

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 1 AFERENT "ZONĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE NEPOLUANTĂ"

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de Urbanism local se stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.

Acestea au fost stabilite prin planșa **Reglementări Urbanistice**.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

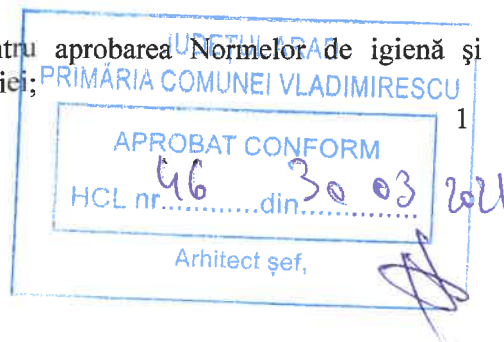
Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;



- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3. 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 parcelelor 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 prin Extras C.F. nr. 317324 Vladimirescu – evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice a P.U.Z.

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

- o stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă servicii și depozitare nepoluantă – în concordanță cu funcțiunile admise zonei.

Zona studiată are suprafața de **12.600 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- o 2 accese carosabile dinspre Str. Gării
- o Dubla izolare a LEA 20 kV existent pe domeniul public la nord de teren reglementat (6,00 m ÷ 16,00 m).

Incinta studiată are suprafața de **4.921 mp** conform Extras C.F. nr. 317324 Vladimirescu. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru incinta studiată, din pășune în intravilan în zonă cu funcțiune servicii – hală servicii auto și zonă depozitare nepoluantă.

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă servicii**.

Funcțiunile complementare zonei servicii sunt: depozitare nepoluantă, birouri administrative, zonă platforme carosabile și parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Funcțiunea admisă zonei este comerțul, corelat cu funcțiunea principală.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinației terenului care face obiectul investiției propuse, din pășune în intravilan în zonă cu funcțiune servicii și depozitare nepoluantă în intravilan.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

Conform PUG și RLU Vladimirescu, nu există zone naturale protejate sau potențial balnear și turistic în suprafața reglementată.

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 prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

JUDETUL ARAD
 PRIMĂRIA JUDEȚULUI VLADIMIRESCU
 APROBAT ÎN ȘEDINȚĂ
 HCL nr. 46 din 30.03.2021

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

POT max = 60 %

CUT max = 1,20

Regim de înălțime: P+1

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 282/18.04.2019**, eliberat de Primăria com. Vladimirescu.

Se vor respecta condițiile impuse prin **Avizul nr. 07001845/29.01.2021 emis de Enel Distribuție Banat S.A.**:

- este interzisă construirea de clădiri sub LEA 20 kV, conform NTE 003/04/00
- se va evita construirea de parcări auto pe platforme în aer liber sub LEA 20 kV, conform NTE 003/04/00
- se va respecta culuarul de trecere, funcționare pentru LEA 20 kV minim 24 m (12 m distanță măsurată din axul LEA 20 kV de o parte și de cealaltă) conform NTE 003/04/00
- distanța minimă de apropiere, măsurată pe orizontală între planurile verticale determinate de conductorul extrem la deviație maximă a LEA 20 kV existentă și cel mai apropiat element al clădirilor propuse, fără să constituie traversare, va fi de min. 3 m, aproximativ 6 m din axul LEA 20 kV, conform NTE 003/04/00
- distanța minimă de apropiere, măsurată pe orizontală între axul LEA 20 kV existentă și cel mai apropiat element al construcției cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere, conform NTE 003/04/00
- distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric (Les 20 kV, Les 0,4 kV) și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de min. 0,60 m, conform NTE 007/08/00
- executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Arad Municipal, cu respectarea normelor de protecția muncii specifice.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Companiei de Apă Arad nr. 14720/29.08.2019**:

- branșarea și racordarea obiectivelor la sistemul public de alimentare cu apă și de canalizare se va face de către agenți economici agrementați de Compania de Apă Arad S.A., cu respectarea procedurilor specifice de proiectare, pe cheltuiela proprietarului, în baza unui Aviz de Soluție Tehnică.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul E-Distribuție Banat S.A.**

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Telekom S.A. nr. 280/08.08.2019**:

- lucrările de construire pentru obiectivul propus vor putea începe după eliberarea amplasamentului de instalațiile proprietatea S.C. Telekom Romania Communications S.A.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Acordul prealabil al CJ Arad - SADP nr. 20478/22.10.2019**:

- accesul carosabil la DJ 682 (Str. Gării) se va realiza prin amenajarea unei intersecții în "T" între un drum principal cu două benzi de circulație și un drum secundar cu două benzi de circulație, racordarea la marginea părții carosabile se va face cu arce de cerc și semnalizat conform "Norme privind amenajarea intersecțiilor la nivel negiratorii din afara orașelor", indicativ CD 173/2001 și "Norme privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice", indicativ AND 600/2010 și din Ordinul 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 sau va fi alcătuită conform calculelor de dimensionare rezultate din componența traficului rutier pe acest sector de drum
- în cadrul amenajării accesului la drumul județean se va asigura racordarea liniei roșii cu marginea îmbrăcăminții asfaltice a drumului județean



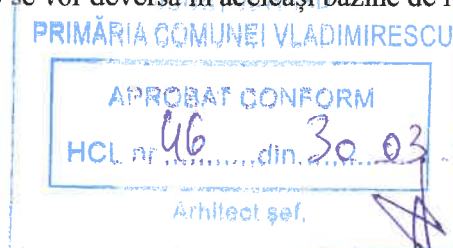
- pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor județene va fi de min. 12 m
- împrejmuirea obiectivului se va realiza în afara zonei de siguranță a drumului județean, pe limita de proprietate
- continuitatea scurgerii apelor pluviale prin șanțul paralel cu drumul județean se va face prin executarea unui podeț a cărui secțiune și lungime va fi dimensionată corespunzător. Se vor asigura prin proiectare colectarea, dirijarea și evacuarea apelor pluviale în afara zonei drumului județean, nici o pantă a suprafețelor nou create nu va fi spre drumul județean
- se vor reface marcajele rutiere și se vor planta indicatoare rutiere pentru reglementarea circulației în zona de acces la obiectiv

Se va respecta **Decizia Etapei de Încadrare APM Arad nr. 14558/23.11.2020**

- necesarul de apă potabilă va fi asigurat prin realizarea de bransamente la conducta existentă pe Str. Gării; distribuția în interior a apei reci se va face de la căminele de apometru propuse la limita de proprietate a incintei studiate
- apele uzate menajer provenite de la construcțiile propuse vor fi deversate în colectorul menajer existent pe Str. Gării, evacuate gravitațional printr-o rețea de cămine
- apele pluviale provenite de pe acoperișurile clădirilor propuse vor fi colectate și dirijate spre zonele verzi, fiind ape convențional curate; apele pluviale de pe platforme și drumuri acces vor fi colectate și prin rigole betonte și tuburi de polietilenă și vor fi dirijate spre bazinele de retenție propuse în incinta studiată, după trecerea acestora printr-un separator de hidrocarburi
- deșeurile menajere din organizarea de șantier, precum și cele inerte rezultate din tehnologiile de execuție, se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând ca deșeurile menajere să fie transportate la un depozit de deșeuri solde nepericuloase autorizat, cele din materiale recuperabile se vor valorifica prin societăți autorizate, iar cele inerte vor fi predate unui operator de colectare a deșeurilor în conformitate cu prevederile Legii 211/2011 privind regimul deșeurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare sau de eliminare completă
- se va respecta procentajul de zonă verde prevăzut în plan
- se vor respecta prevederile punctelor de vedere și avizelor eliberate de autoritățile competente conform Certificatului de Urbanism
- pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad

Se va respecta **Avizul de Gospodărire a Apelor nr. 53/12.10.2020**

- alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se va realiza printr-un bransament de la conducta de distribuție existentă de-a lungul Str. Gării
- apele uzate menajer provenite de la obiectivul propus vor fi colectate prin intermediul unei rețele de cămine și conducte, de unde vor fi deversate gravitațional în două bazine vidanjabile (BV1=10 mc, BV2=20 mc). La sud de teren, conform PUZ aprobat, s-a propus extinderea rețelei de canalizare menajeră. În cazul în care rețeaua de canalizare menajeră se va realiza, amplasamentul va fi racordat la aceasta.
- Apele uzate menajer provenite de pe amplasamentul studiat și evacuate în bazinele vidanjabile se vor încadra din punct de vedere al încărcării cu poluanți în limitele stabilite de normativul NTPA 001/2005
- apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperișurile clădirilor propuse vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și rigole, urmând a fi deversate în bazinele de retenție (BR1=50 mc, BR2=110 mc) cu infiltrare în sol de tip laguna verde
- apele pluviale provenite de pe platforme de parcare și drumurile de incintă, se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte în două separatoare de hidrocarburi (SH1=10 l/sec, SH2=20 l/sec), iar de acolo se vor deversa în aceleași bazine de retenție



