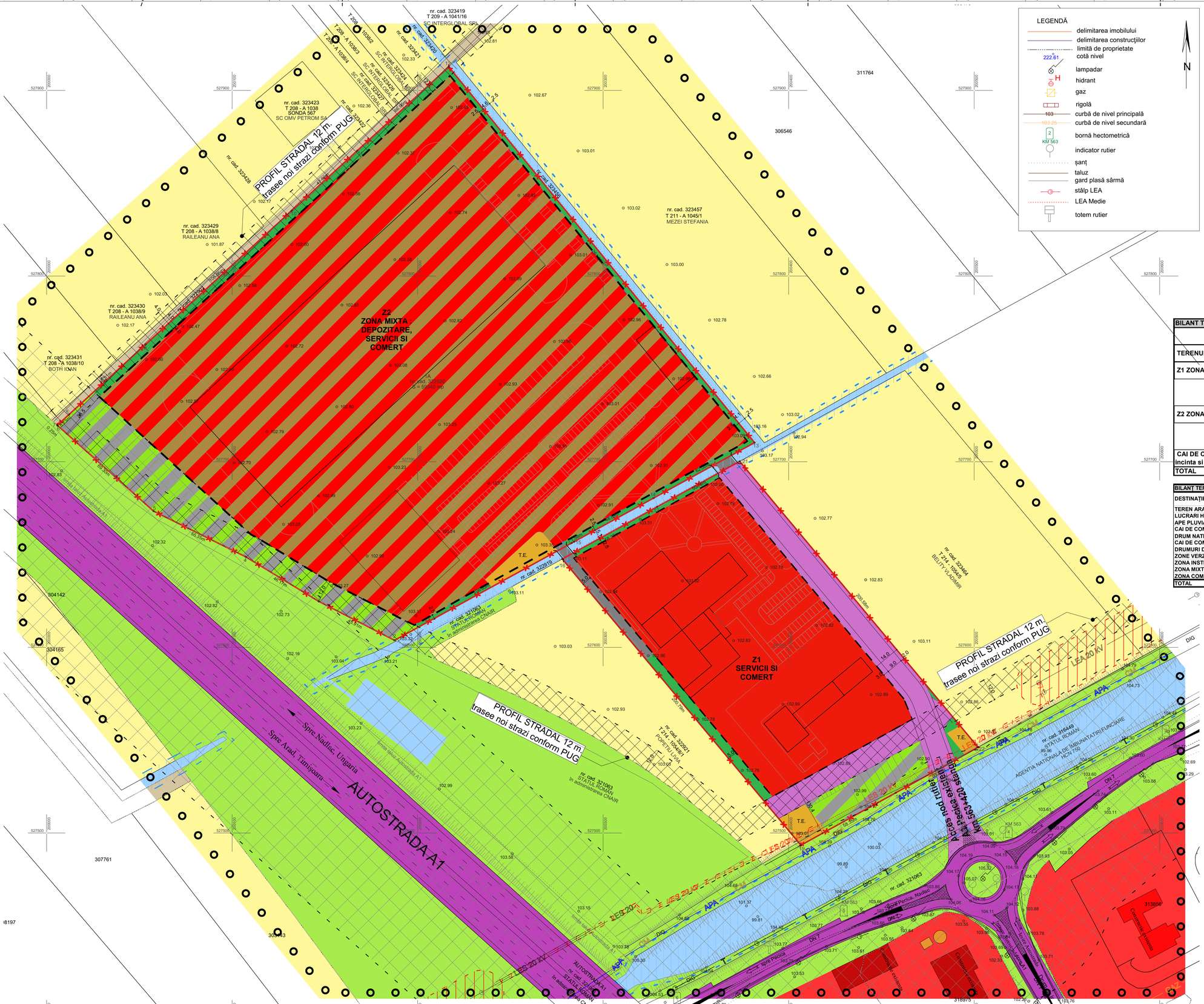
BENEFICIAR: Lucas Marian-Stelian si Lucas Gabriela-Loredana

