



S.C. TEKTONIK STUDIO S.R.L.
C.U.I.: 38165723
Str. Ghiba Birta, nr. 6/8, ap 5B, Arad
tel.: 0726 208 203
mail: office@tektionikstudio.ro

Faza: P.U.Z.
Beneficiar: Bodea Florin si Daniela-Florica
Denumire: Zona servicii si depozitare

FOAIE DE TITLU

Numar contract: **17/2018**

Faza: **P.U.Z.**

Denumire proiect: **Zona servicii si depozitare**

Amplasament: **jud. ARAD, com. VLADIMIRESCU, sat HORIA, DJ 709, CF nr. 316737**

Beneficiar: **Bodea Florin si Daniela-Florica**

Proiectant: **S.C. TEKTONIK STUDIO S.R.L.**

S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.

Conținut documentație: **Piese scrise și desenate**





S.C. TEKTONIK STUDIO S.R.L.
C.U.I.: 38165723
Str. Ghiba Birta, nr. 6/8, ap 5B, Arad
tel.: 0726 208 203
mail: office@tekonikstudio.ro

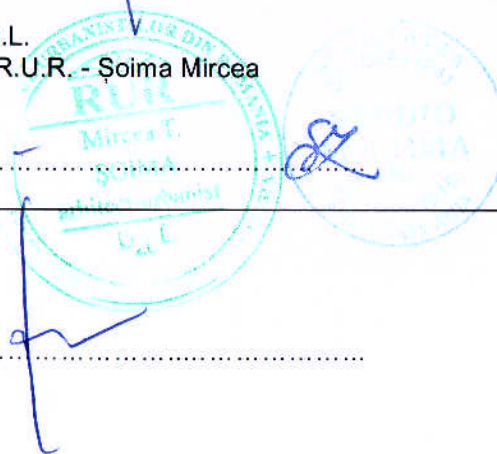
Faza: P.U.Z.
Beneficiar: Bodea Florin si Daniela-Florica
Denumire: Zona servicii si depozitare

FISA DE RESPONSABILITATI

Înșușirea documentatiei: S.C. TEKTONIK STUDIO S.R.L.



Șef proiect: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.
arh. cu drept de semnătură R.U.R. - Șoima Mircea



Întocmirea documentației: arh. Iordan Dan



BORDEROU VOLUM

PIESE SCRISE:

- ❖ FOAIE DE TITLU
- ❖ FISA DE RESPONSABILITATI
- ❖ BORDEROU VOLUM
- ❖ CERTIFICAT DE URBANISM
- ❖ EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
- ❖ AVIZE SI ACORDURI CONFORM C.U.

nr. Crt.	Denumire aviz	Nr. Inregistrare si data
1	O.C.P.I. Arad	333/2019
2	CJ Arad – SADP	816/31.01.2019
3	Compania de Apa	639/20.02.2019
4	ENEL	262750738/18.04.2019
5	Telekom	20/01.02.2019
6	Delgaz	03/02.04.2019
7	DSP	19/06.02.2019
8	ISU pompieri	907/19/su-ar 12.02.2019
9	ISU protectie civila	1404/19/su-ar 12.02.2019
10	APM Arad	11431/25.06.2019
11	Apele Romane	318/om/30.01.2019
12	ANIF	12/05.02.2019
13	Cl Vladimirescu insusire	

ALTE PIESE OBLIGATORII

Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse
Studiu Geotehnic nr. 02/2019 elaborat de Atelier A

❖ MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a lucrării
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația



- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației
- 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevedri ale PUG
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică
- 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

❖ **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

- I. DISPOZITII GENERALE
 - 1. ROLUL RLU
 - 2. BAZA LEGALA A ELABORARII
 - 3. DOMENIUL DE APLICARE
- II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
 - 4. SECTIUNEA 1 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
 - 5. SECTIUNEA 2 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
 - 6. SECTIUNEA 3 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
 - 7. SECTIUNEA 4 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 8. SECTIUNEA 5 - Reguli cu privire la echiparea edilitară
 - 9. SECTIUNEA 6 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
 - 10. SECTIUNEA 7 - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi
- III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA
 - 11. Unitati si subunitati functionale
- IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE
- V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

PIESE DESENATE:

INCADRAREA ÎN TERITORIU	planșa nr. 01U
SITUAȚIA EXISTENTA	planșa nr. 02U
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	planșa nr. 32U
REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	planșa nr. 03U
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	planșa nr. 04U
POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	planșa nr. 05U



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE PROIECT:	Zona servicii si depozitare
AMPLASAMENT:	jud. ARAD, com. VLADIMIRESCU, sat HORIA, DJ 709, CF nr. 316737
BENEFICIAR:	Bodea Florin si Daniela-Florica
FAZA PROIECTARE:	P.U.Z.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. TEKTONIK STUDIO S.R.L. – arh. Iordan Dan
COLABORATORI:	S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. – arh.urb. SOIMA MIRCEA
NUMAR PROIECT:	17/2018

1.2. Obiectul P.U.Z.

- o Solicitări ale temei program
- o Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Obiectul P.U.Z. îl constituie reglementarea zonei pentru servicii si depozitare aferenta serviciilor. Zona vizata spre reglementare este constituita din imobilul identificat prin CF nr. 316737– proprietatea lui Bodea Florin si Daniela-Florica, în suprafață totală de 10298 mp, amplasat în partea de est a satului Horia, in intravilan.

Documentația se întocmește la solicitarea beneficiarului, pentru ca acesta să poată edifica construcții pe acest teren.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza și rezolvarea problemelor funcționale și tehnice ale zonei propusă spre reglementare, fără a contraveni strategiei de dezvoltare a administrației locale.

1.3. Surse documentare

- o Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
 - o Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.
 - o Date statistice
 - o Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei
- P.U.G. Vladimirescu
 - Certificatul de Urbanism 476/19.11.2018, pentru elaborare P.U.Z.
 - Ridicare topografică realizată în sistem Stereo 70, pentru zona propusă spre reglementare și zona studiată
 - Studiu Geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evoluția zonei

- o Date privind evoluția zonei
- o Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității
- o Potențial de dezvoltare

Satul Horia este localizat in campia Aradului, la nord de Mures. Este relativ izolat in imensitatea sesului, care acolo are altitudini de cca. 100 de metri.

Horia are un plan extrem de simplu. Initial, aici se palicase un plan patrat, simetric fata de axa nord-vest-sud-est, la care se adauga o noua arie la sud-vest, structurata asemanator. Daca luam in discutie cele doua etape, aici exista tipul grupat, regulat (geometric) concentrat, rectangular, simplu simetric, cu centru



definit (sub forma unei mici pietre dreptunghiulare, în axul careia este amplasată Biserica Catolică), la care se adaugă o arie de tip grupat, regulat, rectangular, fără centru definit.

Organizarea gospodăriilor este extrem de omogenă. Domina curtea flancată de o singură casă (deeseori în forma de L) și dublată de corpul anexelor (către grădina sau pe latura opusă).

2.2. Incadrarea în localitate

- o poziția zonei față de intravilanul localității
- o relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Amplasamentul vizat de investiție se constituie dintr-un teren cu o suprafață de 10298 mp identificat prin CF 316737 situat în partea estică a satului Horia, comuna Vladimirescu.

Terenul poate fi accesat din DJ709 cu acces pe partea nordică a sitului.

Vecinătățile zonei sunt:

Nord: - drum județean 709;

Vest: - teren intravilan CAD 315011 – proprietate privată;

Sud: - teren intravilan CAD 316738 – proprietate privată a Bodea Florin și Daniela Florica;

Est: - teren intravilan CAD 315598 – proprietate privată;

Zona de servicii propusă spre reglementare se află la o distanță de 287 de m față de Centrul de cazare pentru refugiați, considerat zona cu destinație specială, la 104 m față de zona de locuințe propusă și la 109 m față de zona pentru unități agricole.