Se va respecta **Avizul de principiu al Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23321 1794/24.12.2020:**

- respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare
- respectarea înălțimii maxime a obiectelor de 12 m, respectiv cota absolută maximă de 125,64 m (113,64 m NMN teren natural + 12 m Hmax construcții)

Se vor respecta prevederile **Acordului de principiu nr. 211-ALG-2020 al C.N.C.F.R.. S.A. – Sucursala Regională CF Timișoara și Aviz C.N.C.F. "CFR" S.A. BUCUREȘTI nr. 9/4/56/07.01.2021:**

- se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR. Se interzice încălcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrală CFR
- CNCF "CFR" S.A. nu își asumă răspunderea pentru eventualele degradări ale construcțiilor determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și pentru poluarea fonică, pe toată durata de existență a construcțiilor.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și cu respectarea reglementărilor urbanistice din prezentul Regulament.

Perimetrul constructibil (conform planșei de Reglementări Urbanistice nr. 02A) este de 3,00 m față de limita laterală dreapta (latura nordică) și limita posterioară a terenului (latura vestică) și 1,00 m față de limita laterală stânga (latura sudică, spre drum privat existent). Aliniamentul stradal minim este propus la 5,00 m față de limita de proprietate estică, fiind corelat cu prevederile PUZ-ului aprobat "Construire parc industrial" pentru terenul învecinat la 30 m sud. Limitele perimetrului constructibil nu se aplică obiectelor tehnico-edilitare propuse.

Limita de proprietate la frontul stradal se va considera limita estică, înspre Str. Gării (DJ 682C). Aliniamentul stradal va fi la min. 5,00 m față de limita de proprietate estică (min. 17,70 m față de ax DJ 682C/Str. Gării), fiind corelat cu aliniamentul propus prin PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 111/2017 pentru zonele învecinate la 30 m sud.

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include construcții P+1 propuse și parțial amenajări alei pietonale, platforme carosabile și parcaje, nu include construcții tehnico-edilitare – față de limitele de proprietate:

- sud: minim 1,00 m față de limita de proprietate
- vest: minim 3,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2
- est (front stradal): minim 5,00 m față de limita de proprietate
- nord: minim 3,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2

Construcțiile tehnico-edilitare se vor amplasa în afara zonei de siguranță a drumului DJ 682C.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea birourilor administrative necesare funcționării zonelor propuse se recomandă să se realizeze astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru biouri pe perioada zilei.

Se recomandă amplasarea spațiilor de depozitare și a grupurilor sanitare înspre nord.

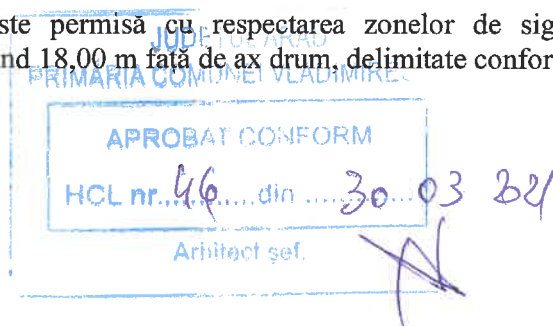
3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

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

- accesul la zona reglementată;
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țitei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor (DJ 682C/ Str. Gării), având 18,00 m față de ax drum, delimitate conform legii.



Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura dinspre DJ 682C stânga, prin acces direct la acesta.

Lucrările rutiere amenajate ca acces direct și constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a platformelor carosabile din incintă la marginea părții carosabile a Str. Gării cu raze de racordare de min. 6,00 m;
- amenajarea platformelor carosabile și realizarea unei structuri rutiere rigide, iar zona de racord la Str. Gării va avea îmbrăcămintă asfaltică;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe DJ 682C s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din dec. 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul public;
- în interiorul incintei se vor amenaja platforme carosabile/depozitare și platforme de parcare autoturisme.

- **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

- **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

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

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

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

Nu este cazul

3.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Zona propusă spre reglementare este amplasată la minim 71,69 m față de ax cale ferată Arad – Deva, parțial în cadrul zonei de protecție a liniilor de cale ferată de 100 m lățime din ax linie, între bornele kilometrice 622+680 și 622+781. Construcțiile și amenajările propuse nu afectează transportul feroviar care se desfășoară pe liniile de cale ferată Arad – Deva.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

3.6. Amplasarea față de fâșia de protecția a frontierei de stat

Nu este cazul.