DENUMIRE PROIECT:
PUZ si RLU - ZONA SERVICII, COMERT, DEPOZITARE SI PARCARE TIR

Intravilan, Oras Pecica CF 322920,323466,323465 - Pecica, Jud. Arad

SITUATIA EXISTENTA

Proiect nr: 247 / 2024
Faza: P.U.Z+R.L.U.
Dim. plansa: 841x594
A-03



LEGENDĂ

- delimitarea imobilului
- delimitarea construcţiilor
- limită de proprietate
- 222.61 cotă nivel
- lampadar
- H hidrant
- gaz
- rigolă
- 103 curbă de nivel principală
- 103.05 curbă de nivel secundară
- 2 KM 563 bornă hectometrică
- indicator rutier
- şanţ
- taluz
- gard plasă sârmă
- stâlp LEA
- LEA Medie
- totem rutier

N

LEGENDA P.U.Z.

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTEI REGLEMENTATE
- LIMITA ZONEI EDIFICABILE

ZONIFICARE

- TERENURI AGRICOLE
- DOTARI TEHNICO-EDILITARE
- CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - drum national DN 7, Autostrada A1
- CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - drum de exploatare - De
- CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - acces propus, drum incinta, trasee noi strazi propuse conf. PUG in incinta
- CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - in incinta
- ZONA MIXTA - SERVICII SI DEPOZITARE
- ZONA MIXTA - CIRCULATII, SPATII VERZI in incinta
- ZONA INSTITUTII PUBLICE
- ZONA COMERT SI SERVICII
- ZONA SPATII VERZI de protectie si aliniament
- ZONA SPATII VERZI AMENAJATE- incinta
- CANALE ANIF

ZONE PROTECTIE

- ZONA DE PROTECTIE LUCRARI HIDROTEHNICE CANAL ANIF - 2.5 m DIN TALUZUL SUPERIOR
- ZONA DE SIGURANTA SI ZONA DE PROTECTIE CAI DE COMUNICATII - CIRCULATII RUTIERE - DN si A1 - 50 m din margine carosabil
- ZONA DE PROTECTIE TRANSPORT SI ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA LEA 20 kV - 12 m DIN AX, LES 20 kV - 1 m DIN AX.
- REZERVA TEREN - AMENAJARE DRUM - trasee noi strazi conform P.U.G. - profil stradal 12 m

RETELE EXISTENTE/AUTORIZATE

- LEA 20 kV — LINIE ELECTRICA AERIANA MEDIE TENSIUNE - LEA 20 kV - EXISTENTA
- LES 20 kV — LINIE ELECTRICA SUBTERANA DE MEDIE TENSIUNE - LES 20kV - EXISTENTA
- APA — RETEA DE DISTRIBUTIE APA - CONF A.C. 17/2025
- CM — CONDUCTA DE REFULARE CANALIZARE - CONF A.C. 17/2025
- T — RETEA DE TELECOMUNICATII - DEZAFECTATA

RETELE PROPUSE

- LES 20 kV — LINIE ELECTRICA SUBTERANA DE MEDIE TENSIUNE - LES 20kV - PROPUSA

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA

DESTINATIE TEREN		EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
TERENURI AGRICOLE - INTRAVILAN		80840.00	100.00	0.00	0.00
Z1 ZONA SERVICII SI COMERT		0.00	0.00	17540.18	21.70
Subunitati functionale Z1	servicii si comert			10524.11	60.00
	spatii verzi in incinta			4385.05	25.00
	cai comunicatii			2218.75	12.65
	dotari tehnico-edilitare			412.27	2.35
Z2 ZONA MIXTA DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT		0.00	0.00	59340.00	73.40
Subunitati functionale Z2	servicii, comert si depozitare			35604.00	60.00
	spatii verzi in incinta			11868.00	20.00
	cai comunicatii			11465.68	19.32
	dotari tehnico-edilitare			402.32	0.68
CAI DE COMUNICATII SI TRANSPORTURI - drum de incinta si drum colector		0.00	0.00	3959.82	4.90
TOTAL		80840.00	100.00	80840.00	100.00