În prezent zona destinată unităților agricole aflată la vest de zona reglementată nu este funcțională, în consecință în PUG Vladimirescu figurează o zonă destinată spațiilor verzi plantate și sport între zona pentru servicii și zona pentru unități agricole.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- o elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relief, rețeaua hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale

Satul Horia - aparținând comunei Vladimirescu - este situat în partea de sud-est a Câmpiei Aradului.

Relieful este de câmpie joasă - Câmpia Aradului care este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele Munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejecție al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate. În cuprinsul câmpiei de divagare sunt frecvente albiile și meandre părăsite, grinduri, lacoviști și sărături.

Caracteristici climatice ale zonei și temperatura aerului:

Clima este temperat-continentala cu usoare influențe ale climatului mediteranean, iernile nu sunt foarte geroase, verile sunt calduroase. Media anuală a temperaturii aerului se situează între limitele 10 / 11 °C. Temperatura maximă absolută este de +39,10 °C (21.08.2000), și temperatura minimă absolută -27,2°C (31.01.1987).

Precipitații:

Regimul anual al precipitațiilor atmosferice este de tip continental

media lunară maximă: (60,8 - 178,0) mm

media anuală: (98,9 - 136,8) mm

Vântul:

Are următoarele direcții predominante : sud – est 13,9...17,5%

Caracteristici geotehnice ale terenului.

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală.

Geologia. Geomorfologic, amplasamentul aparține Câmpiei Mureșului. Din punct de vedere geologic, amplasamentul este așezat pe formațiunile Depresiunii Panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline, granite și gresii arcoziene. Peste



cristalin, situat la cca 1000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale miocenului, panonianului și cuaternarului.

Cuaternarul are o adâncime de aproximativ 200-250 m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviații (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafața de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri, cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri cu extindere la peste 200 m adâncime.

Fundamental cristalin-granitic se afla la circa 1400 - 1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi).

Seismicitatea:

Conform zonării seismice după normativul P100-1/2013, amplasamentul se încadrează într-o zonă cu o perioadă de colț $T = 0.7$ secunde și un coeficient seismic $ag = 0.20$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-85 și este 0.70 – 0.80 m.

Identitatea zonelor de riscuri naturale delimitate astfel conform legii.

Conform Anexei 5 a Legii 575/2001, localitatea Vladimirescu:

- se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă;
- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren

Identitatea zonelor protejate.

Conform PUG Vladimirescu, situl nu se afla în zona de protecție pentru situri arheologice.

Vecinătăți din sectorul petrol și gaze naturale.

Zona studiată nu se află în vecinătatea obiectivelor din sectorul petrol și/sau gaze naturale.

2.4. Circulația

- aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-după caz
- capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Circulația în zona se desfășoară în principal cu ajutorul autovehiculelor pe DJ709, drum județean cu imbracaminte din asfalt și cu două sensuri. Pe părțile laterale ale drumului există santuri de evacuare a apelor pluviale.

Funcțiunea principală propusă pentru zona, conform PUG, UTR 9 este cea de unități industriale și depozitare și unități pentru instituții și servicii.

Nu există dificultăți în circulația auto pentru că zona încă este preponderent în dezvoltare.

Se observă o dezvoltare a zonei înspre funcțiunea de servicii.

2.5. Ocuparea terenurilor

- principalele caracteristici ale funcțiilor care ocupă zona studiată
- relaționări între funcțiuni
- gradul de ocupare a zonei cu fondul construit
- aspecte calitative ale fondului construit
- asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
- asigurarea cu spații verzi
- existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
- principalele disfuncționalități



Zona se află la ieșirea din satul Horia înspre Siria. Principalele funcțiuni care ocupă zona studiată sunt cele pentru servicii și instituții; în partea de vest se află Centrul de cazare pentru străini la distanța de 566 m și în partea de est există o zonă destinată unităților agricole la o distanță de 225 m.

Funcțiunile propuse în zona vor completa nevoile satului Horia, fiind propusă o clădire multifuncțională.

Gradul de ocupare a zonei este foarte mic, majoritatea terenurilor nefiind reglementate urbanistic.

Nu există fond construit în imediata apropiere a locației, satul a fost extins cu un cartier de locuințe la aproximativ 250 m față de terenul beneficiarului. Centrul satului se află la aproximativ 800 m.

Spațiile verzi constau în zonele propuse în PUG pentru satul Horia și anume, terenul de sport din cartierul de locuințe și spațiile verzi din estul localității.

Nu există riscuri naturale pentru zona studiată, zona aflându-se pe teren plat.

Principalele disfuncționalități ale zonei constau în lipsa canalizării, care nu există în satul Horia și a rețelei de apă.

2.6. Echipare edilitară

- o stadiul echipării edilitare în zonă, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de ransport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaz – după caz)
- o principalele disfuncționalități

Din punct de vedere al echipării edilitare, terenul are posibilitatea de racordare la curentul electric printr-un post de transformare amplasat pe sol și la bransament pentru apa potabilă prin extinderea rețelei.

Principala disfuncționalitate din punct de vedere a utilitatilor este distanța rețelei de apă, care se află la 200 de m față de teren.

2.7. Probleme de mediu

- o relația cadru natural-cadru construit
- o evidențierea riscurilor naturale și antropice
- o marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce reprezintă riscuri pentru zonă
- o evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
- o evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Pe teren nu există construcții, cadrul natural în zona din apropiere fiind reprezentat de terenuri în intravilan cu funcțiunea de servicii și cartiere de locuințe. Construcțiile propuse vor respecta caracterul peisajului existent și se vor încadra în specificul zonei.

Nu există riscuri naturale sau antropice legate de terenul studiat.

Calitatea aerului este în general satisfăcătoare, sursele de poluare existente sunt alcătuite din traficul auto generat pe DJ 709.

Calitatea solului – nu există surse majore de poluare, solul nu poate fi afectat decât într-o măsură neglijabilă.

Calitatea apei nu este influențată de nici un factor poluant.

2.8. Opțiuni ale populației

- o opțiuni ale populației
- o puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei
- o punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează să fie soluționate acestea în cadrul P.U.Z.

Administrația locală, prin PUG impune dezvoltarea zonei cu destinație de servicii sau industrie și depozitare, funcțiune în care se încadrează intenția de dezvoltare a beneficiarului.

Tema de proiectare ce stă la baza elaborării prezentei documentații reflectă atât punctul de vedere al administrației locale asupra politicii proprii de dezvoltare a localităților componente cât și cerințele și opțiunile populației.

Elementele de temă majoră sunt:

- creerea unei zone pentru servicii și depozitare aferentă
- creerea de alei de incintă și spații verzi
- reglementarea din punct de vedere urbanistic și rezolvarea disfuncționalităților existente la nivel local
- creșterea atractivității zonei prin serviciile oferite

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- o în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice

Prezentul P.U.Z. se încadrează în funcțiunea subzonei IS din UTR 9 a PUG Vladimirescu, se elaborează în vederea reglementării zonei din punct de vedere urbanistic și pentru ridicarea interdicției temporare de construire.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

- o Prevederi P.U.G. aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine, mutații ce pot interveni în folosința terenurilor, lucrări majore prevăzute în zonă, dezvoltarea echipării edilitare, protecția mediului, etc.