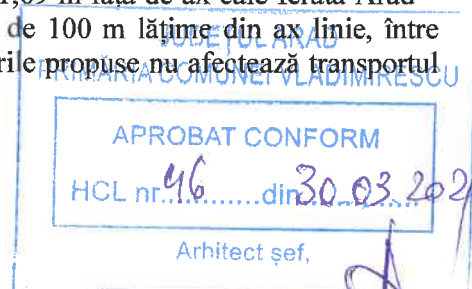
3.7. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul stradal se va considera limita estică, înspre DJ 682C/ Str. Gării.
Clădirile propuse vor fi amplasate la min. 5,00 m față de aliniamentul stradal.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- pe latura vestică, retragerea minimă obligatorie față de limitele de proprietate este de min. 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2
- pe latura sudică a parcelei, construcțiile propuse vor fi amplasate la min. 1,00 m
- pe latura nordică, construcțiile propuse vor fi amplasate la min. 3,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2



- construcțiile tehnico-edilitare (bazine vidanjabile, bazine retenție ape pluviale, stație pompe incendiu, rezervă incendiu, etc.) vor fi amplasate la min. 2,00 m față de limitele de proprietate nord, sud sau vest.

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);

- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua față nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);

- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de avizatori

- pe parcelă pot fi amplasate mai multe construcții, cu condiția respectării unei distanțe între ele de minim jumătate din înălțimea cornișei clădirii mai înalte.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime. Pentru a doua latură a halei se asigură accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime sau prin accesul direct al autospecialelor dinspre drumul privat existent la sud de incinta reglementată.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor din alineatele anterioare, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform prevederilor acordului administratorul DJ 682C. Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

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

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

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

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

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

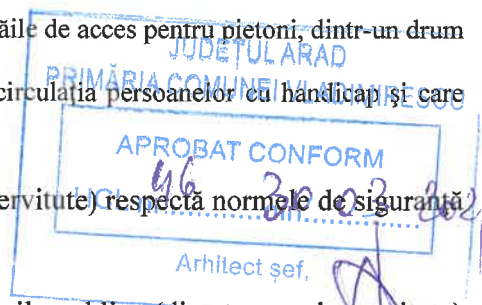
Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- **Utilizări interzise**

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

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură de către investitor posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.



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.

Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii rețelelor edilitare din jud. Arad.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelare

Autorizarea executării parcelărilor ulterioare este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la drumul de acces de minimum 15 m;

b) suprafața minimă a parcelei de 600 mp;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Excepție de la aceste prevederi o constituie posibilitatea ulterioară a dezmembrării unei suprafețe cu funcțiunea drum de acces/ de incintă, a cărui lățime minimă este de 5,00 m.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este **P + 1**, cu înălțimea de max. 9,00 m la cornișă (122,64 NMN) și max. 12,00 m la coamă (125,64 NMN), măsurate față de cota terenului natural (CTN = 113,64 NMN).

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.

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.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor. 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.

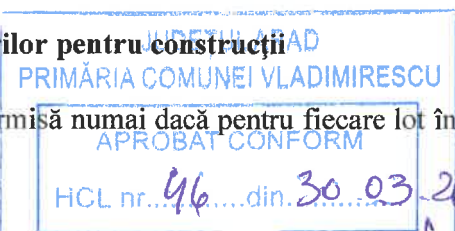
Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Sunt interzise imitațiile de materiale.

Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de maxim **60%** din suprafața totală a terenului.

Coefficientul de utilizare a terenului este de maxim **1,20**.

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și 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 P.U.Z.



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

Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33 al R.G.U., Anexa 5.

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

Vor fi prevăzute minim un loc de parcare pentru 5 angajați, plus un spor de 50% pentru clienți.

Vor fi amenajate 15 locuri parcare autoturisme angajați și clienți și platformă carosabilă, conform cu specificul activității desfășurate și prevederilor HG 525/1996.

Spații verzi și plantate

Pentru funcțiunea dominantă a zonei – servicii, se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 10,00 % din suprafața subzonei.

Pentru funcțiunea complementară depozitare nepoluantă, se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20,00 %.

Nu este permisă transformarea spațiilor verzi în locuri parcare sau depozitare.

Împrejurimi:

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

- a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizual, pe mezuină;
- b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice
- c) împrejurimi transparente având soclu cu înălțimea maximă de 80 cm la aliniamentul stradal. Înălțimea maximă admisă pentru împrejurime va fi de 2,00 m.

III. Zonificarea funcțională

Unitățile principale au destinația servicii și depozitare nepoluantă în regim de înălțime maxim P+1 – "IS 17" (afereant UTR 17 confrom PUG aprobat).