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ

DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
TEREN ARABIL	153093.75	62.77	72253.75	29.62
LUCRARI HIDROTEHNICE - CANALE ANIF, LAGUNA RETENTIE APE PLUVIALE	12464.08	5.11	12755.46	5.23
CAI DE COMUNICATII - DE INTERES NATIOANAL DRUM NATIONAL DN7, AUTOSTRADA A1	17317.04	7.10	17317.04	7.10
CAI DE COMUNICATII - DE INTERES LOCAL DRUMURI DE EXPLOATARE	1422.20	0.58	1422.20	0.58
ZONE VERZI DE PROTECTIE SI ALINIAMENT	49729.42	20.39	49438.04	20.27
ZONA INSTITUTII PUBLICE	3014.75	1.24	3014.75	1.24
ZONA MIXTA - SERVICII, COMERT SI DEPOZITARE	0.00	0.00	59340.00	24.33
ZONA COMERT SI SERVICII	6867.56	2.82	28367.56	11.63
TOTAL	243908.80	100.00	243908.80	100.00

SUBUNITATI FUNCTIONALE
IS - unitati comert si servicii
D - unitati depozitare
Cc - cai de comunicatie rutiera si pietonala
P - parcari
SP - spatii verzi in incinta
TE - dotari tehnico-edilitare

Z1 - ZONA SERVICII SI COMERT,
STATIE CARBURANTI, SP. COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE, UNITATI CAZARE, ALIMENTATIE PUBLICA

	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	0 %	60 %
C.U.T.	0,00	1,20
REGIM INALTIME max = S/D + P + 4E		
H max. = 20 m. de la nivelul trotuarelor		
SPATII VERZI - min. 25 % din supraf. parcelei		

Z2 - ZONA MIXTA SERVICII, COMERT, DEPOZITARE si PARCARE TIR
COMERCIALE, ADMINISTRATIVE, DEPOZITARE SI PARCARE TIR

	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	0 %	60 %
C.U.T.	0,00	1,20
REGIM INALTIME max = P + 2E		
H max. = 15 m. de la nivelul trotuarelor		
SPATII VERZI - min. 20 % din supraf. parcelei		

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIOM.ARAD@YAHOO.COM

BENEFICIAR: Lucas Marian-Stelian si Lucas Gabriela-Loredana		Proiect nr: 247 / 2024
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - ZONA SERVICII, COMERT, DEPOZITARE SI PARCARE TIR		Faza: P.U.Z+R.L.U.
Intravilan, Oras Pecica CF 322920,323466,323465 - Pecica, Jud. Arad	SCARA: 1:1000	Dim. plansa: 841x594
SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima		
PROIECTAT: Arh. Mircea Soima		
DESENAT: Arh. Mircea Soima	2025	A-04
REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCTIONALA		

LEGENDA P.U.Z.

LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTEI REGLEMENTATE
- LIMITA ZONEI EDIFICABILE

ZONIFICARE
- DOTARI TEHNICO-EDILITARE
- CANALE ANIF

ZONE PROTECTIE
- ZONA DE PROTECTIE LUCRARI HIDROTEHNICE CANAL ANIF - 2.5 m DIN TALUZUL SUPERIOR
- ZONA DE PROTECTIE TRANSPORT SI ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA LEA 20 kV - 12 m DIN AX, LES 20 kV - 1 m DIN AX.

RETELE EXISTENTE/AUTORIZATE
- LEA 20 kV — LINIE ELECTRICA AERIANA MEDIE TENSIUNE - LEA 20 kV - EXISTENTA
- LES 20 kV — LINIE ELECTRICA SUBTERANA DE MEDIE TENSIUNE - LES 20kV - EXISTENTA
- APA — RETEA DE DISTRIBUTIE APA - CONF A.C. 17/2025
- CM — CONDUCTA DE REFULARE CANALIZARE - CONF A.C. 17/2025
- T — RETEA DE TELECOMUNICATII - DEZAFECTATA