PUG-ul Vladimirescu situează terenul în intravilanul localității Horia, UTR. 9 – cu funcțiunea dominantă de zonă de unități industriale nepoluante și depozitare, unități pentru instituții și servicii, unități cu



activitate agricola, subzona IS – unitati pentru institutii si servicii, aflata sub interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ.

3.3. Valorificarea cadrului natural

- o Posibilități de valorificare a cadrului natural – relaționarea cu formele de relief, prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate, construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă, valorificarea unor potențiale balneare, etc. – după caz

Distanțele dintre construcțiile din cadrul zonei propusa spre reglementare și fata de vecinătăți vor respecta prevederile Codului Civil și ale HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, actualizata.

Suprafata terenului nu este afectata de fenomene fizico-mecanice.

Terenul de fundare este complexul argilos prafos nisipos, plastic consistent. Adancimea de fundare recomandata pentru construire este $D_f = -1.20$ m fata de CTN.

In calculul de fundare, presiunea conventionala de baza P_{conv} , conf STAS 3300/2-85 pentru latimea talpii fundatiei B-1.00 m și adancimea de fundare fata de nivelul terenului sistematizat $D_f = 2.00$ m, este $P_{conv} = 240$ kPa.

Sistematizarea terenului va tine cont de evacuarea apelor pluviale și dirijarea lor spre rigole și spre bazinul de colectare, fără să afecteze proprietățile vecine sau domeniul public.

Se va tine cont de zonele de protectie instituite de drum și rețelele de utilitati.

3.4. Modernizarea circulației

- o Organizarea circulației și a transportului în comun, a circulației feroviare, a circulației navale, a circulației aeriene, a circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclete, condiții speciale pentru persoane cu dizabilități) – după caz

In momentul de fata exista un acces pietonal și auto pentru teren din drumul judetean.

Platformele de circulatie din interiorul terenului vor facilita traficul pietonal și auto.

Gabaritele racordurilor și a circulatiilor se vor realiza conform legislatiei in vigoare.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

- o Principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale (delimitate ca artere), care să permită enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute de regulament
- o Stabilirea destinației tuturor terenurilor din zonă
- o Stabilirea categoriei de intervenție urbanistică a fiecărei funcțiuni, în spiritul valorificării potențialului existent și înlăturării disfuncționalităților
- o Bilanțul teritorial de zonă comparativ – existent/propus – din care să rezulte proporția dintre funcțiuni și mutațiile ce intervin în ocuparea propusă a terenurilor
- o Principalii indici urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție – P.O.T. și C.U.T.

Zone și subzone funcționale:

S – zonă pentru servicii – funcțiune dominantă

D – zona pentru depozitare aferentă zonei de servicii – funcțiune secundară

V – zonă pentru spații verzi amenajate

C – zonă pentru căi de comunicație

Funcțiuni complementare admise ale unității:

- spații verzi amenajate
- lucrări și instalații tehnico-edilitare
- căi de comunicație rutieră și amenajări aferente (parcări)

Solicitarea se încadrează în prevederile PUG-ului în vigoare, UTR-9 în care este specificat caracterul zonei - servicii. Prezenta lucrare are rolul de a ridica interdicția temporară de construire impusă prin PUG.

Beneficiarul își pastrează intenția și efectuează demersurile necesare în vederea elaborării documentației de urbanism PUZ și RLU aferent pentru organizarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului într-o zonă de servicii cu dotările aferente.

Zona studiată, în suprafața de **27603 mp**, cuprinde elementele de acces în zona precum și terenurile învecinate.

Zona propusă spre reglementare este suprafața de teren cu dimensiunea de **10298 mp**.

Astfel, **funcțiunea principală/dominantă** solicitată de investitor este **zona de servicii** – sala multifuncțională pentru evenimente; **funcțiunile complementare** acesteia sunt cai de comunicație, dotări tehnico edilitare, zona depozitare, spații verzi; **funcțiunile admise** zonei sunt: spații administrative, prezentare, comercializare produse specifice.



BILANT TERITORIAL DE INCINTA:

DESTINATIE TEREN	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	suprafata [mp]	procent [%]	suprafata [mp]	procent [%]
ZONA SERVICII NEREGLEMENTATA	10298.00	100.00	0.00	0.00
ZONA SERVICII	0.00	0.00	7208.6	70.00
ZONA TEHNICO-EDILITARE	0.00	0.00	308.94	3.00
ZONA VERDE AMENAJATA	0.00	0.00	1029.8	10.00
CIRCULATII, PLATFORME, PARCAJE	0.00	0.00	1750.66	17.00
TOTAL	10298.00	100.00	10298.00	100.00

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA:

DESTINATIE TEREN	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	suprafata [mp]	procent [%]	suprafata [mp]	procent [%]
ZONA SERVICII NEREGLEMENTATA	13506.00	68.97	3208	16.38
ZONA SERVICII	0.00	0.00	10298	52.59
ZONA PASUNI EXTRAVILAN	3137.00	16.02	3137.00	16.02
ZONA CAI COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE din care:	2939.00	15.01	2939.00	15.01
CAI COMUNICATIE	905.00	4.62	905.00	4.62
ZONA VERDE	1435.00	7.33	1435.00	7.33
SANT APA	600.00	3.06	600.00	3.06
TOTAL	19582.00	100.00	19582.00	100.00

INDICI CARACTERISTICI DE ZONA:

CF nr. 316737
S teren = 10298 mp

spatii verzi - minim 10%

Regim inaltime maxima P+1E
H max cornisa 8.00 m (+124.45 NMN)
H max coama 12.00 m (+128.45 NMN)
POT max = 70%
CUT max = 1.4

Beneficiarul doreste crearea unei sali multifunctionale pentru oferirea de servicii populatiei din sat. Zona de depozitare va fi aferenta salii multifunctionale si va adposti mobilier sau alte obiecte care tin de sala multifunctionala.

Zona destinata depozitarii nu se incadreaza in prevederile art. 11 din Ordinul 119/2014 cu completarile ulterioare astfel nu are nevoie de zona de protectie sanitara.

Mijloace de transport. Pentru buna desfasurare a activitatilor se vor organiza cu canal de circulatie de incinta, parcuri si trotuare pentru circulatia pietonala.

Traficul. In incinta se estimeaza un numar de 10 masini/zi.

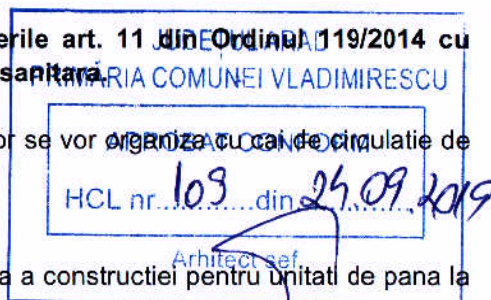
Parcaje. Se vor prevedea conform HG 525/1996 si anume:

- un loc de parcare la 200 de mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 de mp
- un loc de parcare la 100 de mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 de mp
- un loc de parcare la 50 de mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2000 de mp
- un loc de parcare la 50 de mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2000 de mp

Din punct de vedere al **spatiilor verzi**, se vor avea in vedere amenajarea cu zone verzi in proportie de **10% din suprafata totala a terenului**.

Funciunea propusa si activitatile care se vor desfasura in cadrul ei nu vor genera trafic intens din punct de vedere al autovehiculelor si nici nu vor depasi frecventa medie pentru autoturisme de mici dimensiuni.

Platformele carosabile, parcajele si drumurile de incinta vor respecta prevederile HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, actualizata, si vor fi prevazute de asa natura incat sa respecte prevederile Normativului P118 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri si anume:



Distanțele dintre construcțiile din cadrul zonei propuse spre reglementare și față de vecinătăți vor respecta prevederile Codului Civil și ale HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, actualizată respectiv h/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3 m.