RETELE PROPUSE
- LES 20 kV — LINIE ELECTRICA SUBTERANA DE MEDIE TENSIUNE - LES 20kV - PROPUSA
- LES — LINIE ELECTRICA SUBTERANA PROIECTATA in incinta
- APA — CONDUCTA APA POTABILA PROIECTATA in incinta
- CM — CONDUCTA CANALIZARE MENAJERA PROIECTATA in incinta
- CP — CONDUCTA CANALIZARE PLUVIALA PROIECTATA in incinta
- SH — SEPARATOR HIDROCARBURI PROIECTAT in incinta

LEGENDĂ

- delimitarea imobilului
- delimitarea construcţiilor
- limită de proprietate
- cotă nivel (222.61)
- lampadar
- hidrant
- gaz
- rigolă
- 103 — curbă de nivel principală
- 103.25 — curbă de nivel secundară
- 2 KM 563 — bornă hectometrică
- indicator rutier
- şanţ
- taluz
- gard plasă sârmă
- stâlp LEA
- LEA Medie
- totem rutier

N

nr. cad. 323423 T 208 - A 1038 SONDA 567 SC OMV PETROM SA

nr. cad. 323429 T 208 - A 1038/8 RAILEANU ANA

nr. cad. 323430 T 208 - A 1038/9 RAILEANU ANA

nr. cad. 323431 T 208 - A 1038/10 BOTH IOAN

nr. cad. 322920 S = 59340 mp

nr. cad. 323457 T 211 - A 1045/1 MEZEI STEFANIA

nr. cad. 323464 T 24 - 10585 BEITY VLADIMIR

nr. cad. 324341 T 209 - A 1041/16 SC INTERGLOBAL SRL

nr. cad. 324422 T 208 - A 1038/2 SC INTERGLOBAL SRL

nr. cad. 324424 T 208 - A 1038/3 SC INTERGLOBAL SRL

nr. cad. 324427 T 208 - A 1038/4 SC INTERGLOBAL SRL

nr. cad. 324428

nr. cad. 324 T 208 - A 1038 SPA ROMAN in administrarea CNAIR

nr. cad. 321063 STATUL ROMAN in administrarea CNAIR

nr. cad. 321083 STATUL ROMAN in administrarea CNAIR

nr. cad. 322921 T 24 - 10540/1 POPETU LUCIA

T.E. PSI

T.E. PTA

AUTOSTRADA A1

Spre Nădlac, Ungaria

Spre Arad, Timişoara

Limita tăluz Autostrada A1

Acces nod rutier existent Km 562+420 stânga

Spre Pecica, Nadlac

DN 7

Construcţie existentă

311764

306546

304142

304165

307761

307443

313856

3189/5

LES 20 kV

LEA 20 kV

LEA 2

DIG

T

CM

APA

CP

LES

SH

STUDIO M SOIMA B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, HANGARUL. ARAD. CUI. 36441261 J2/1045/2016 TEL. 0724/692511 STUDIOM.ARAD@YAHOO.COM	BENEFICIAR: Lucas Marian-Stelian si Lucas Gabriela-Loredana DENUMIRE PROIECT: **PUZ si RLU - ZONA SERVICII, COMERT, DEPOZITARE SI PARCARE TIR**		Proiect nr: 247 / 2024
SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima	Intravilan, Oras Pecica CF 322920,323466,323465 - Pecica, Jud. Arad		Faza: P.U.Z+R.L.U.
PROIECTAT: Arh. Mircea Soima	SCARA: 1:1000	**REGLEMENTARI EDILITARE**	Dim. plansa: 841x594
DESENAT: Arh. Mircea Soima	2025		A-05

LEGENDA P.U.Z.

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTEI REGLEMENTATE

PROPRIETATEA TERENURILOR

- PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
- PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- PROPRIETATE PRIVATA DESCHISA CIRCULATIEI PUBLICE
- REZERVA TEREN - AMENAJARE DRUM - trasee noi strazi conform P.U.G. - profil stradal 12 m

nr. cad. 323423
T 208 - A 1038
SONDA 567
SC OMV PETROM SA

nr. cad. 323429
T 208 - A 1038/8
RAILEANU ANA

nr. cad. 323430
T 208 - A 1038/9
RAILEANU ANA

nr. cad. 323431
T 208 - A 1038/10
BOTH IOAN

1A
nr. cad. 322920
S = 59340 mp

nr. cad. 323457
T 211 - A 1045/1
MEZEI STEFANIA

nr. cad. 321063
STATUL ROMAN
In administrarea CNAIR

nr. cad. 322810
nr. cad. 322921
T 214 - 1045/1
POPESCU LIVIA

nr. cad. 323464
T 214 - 1045/3
BUITY VLADIMIR

nr. cad. 316449
STATUL ROMAN
99.96
AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCIARE
NCN 750