Toate lucrările vor fi realizate prin grijă și din fondurile beneficiarului.

Sistemizarea verticală. Nivelul terenului natural se desfacează între +115.956 NMN și +117.421 NMN. Cota căilor de circulație din interiorul terenului studiat se propune a fi la +116.550 NMN.

Regimul de aliniere. Aliniamentul este propus a fi la 16.50 m față de frontul strădal.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentare cu apă – lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiuni, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc., după caz
- Canalizare – îmbunătățiri/extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc., după caz
- Alimentare cu energie electrică – asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public etc., după caz
- Telecomunicații, după caz
- Alimentare cu căldură – sisteme de încălzire propuse, tipuri de combustibil, modernizări sisteme existente etc., după caz
- Alimentare cu gaze naturale – extinderi ale capacităților existente, după caz
- Gospodărie comunală – amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor, construcții și amenajări specifice, după caz

Din punct de vedere al **asigurării utilitatilor**, se propun următoarele:

Alimentare cu apă potabilă: Apa potabilă va fi asigurată în două moduri, prin extinderea rețelei și bransament și printr-un foraj. Rețeaua propusă se va realiza din țeava de polietilenă de înaltă densitate (PEHD) și se va monta îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip.

Toate componentele rețelei vor respecta prevederile OMS 275/2012.

NECESARUL ȘI CERINȚA DE APĂ

$$C = K_p * K_s * S(N_g + N_p + N_{ag.ec.} + N_{Ri}) \\ = 1,1 * 1,02 * (0,4) = 0,4488 \text{ [mc/zi]}$$

C – cerința de apă

K_p – ~1,10 coeficientul care reprezintă suplimentarea cantitatilor de apă pentru acoperirea pierderilor în obiectele sistemului de alimentare cu apă până la bransamentele utilizatorilor

K_s – ~1,02 coeficientul de servitute pentru acoperirea necesitatilor proprii ale sistemului de alimentare cu apă: în uzina de apă, spalare rezervoare, spalare rețea de distribuție etc.

N_g – necesarul de apă pentru consumul gospodăresc (s-au luat în calcul persoanele din zona de locuințe)

N_p – necesarul de apă pentru consumul public (s-au luat în calcul persoanele din zonele de spații comerciale-hotel, expo, Sali evenimente, zone agrement, etc.)

$N_{ag.ec.}$ – necesarul de apă pentru agenți economici (nu este cazul)

N_{Ri} – necesarul de apă pentru refacerea rezervei de incendiu (conf. breviar de calcul)

Necesarul de apă pentru spălarea și stropitul străzilor, spălarea/desfundarea rețelei de canalizare, va fi asigurat din alte surse de apă care nu trebuie să îndeplinească toate condițiile de potabilitate. Stropitul și spălarea străzilor va fi asigurat de firma de salubritate care deservește zona iar spălarea/desfundarea rețelei de canalizare se va realiza cu echipamente speciale ale distribuitorului de apă care întreține rețelele din zonă. Stropitul spațiilor verzi se va face cu apă de la putul forat care se va realiza în incinta studiată.

Debite caracteristice:

$$Q_{zi\ med} = (1/1000) * S(N_{ni} * q_{pi}) = 0,4 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{zi\ max} = (1/1000) * S(N_{ni} * q_{pi} * K_{zi}) = 0,52 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{or\ max} = (1/1000) * S(N_{ni} * q_{pi} * K_{zi} * K_{or}) / 24 = 0,02208 \text{ mc/h}$$

$Q_{zi\ med}$ – debitul zilnic mediu

$Q_{zi\ max}$ – debit zilnic maxim

$Q_{or\ max}$ – debit orar maxim

q_i – cantitate de apă specifică zilnică pentru un consumator

N_{ni} – număr de utilizatori

K_{zi} – coeficient de variație zilnică = 1,30

K_{or} – coeficient de variație orară = 2,8



Np nevoi publice

Zona Hale		
Q zi med=	0,4	mc/zi
Nr pers=	20,00	pers
q sp=	20,0	l/pers/zi
Q zi max=	0,52	mc/zi
kzi=	1,30	
ko=	2,80	
Q orar max=	0,02208	mc/h

Conf. stas
1478/90 , tab.4

Canalizarea menajera: Apele uzate menajer provenind de la grupurile sanitare, vor fi dirijate gravitațional spre un bazin vidanjabil – în funcție de soluție, și care vor respecta normele de igienă și sănătate, propus în zona tehnico-edilitară.

Bazinul vidanjabil este amplasat la o distanță de minim 10.00 m fata de fatada celei mai apropiate constructii conform Ordinului 119/2014, art. 34.

Debitele de apa uzata cumulate:

$$Q_{Uzi\ med} = 0,4 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{Uzi\ max} = 0,52 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{Uor\ max} = 0,02208 \text{ mc/h}$$

Canalizarea pluviala: Apele pluviale vor fi dirijate gravitațional în șanțuri și rigole de colectare și preluate de șanțurile adiacente străzii.

Calculul debitului de ape pluviale de pe construcție (ape convențional curate) și cele din zona parcarilor și a platformelor (ape impurificate) se face conform STAS 9470 și STAS 1846 pentru clasa III-a de importanță și frecvență a ploii de calcul de 1/2.

$$Q_{pl} = S \times i \times \square \times m \times 0,0001$$

m – coeficient de înmagazinare a apei

S – suprafața de calcul (mp)

i – intensitatea ploii de calcul, l/s.ha

$$t = t_{cs} + l/v$$

$$t_{cs} = 10 \text{ min (pentru pante medii generale de } 2 \square)$$

$$l \square 20 \text{ m}$$

$$\square = 0,9$$

$$V_{med} = 1,3 \text{ m/sec}$$

$$t = 10 + 20/60 = 10,3 \text{ min} \approx 11 \text{ min}$$

$$i_{med} = 250 \text{ l/s.ha}$$

Coeficientul m adimensional ține seama de capacitatea în timp a canalelor și de durata t a ploii de calcul. În situația prezentă, t fiind >10 min și ținând cont și de situația intensitatea ploilor din ultimii 2 ani, coeficientul m =0,9

Suprafața totală incintă:

$$S_T = 19582 \text{ mp din care:}$$

Suprafețele preluate prin sistem de conducte gravitaționale:

$$S_{constr-acoperis} = 13506 \text{ mp}$$

$$S_{drumuri \text{ și platforme asfalt}} = 6076 \text{ mp}$$

Ape pluviale convențional curate, după trecerea prin separatoare de hidrocarburi ale apelor colectate de pe platforme carosabile:

$$Q_{pluvial\ Drumuri\ si\ Platforme} = 97,155 \text{ l/s}$$

$$Q_{pluvial\ Constr-Acoperis} = 282,275 \text{ l/s}$$

$$Q_{pluvial\ TOTAL} = 379,43 \text{ l/s}$$

Energia termica: Energia termica se va obtine prin adoptarea unor solutii locale precum centrala pe combustibil solid si/sau panouri radiante.

Gaze naturale: Nu este cazul.



Energia electrica: Energia electrică necesară activităților propuse va fi asigurată, printr-un post de transformare în anvelopă, de la linia electrică de medie tensiune LEA 20 kV, care traversează amplasamentul, după obținerea acordurilor legale.

Gospodărie comunală: Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor pentru fiecare lot creat în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei. Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei. *Colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide se face conform Ordinului 119/2014 – Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, capitol V.*

Retelele edilitare precum și toate echipamentele și/sau materiale/substanțe utilizate care sunt în contact cu apa se vor avertiza conform Ordinului 275/2002.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

- Propuneri privind diminuarea/eliminarea surselor de poluare
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea și preepurarea apelor uzate
- Depozitarea controlată a deșeurilor
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi
- Organizarea sistemelor de spații verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
- Refacere peisagistică și reabilitare urbană
- Valorificarea potențialului turistic/balnear – după caz
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Propuneri pentru diminuarea/eliminarea surselor de poluare:

Poluarea solului și apei nu este posibilă pentru că în zona nu sunt propuse activități care vor crea noxe sau emisii de gaze și substanțe toxice.

Consumatorii de apă sunt alimentați din put forat și rețeaua de alimentare cu apă a localității.

Apele uzate menajere vor fi direcționate spre bazine vidanjabile.

Dezvoltarea zonei nu creează poluare fonică peste limitele normate.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona nu are surse de risc natural prin poziția ei.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi colectate într-un bazin vidanjabil și evacuate de firme specializate de salubritate.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea deșeurilor se va face pentru fiecare lot în parte pe platforme gospodărești. Colectarea se face de firme de salubritate specializate cu utilaje adecvate.

Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

Organizarea sistemelor de spații verzi

În zona reglementată sunt propuse spații verzi.

Protejarea bunurilor de patrimoniu

În zona nu există surse care pot constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective care pot atrage un flux mare de oameni.

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

Se vor prevedea cai de circulație cu lățimile corespunzătoare conform legislației în vigoare.

Se vor extinde rețelele edilitare de apă potabilă până la parcela reglementată.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- Listarea obiectivelor de utilitate publică
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă
- Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

Obiective de utilitate publică

În zona studiată nu există obiective de interes public.

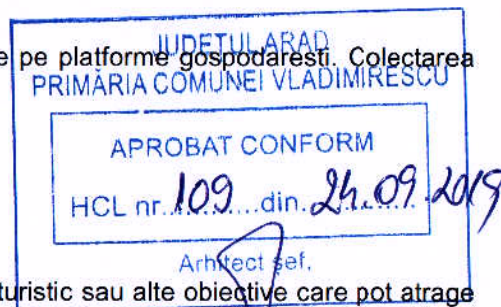
Se vor asigura toate utilitățile necesare pentru o funcționare corectă a construcțiilor care se vor dezvolta în zona.

Tipuri de proprietate asupra terenului

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes județean (DJ709) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Circulația terenurilor

Nu este cazul.



CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Propunerile din acest PUZ se integreaza in PUG si completeaza nevoile zonei pentru servicii.
Categoriile de lucrari necesare realizarii investitiei constau din:

- o Sistematizarea terenului
- o Asigurarea echiparii tehnico-edilitare a zonei – apa, energie electrica
- o Amenajarea accesului
- o Realizarea constructiilor
- o Amenajarea platformelor de circulatie
- o Amenajare zonei verzi compacte cu vegetatie inalta, medie, mica

In vederea crearii conditiilor de finalizare a prevederilor PUZ consideram necesare urmatoarele operatii si actiuni pentru etapele urmatoare:

- Realizarea etapei de consultare a populatiei
- Realizare etapa de transparenta decizionala
- Aprobare PUZ prin HCL Vladimirescu

Intocmit,
Arh. IORDAN Dan

Arh. cu drept de semnatura RUR,
Arh. ȘOIMA Mircea



JUDEȚUL ARĂD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM
HCL nr. 109 din 24.09.2019

Arhitect șef.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z. "Zona servicii si depozitare"
jud. Arad, com. Vladimirescu, sat Horia, DJ709, CF 316737



I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. (Art. 1) Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. reprezintă sistemul de norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele zonei propusă spre reglementare prin prezenta documentație.

Având caracter de reglementare, acesta cuprinde prevederi detaliate referitoare la modul în care pot fi ocupate terenurile, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor, în acord cu prevederile legale, astfel încât să se asigure concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

P.U.Z. și R.L.U. aferent acestuia, odată aprobate prin hotărârea Consiliului Local – în baza avizelor, acordurilor, procedurii de informare și consultare a publicului și cea de transparență decizională, conform prevederilor legislației în vigoare – devin acte de autoritate ale administrației publice locale.

1.2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor etc., dintre care amintim:
 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;
 - Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată;
 - Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 21/N/2000;
 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT Nr.176/N/2000;
 - Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
 - Legea 287/2009 privind Codul Civil, republicată;
 - Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
 - Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;

- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată;
- Ordonanța 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată;
- Legea 213/1998 privind bunurile proprietate publică, actualizată;
- Legea 7/1996 cadastrului și a publicității imobiliare, republicată;
- Legea 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- P 118-1999 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, la care se adaugă altă legislație specifică, după caz.



1.3. (Art. 2) Domeniul de aplicare

Documentațiile de urbanism au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.

Zonificarea funcțională a incintei s-a stabilit conform categoriilor de activități ce s-au propus a se desfășura pe teren și de ponderea acestora. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

P.U.Z și R.L.U. aferent cuprind norme obligatorii în vederea autorizării construcțiilor pentru orice categorie de teren aflat în limita zonei reglementate – identificată conform C.F. nr. 316737 Vladimirescu – evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice a P.U.Z.

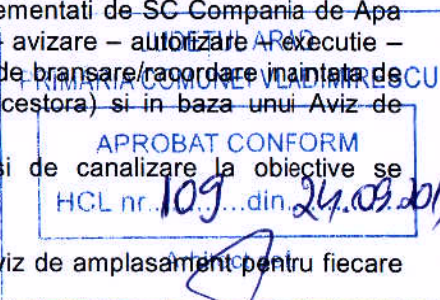
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 476/19.11.2018, eliberat pe Primăria Comunei Vladimirescu, după cum urmează:

- 1) Se vor respecta condițiile din avizul **CJ Serviciul administrare drumuri si poduri 816/31.01.2019**:
 - acordul prealabil este valabil numai pentru faza de proiectare, finanțare
 - după obținerea autorizației de construire, beneficiarul lucrărilor sau obiectivelor realizate ori amplasate în zona drumului public are obligația de a solicita și obține de la administratorul drumului public autorizația de amplasare în zona drumului public, anterior începerii lucrărilor
 - autorizația de amplasare în zona drumului public se emite numai ulterior încheierii cu administratorul drumului a contractului pentru utilizare și acces în zona drumului public și plata tarifelor corespunzătoare, dacă este cazul (dacă se ocupă suprafețe de teren în ampriza și zona de siguranță a drumului județean din domeniul public al județului Arad), conform Hotărârii Consiliului Județean Arad, nr. 205/13.07.2018. Acordul și autorizația de amplasare în zona drumului public se emit pentru o anumită funcție și/sau destinație a obiectivului. La schimbarea funcției și/sau destinației, beneficiarul este obligat să obțină aprobarea administratorului drumului pentru noua situație.
 - Amplasamentul obiectivului este în zona drumului județean DJ709 pe un sector de drum aflat în procedura de achiziție pentru lucrarea: Modernizare DJ709 Arad-Pancota km 0+800 ... 30+700".
 - Accesul carosabil din drumul județean DJ709 la obiectivul menționat în documentație, se va face prin amenajarea unei intersecții în T între un drum principal cu două benzi de circulație și un drum secundar cu drumul județean în conformitate cu prevederile din „Norme privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice” indicativ AND 600/2010, publicate în Buletinul Tehnic Rutier, anul VI, nr. 4/2010, și Ordinului MT nr.1296/2017 referitor la „Norme metodologice privind proiectarea drumurilor”.
 - Structura rutieră pentru accesul carosabil, va fi cel puțin similară cu cea a drumului județean după modernizare, sau va fi alcătuită conform calculelor de dimensionare rezultate din componenta traficului rutier pe acest sector de drum.
 - În cadrul amenajării accesului cu drumul județean, se va asigura racordarea liniei roșii cu marginea îmbracamintii asfaltice a drumului județean.
 - Amplasamentul proiectat al construcțiilor se află în afara zonei de protecție a drumului județean DJ709.
 - Împrejmuirea obiectivului se va realiza în afara zonei de siguranță a drumului județean, pe limita de proprietate.
 - Pentru executia de lucrări în zona drumului județean DJ709 legate de utilități, veți prezenta o nouă documentație, care să respecte condițiile din Ordinul MT 1294/2017 pentru aprobarea prevederilor din „Norme tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.”
 - Lucrările edilitare subterane se vor amplasa în afara zonei de siguranță a drumului public, sau în galerii vizibile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.
 - Continuitatea scurgerii apelor pluviale prin santul paralel cu drumului județean, se va face prin executarea unui podet a cărui secțiune și lungime va fi dimensionată corespunzător. Se vor