Acces nod rutier
km 563+420 stanga

AUTOSTRADA A1

Spre Nadlac, Ungaria

Spre Arad, Timisoara

Spre Pecica

Spre Pecica, Nadlac

Intrare Autostrada A1

Iesire Autostrada A1

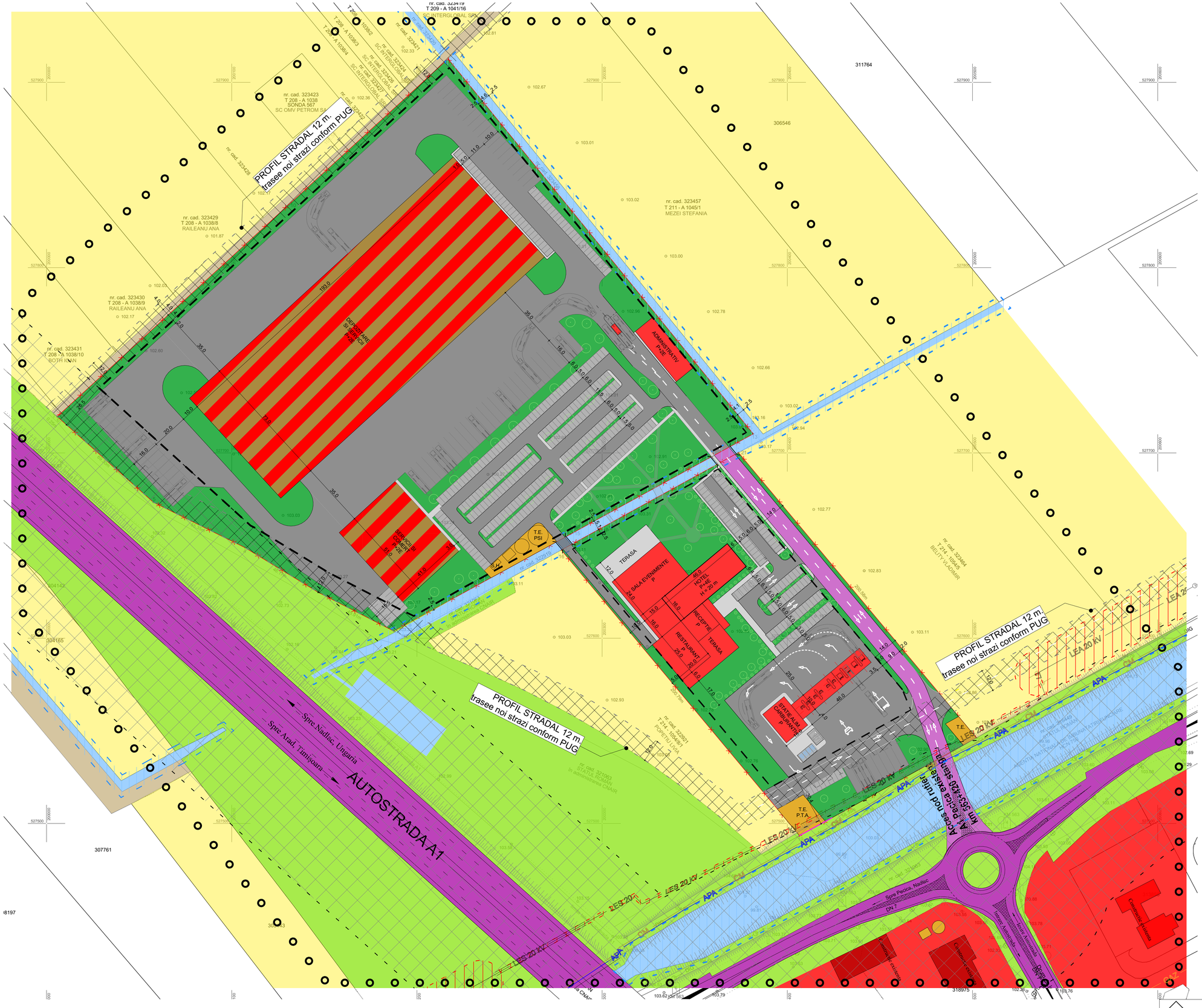
Construcție existentă

Construcție existentă

Construcție existentă

311764
306546
304142
304165
307761
305443
313856
318975

STUDIO M SOIMA B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD. CUI. 36441261 J2/1045/2016 TEL. 0724/692511 STUDIOM.ARAD@YAHOO.COM			BENEFICIAR: Lucas Marian-Stelian si Lucas Gabriela-Loredana	Proiect nr: 247 / 2024
			DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - ZONA SERVICII, COMERT, DEPOZITARE SI PARCARE TIR	Faza: P.U.Z+R.L.U.
SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima		Intravilan, Oras Pecica CF 322920,323466,323465 - Pecica, Jud. Arad	Dim. plansa: 841x594
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima	SCARA: 1:1000	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	A-06
DESENAT:	Arh. Mircea Soima	2025		



LEGENDA P.U.Z.

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTEI REGLEMENTATE
- LIMITA ZONEI EDIFICABILE

ZONIFICARE

- TERENURI AGRICOLE
- DOTARI TEHNICO-EDILITARE
- CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - drum national DN 7, Autostrada A1
- CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - drum de exploatare - De
- CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - drum incinta propus, trasee noi strazi propuse cor
- ZONA MIXTA - SERVICII SI DEPOZITARE
- ZONA INSTITUTII PUBLICE
- ZONA COMERT SI SERVICII