asigura prin proiectare colectarea, dirijarea si evacuarea apelor pluviale in afara zonei drumului judetean, nici o panta a suprafetelor nou create nu va fi spre drumul judetean.

- Se vor reface marcajele rutiere si se vor planta indicatoare rutiere pentru reglementarea circulatiei in zona de acces la obiectiv, semnalizarea verticala conform STAS 1848-1/2011 si semnalizarea orizontala, conform STAS 1848-7/2015.
 - Pe parcursul lucrarilor executarii lucrarii se vor respecta prevederile din: „Norme metodologice privind conditiile de inchidere a circulatiei si de instituire a restrictiilor de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumului public si/sau pentru protejarea drumului., aprobate prin Ordinul MI-MT nr. 1112/411/2000.
 - In vederea obtinerii autorizatiei de amplasare si acces la drum, veti prezenta o noua documentatie tehnica de specialitate in doua exemplare, care sa cuprinda modul de realizare a accesului din drumul judetean DJ709, a scurgerii apelor pluviale din incinta si in lungul drumului judetean, plan de incadrare in zona la scara 1:2000, plan de situatie la scara 1:500 si un profil transversal in punctul de racord al accesului cu DJ709 cu detalii de sistem rutier, indicandu-se pozitia kilometrica si metrica, un tabel de coordonate STEREO 70 pentru punctele de contur si calculul suprafetei accesului rutier pana la limita de proprietate, ce va face obiectul contractului de utilizare si acces in zona drumului.
 - Nerespectarea conditiilor impuse, va atrage dupa sine consecinte conform prevederilor Ordonantei Guvernului 43/1997, cu modificarile si completarile ulterioare, iar prezentul aviz isi va inceta efectele.
- 2) Se vor respecta conditiile din **avizul Companiei de Apa Arad 639/20.02.2019:**
- Proiectul pentru extinderea retelelor publice de apa si canalizare se va supune avizarii Consiliului Tehnic-Economic al Companiei de Apa Arad.
 - Bransarea si racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) publice de alimentare cu apa si/sau canalizare se va face de agenti economici agrementati de SC Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare – avizare – autorizare – executie – receptie – contractare – furnizare, in baza unei (unor) Cereri de bransare/racordare in intimitate de proprietari ori imputerniciti legali si pe cheltuiuala acestuia(acestora) si in baza unui Aviz de Solutie Tehnica.
 - Conditiiile generale privind asigurarea utilitatilor de apa si de canalizare la obiective se precizeaza de operator in avizul de Solutie Tehnica.
- 3) Se vor respecta conditiile din **avizul ENEL 262750738/18.04.2019:**
- pentru obtinerea avizului in faza DTAC, se va cere un nou aviz de amplasament pentru fiecare constructie ce se va realiza, cf planului urbanistic aprobat
 - Se va respecta culoarul de trecere, functionare pentru LEA 20kV minim 24 m, conform NTE 003/04/00
 - Terenul pe care se fla instalatiile electrice de distributie ramane in proprietatea statului, cf cu Legea 123/2012
 - Conform Legii energiei 123/2012 art 49 pentru protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie.
 - Pentru obtinerea avizului de amplasament in faza DTAC, se va anexa Hotarea de aprobare in faza PUZ, plan de situatie vizat faza PUZ si copie dupa avizul de amplasament
 - in caz de avarie la lea 20 kV existenta care traverseaza terenul d-voastra, proprietarul va permite accesul echipei de interventie ENEL pentru remedierea defectului
 - se vor respecta PE101A/85, NTE003/04/00 si PE106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc) propuse a se construi
 - Distanta min masurata pe verticala intre conductorul inferior al LEA 20kV la sageata max si sol sa fie 7m conform NTE 003/04/00
 - Dist min de apropiere mas pe oriz intre axul LEA 20 kV ex si cel mai apropiat element al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1.5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere (arox 18 m) cf NTE 003/04/00
 - Traseele retelelor electrice din plansa sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant UO MTJT Arad Municipal asigura asistenta tehnica suplimentara
 - Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea UO MTJT Arad Municipal cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor
 - Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
 - In zonele de protectie LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente etc care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime



prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.

- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora
 - Pagubele provocate instalatiilor electrice aflate sub tensiune si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
 - Avizul de amplasamentu nu constituie aviz tehnic de racordare Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului veti solicita la UO MTJT Arad Municipal aviz tehnic de racordare.
- 4) Se vor respecta conditiile din **avizul Telekom 20/01.02.2019:**
- fara conditii
- 5) Se vor respecta conditiile din **avizul Delgaz 3/02.04.2019:**
- prezentul aviz nu autorizeaza executarea constructiilor amplasate in vecinatatea obiectivelor/sistemelor
- 6) Se vor respecta conditiile din **avizul DSP 19/06.02.2019:**
- fara conditii
- 7) Se vor respecta conditiile din **avizul ISU 907/19/SU-AR 12.02.2019:**
- fara conditii
- 8) Se vor respecta conditiile din **avizul ISU 1404/19/SU-AR 12.02.2019:**
- fara conditii
- 9) Se vor respecta conditiile din **avizul Agentiei de Protectie a Mediului Arad 9697/29.05.2019:**
- nu necesita evaluare adecvata si se va supune adoptarii fara aviz de mediu
- 10) Se vor respecta conditiile din **avizul Administratiei Nationale Apele Romane 14/30.01.2019:**
- La urmatoarea faza dupa obtinerea HCL pentru PUZ se va solicita, in baza unei documentatii tehnice de fundamentare intocmita conform Odrinului 799/2012 a Ministerului Mediului si Padurilor, Aviz de gospodaria apelor, faza de proiectare DTAC+PTh.
- 11) Se vor respecta conditiile din **avizul ANIF 12/05.02.2019:**
- se va respecta amplasamentul lucrarilor de imbunatatii funciare din zona respectiva conform regulamentului de exploatare existent, pentru orice modificare se va solicita acordul tehnic ANIF
 - pentru scoaterea din circuitul agricol a unei suprafete ce face parte din „Elaborare Plan Urbanistic Zonal – Zona servicii si depozitare”, beneficiarul va reveni cu o noua documentatie in vederea emiterii acordului tehnic ANIF. Documentatia va contine expres si hotararea de aprobare PUZ
 - In acordul tehnic ANIF, se vor stabili principalele masuri necesare pentru protectia lucrarilor de imbunatatiri funciare si daca este cazul necesitatea semnarii contractului de prestari servicii pe suprafata de 10298 mp cu Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare, Filiala Teritoriala Timis Mures Inferior – Unitatea de administrare Arad.
 - Apele pluviale vor fi dirijate gravitational in santuri de colectare si preluate de santurile adiacente strazii
 - La realizarea constructiilor noi se va avea in vedere ca acestea sa asigure functionalitatea amenajarilor de imbunatatiri funciare atat pe perioada executiei cat si dupa finalizarea acestora.
 - Beneficiarul de aviz va fi direct raspunzator, conform legislatiei in vigoare, pentru nefunctionarea in conditii normale a amenajarilor de imbunatatiri funciare din zona.
 - Lucrarile de imbunatatiri funciare aflate in zona, afectate accidental in timpul executiei lucrarilor, vor fi aduse la parametrii de functionare, de catre beneficiarul de aviz
 - Nu se vor executa constructii (cladiri, instalatii de orice fel, imprejurimi, anexe, etc.) pe 2.5 , fata de partea superioara a taluzului canalelor de desecare din zona in perioada in care se va executa lucrarea.
 - Se va permite accesul personalului si a utilajelor specifice pentru intretinerea si repararea lucrarilor de imbunatatiri funciare din zona, aflate in administrarea ANIF.
 - Conform art 107/Legea 18/1991 – republicata cu modificarile si completarile ulterioare: Distrugerea si degradarea lucrarilor de imbunatatiri funciare, ori impiedicarea luarii masurilor de conservare a unor astfel de bunuri, precum si inlaturarea acestor masuri, constituie infractiuni de distrugere si se pedepsesc potrivit prevederilor Codului penal
 - Conform Legii 138/2004 republicata cu modificarile si completarile ulterioare: Faptele prevazute la art. 83, alin. 1 lit.a-k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, intretinerea, reparatiile si protectia amenajarilor de imbunatatiri funciare si se sanctioneaza conform art. 83, alin 2 si 3.



și construit

(Art. 3) Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

(Art. 4) Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul.

(Art. 5) Suprafețe împădurite

Nu este cazul.

(Art. 6) Resursele subsolului

Nu este cazul.

(Art. 7) Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

(Art. 8) Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Conform PUG Vladimirescu și RLU aferent, nu există zone naturale protejate în suprafața reglementată.

(Art. 9) Zone construite protejate

În zona studiată nu există obiective cu valoare de patrimoniu cultural.



(SECȚIUNEA 2) - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

(Art. 10) Expunerea la riscuri naturale

Amplasamentul nu este situat într-o zonă cu alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile sau alte riscuri naturale.

(Art. 11) Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă fără luarea și implementarea măsurilor solicitate de instituțiile abilitate.

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

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

(Art. 12) Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice este interzisă.

(Art. 13) Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care nu beneficiază de dotările tehnico-edilitare (apa, canal, electricitate, gaz, energie termică, evacuarea deșeurilor) necesare funcționării corespunzătoare este interzisă.

(2) Costurile de realizare a dotărilor tehnico-edilitare vor fi suportate de beneficiar (investitor).

(3) Se vor prevedea următoarele:

Apa rece: Apa potabilă va fi asigurată în două moduri, prin extinderea rețelei și bransament și printr-un foraj. Rețeaua propusă se va realiza din teava de polietilenă de înaltă densitate (PEHD) și se va monta îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip.

Canalizarea menajeră: Apele uzate menajere provenind de la grupurile sanitare, vor fi dirijate gravitațional spre un bazin vidanjabil – în funcție de soluție, și care vor respecta normele de igienă și sănătate, propus în zona tehnico-edilitară.

Canalizarea pluvială: Apele pluviale de pe platformele carosabile vor trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi colectate într-un bazin de retenție ape pluviale, care ulterior vor fi utilizate pentru irigarea spațiilor verzi sau dirijate înspre colectoarele de apă pluvială de pe domeniul public.

Energia termica: Energia termica se va obtine prin adoptarea unor solutii locale precum centrala pe combustibil solid si/sau panouri radiante..

Gaze naturale: Nu este cazul.

Energia electrica: Energia electrică necesară activităților propuse va fi asigurata, printr-un post de transformare în anvelopa, de la linia electrică de medie tensiune LEA 20 kV, care traverseaza amplasamentul, dupa obtinerea acordurilor legale.

Gospodărie comunală: Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor pentru fiecare lot creat în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei. Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei. *Colectarea, indepartarea si neutralizarea deseurilor solide se face conform Ordinului 119/2014 – Norme de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, capitol V.*

Retelele edilitare precum si toate echipamentele si/sau materiale/substante utilizate care sunt in contact cu apa se vor aviza conform Ordinului 275/2002.

(Art. 14) Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Conform Certificatului de Urbanism: "Folosinta actuala si destinatia prin PUG: pasune, situata in UTR 9 – cu functiunea dominanta de zona de unitati industriale nepoluante si depozitare, unitati pentru institutii si servicii, unitati cu activitate agricola, subzona IS – unitati pentru institutii si servicii, aflata sub interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ" si "Solicitarea se incadreaza in functiunea subzonei IS din UTR 9 din PUG-RLU aprobar cu HCL Vladimirescu nr.92/2015, astfel ca autorizarea investitiei propuse este conditionata de aprobarea de catre Consiliul Local Vladimirescu a unui PUZ, elaborat si finantat prin grija investitorilor, fara aviz de oportunitate".

(Art. 15) Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca indicatorii urbanistici să nu depășească:

POT max = 70,00 %
CUT max = 1.40
Regim de înălțime max.: Parter+1 Etaj
H max cornisa 8.00 m (124.359 m NMN)
H max coama 12.00 (128.359 m NMN)

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 109 din 24.09.2015
Arhitect șef.

(Art. 16) Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezenta documentație de urbanism pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face conform prezentei documentații de urbanism PUZ și RLU, aprobate conform legii, pe terenuri aflate în domeniul public al statului, județului Arad sau comunei Macea sau în proprietatea persoanelor de drept privat, cu afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri, schimburi de teren sau instituirea unor servituți de utilitate publică.

(SECȚIUNEA 3) - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(Art. 17) Orientarea față de punctele cardinale

(1) Pentru toate categoriile de construcții industriale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

(2) Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru și a spațiilor de prelucrare.

(Art. 18) Amplasarea față de drumuri publice

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

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare

- utilitati: conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii pozate in subteran.
- accesul in zona

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

Utilizari interzise:

- orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impiedica buna desfasurare, organizare si dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente este interzisa

(Art. 19) Amplasarea față de cai navigabile existente și cursuri de apa potențial navigabile

Nu este cazul.

(Art. 20) Amplasarea față de cai ferate din administrarea "S.N.C.F.R." - S.A.

Nu este cazul.

(Art. 21) Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

(Art. 22) Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

(Art. 23) Amplasarea față de aliniament

(1) Construcțiile vor fi amplasate cu o retragere de 16,50 m fata de aliniamentul stradal.

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

(Art. 24) Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Clădirile vor fi amplasate față de limitele laterale ale proprietății la minim 3.50 m.

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(3) Pe parcela pot fi amplasate mai multe construcții, cu condiția respectării unei distanțe între ele de minim ½ din înălțimea cornișei clădirii mai înalte.



(SECȚIUNEA 4) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(Art. 25) Accese carosabile

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

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

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform prevederilor acordului administratorul DJ709.

(4) Accesele carosabile se vor amenaja de către beneficiar pe cheltuiala acestuia.

(Art. 26) Accese pietonale

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

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public prin trotuare.

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

(SECȚIUNEA 5) Reguli cu privire la echiparea edilitară

(Art. 27) Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură de către investitor posibilitatea racordării la rețelele existente.