- ZONA MIXTA - CIRCULATII, SPATII VERZI
- ZONA SPATII VERZI in incinta
- ZONA SPATII VERZI de protectie si aliniament
- CANALE ANIF
- PLATFORME CAROSABILE / PARCARI - propuse
- CIRCULATII PIETONALE - TROTUARE - propuse

ZONE PROTECTIE

- ZONA DE PROTECTIE LUCRARI HIDROTEHNICE CANAL ANIF - 2.5 m DIN TALUZUL SUPERIOR
- ZONA DE SIGURANTA SI ZONA DE PROTECTIE CAI DE COMUNICATII - CIRCULATII RUTIERE - DN si A1 - 50 m din margine carosabil
- ZONA DE PROTECTIE TRANSPORT SI ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA LEA 20 kV - 12 m DIN AX, LES 20 kV - 1 m DIN AX.
- REZERVA TEREN - AMENAJARE DRUM - trasee noi strazi conform P.U.G. - profil stradal 12 m

RETELE

LEA 20 kV	LINIE ELECTRICA AERIANA MEDIE TENSIUNE - LEA 20 kV
LES 20 kV	LINIE ELECTRICA SUBTERANA DE MEDIE TENSIUNE - LES 20kV
APA	RETEA DE DISTRIBUTIE APA - CONF A.C. 17/2025
CM	CONDUCTA DE REFULARE CANALIZARE - CONF A.C. 17/2025

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 52, MANASARDA, ARAD.
CU. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIOM.ARAD@YAHOO.COM

BENEFICIAR: Lucas Marian-Stelian si Lucas Gabriela-Loredana			Proiect nr: 247 / 2024
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - ZONA SERVICII, COMERT, DEPOZITARE SI PARCARE TIR			Faza: P.U.Z+R.L.U.
Intravilan, Oras Pecica CF 322920,323466,323465 - Pecica, Jud. Arad			Dim. plansa: 841x594
SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima		SCARA: 1:1000	POSIBILITATE DE MOBILARE, ILUSTRARE URBANISTICA
PROIECTAT: Arh. Mircea Soima			A-07
DESENAT: Arh. Mircea Soima		2025	