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

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(Art. 28) Realizarea de rețele edilitare

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

(Art. 29) Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

(SECȚIUNEA 6) Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

(Art. 30) Parcelarea

(1) În acest caz, parcelarea va fi permisă prin divizarea suprafeței de teren în maxim 3 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de loturi se va elabora o nouă documentație de urbanism.

(2) Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a. front la strada de minimum 25 m
- b. suprafața minimă a parcelei de 1500 mp
- c. adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

(Art. 31) Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, cu un regim de înălțime PARTER și ETAJ, înălțime maximă cornișă 8,00 m (124.55 m NMN), înălțime maximă coamă 12,00 m.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(Art. 32) Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

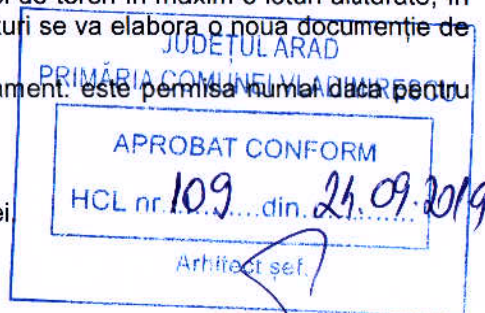
(4) Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Sunt interzise imitațiile de materiale.

(5) Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

(6) Sunt interzise materialele strălucitoare sau în culori stridente sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie și faianță de interior, stucaturi din ipsos, etc).

(7) Se va folosi o paletă cromatică cu tonuri pastelate.

(8) Sunt permise accentele de culoare.



(SECȚIUNEA 7) Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

(Art. 33) Parcaje

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

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

(3) Vor fi prevăzute parcaje după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 de mp suprafața desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 de mp
- un loc de parcare la 100 de mp suprafața desfasurată a construcției pentru unități de 400-600 de mp
- un loc de parcare la 50 de mp suprafața desfasurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2000 de mp
- un loc de parcare la 50 de mp suprafața desfasurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000 de mp

(Art. 34) Spații verzi și plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate în procent de minim 10% din suprafața parcelei.

(2) Apele pluviale de pe spațiile verzi vor fi dirijate la șanturi sau rigole de colectare astfel încât să nu afecteze proprietățile învecinate și proprietatea publică.

(3) Se vor planta arbori cu rol de protecție, respectând prevederile Codului Civil, la o distanță minimă de 2,00 m față de limita de proprietate.

(4) Se pot planta arbuști cu rol de protecție, respectând prevederile Codului Civil, la o distanță minimă de 0,60 m față de limita de proprietate cu înălțimea maximă de 2,00 m, fără să afecteze proprietățile învecinate.

(5) Cota terenului natural va fi păstrată pe limitele perimetrului de proprietate.

(Art. 35) Împrejmuiri

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

- a) împrejurii opace, transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice
- b) împrejurii opace sau transparente la aliniamentul stradal.

(2) Înălțimea maximă admisă pentru împrejurii va fi de 2,00 m.

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zona propusă spre reglementare va avea funcțiunea:

- **S** – zonă pentru servicii

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI.

(Art. 1) Zone și subzone funcționale

S – zonă pentru servicii – funcțiune dominantă

D – zonă de depozitare – funcțiune complementară

SP – zonă pentru spații verzi amenajate – funcțiune complementară

TE – zonă echipare edilitară – funcțiune complementară

C – zonă pentru căi de comunicație – funcțiune complementară

(Art. 2) Funcțiunea dominantă

S – zonă pentru servicii

(Art. 3) Funcțiuni complementare admise ale unității

- zonă de depozitare

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

HCL nr 109 din 29.09.2019

Arhitect șef

- spații verzi amenajate
- lucrări și instalații tehnico-edilitare
- căi de comunicație rutieră și amenajări aferente (parcări)
- spații administrative și birouri pentru servicii, complementare activității

CAPITOL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR

(Art. 4) Utilizări permise

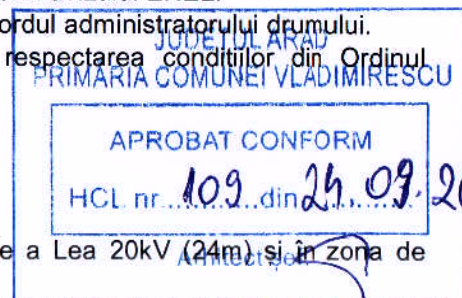
- construcții pentru servicii: sali evenimente, spații comerciale, spații pentru reparații autovehicule, spații administrative, birouri
- construcții tip showroom pentru prezentare, construcții pentru comerț
- construcții tehnico edilitare și rețele;
- parcaje, garaje, drumuri și platforme;
- spații verzi amenajate, perdele de protecție;
- orice alte construcții/ instalații/ lucrări tehnico-edilitare/ anexe tehnice care deserveșc funcțiunile permise și sunt compatibile cu caracterul zonei (de ex. rezervor propriu de carburanți, bazin de incendiu, foraj etc).

(Art. 5) Utilizări permise cu condiții

- în zonele de protecție ale axului LEA – construcțiile se vor face conform avizului ENEL.
- pentru construcții amplasate în zona drumului public se va obține acordul administratorului drumului.
- unitati industriale și pentru depozitare, unitati de productie cu respectarea condițiilor din Ordinul 119/2014 privind Normele de Igienă și Sănătate Publică

(Art. 6) Utilizări interzise

- locuinte
- amplasarea unităților cu caracter de producție în zona de protecție a Lea 20kV (24m) și în zona de protecție a posturilor de transformare (3m)
- amplasarea oricăror construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.
- unități ce prezintă riscuri tehnologice



CAPITOL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Având în vedere că prezentul P.U.Z. reglementează o zonă care cuprinde o singură unitate funcțională compactă, se vor aplica condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor prezentate pentru întreaga zonă.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zona reglementată se afla în UTR nr. 9 - cu funcțiunea dominantă de zonă de unitati industriale nepoluante și depozitare, unitati pentru institutii și servicii, unitati cu activitate agricola, subzona IS – unitati pentru institutii și servicii, aflata sub interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

Scopul prezentei documentații este de a ridica interdicția de construire.

Intocmit,
Arh. IORDAN Dan

Arh. cu drept de semnatura RUR,
Arh. ȘOIMA Mircea



PLAN DE ACTIUNE

IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN PUZ

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT:	Zona servicii si depozitare
AMPLASAMENT:	jud. Arad, com. Vladimirescu, sat Horia, DJ709, CF 316737
BENEFICIAR:	Bodea Florin si Daniela-Florica
FAZA PROIECTARE:	P.U.Z. și R.L.U. aferent
PROIECTANT GENERAL:	S.C. TEKTONIK STUDIO S.R.L.
COLABORATORI:	S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. – arh.urb. SOIMA MIRCEA
NUMAR PROIECT:	17/2018

2. ETAPIZARE INVESTITII PROPUSE PRIN PUZ

- a. După aprobarea în Consiliul Local al comunei Vladimirescu a prezentului PUZ, se va obține Certificatul de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat începând cu decembrie 2019.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

1. amenajare acces pe parcela cu raze de racorduri
2. sistematizarea verticală a terenului
3. realizare dotări tehnico-edilitare
4. construire clădire
5. realizare platforme și trotuare de incintă, amenajare spații verzi



- b. Obținere Autorizație de Construire pentru realizarea construcției – estimat februarie 2020.
- c. Începere lucrări construcției conform Autorizație de Construire – martie 2020.
- d. Încheiere lucrări de construcții cu recepția lucrărilor și intabularea în Cartea Funciara – august 2020.

Insusit,
Bodea Florin



Intocmit,
Arh. IORDAN Dan

Arh. cu drept de semnatura RUR,
Arh. ȘOIMA Mircea