Subunități:

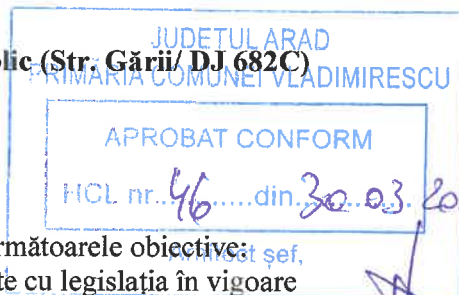
IS 17 – Unități servicii P+1, depozitare nepoluantă

Cc 17 – Căi de comunicație acces din domeniul public (Str. Gării/ DJ 682C)

P 17 – Platforme carosabile și parcaje

SP 17 – Zone verzi amenajate

TE 17 – Zone amenajări tehnico-edilitare



1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică P.U.Z. a fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este **servicii (în domeniul auto)**

2.2. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei: depozitare nepoluantă, birouri administrative, platforme carosabile/parcaje, amenajări tehnico-edilitare, spații verzi

2.3. Utilizări permise cu condiții: comerț corelat cu activitatea principală

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri și industrie poluantă.

2.5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limitele parcelelor.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Bilanț teritorial în zona studiată:

- P.O.T. 60,00 %
- C.U.T. 1,20
- Regim maxim de înălțime P+1
- Spațiu verde minim 10 %

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII SERVICII (IS 17) – atelier servicii auto

Funcțiuni permise:

- funcțiunea dominantă: servicii în domeniul auto

Funcțiuni complementare:

- depozitare nepoluantă, birouri administrative, spațiu comerț, platforme carosabile, spații verzi, zone tehnico-edilitare

Funcțiuni interzise:

- construcții care prin activitatea lor poluează sau acumulează deșeuri

Regim de înălțime:

- Se vor autoriza construcții cu regim de înălțime P+1, cu înălțimea maximă de 9,00 m la cornișă (+122,64 NMN) și 12,00 m la coamă (+125,64 NMN)

Regim de aliniere față de limite de proprietate:

- nord: minim 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2
- sud: minim 1,00 m
- est (aliniament stradal, față de Str. Gării/ DJ 682C): min. 5,00 m față de limita de proprietate, respectiv min. 17,70 m față de ax drum public
- vest: minim 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2

Parcarea autovehiculelor:

- nu se vor autoriza decât construcțiile care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Plantații:

- se va planta vegetație respectând distanțele prevăzute în Codul Civil.

Indicatori de utilizare a terenului:

- POT: 60 %
- CUT: 1,20

Regim de înălțime:

- P+1
- se vor autoriza construcții cu înălțimea maximă la cornișă 9,00 m, respectiv la coamă de 12,00 m, măsurate față de cota CTN = 113,64 NMN

Spațiu verde minim: 10 %

SUBUNITĂȚI:

IS 17 – Construcții servicii

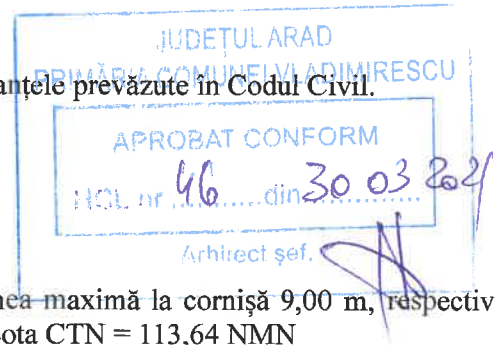
- destinație: servicii, depozitare nepoluantă, birouri administrative

Cc 17 – Căi carosabile din domeniul public (Str. Gării/ DJ 682C)

- se vor amenaja accesele carosabile (intrare – ieșire) cu raze de girație de min. 6,00 m

P 17 – Platforme carosabile și parcaje

- vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
 - va fi prevăzut minim un loc de parcare pentru 5 angajați, plus un spor de 50% pentru clienți.



- vor fi amenajate cca. 15 locuri parcare autoturisme angajați și clienți, platformă carosabilă, conform cu specificul activității desfășurate și prevederilor HG 525/1996
- în cazul amenajării unor zone de depozitare nepoluantă, se vor amenaja câte un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată

SP 17 – Zone verzi amenajate

- minim 10,00 % pentru funcțiunea principală – servicii, respectiv min. 20 % pentru funcțiunea depozitare nepoluantă

TE 17 – Zone amenajări tehnico-edilitare

- construcțiile și dotările tehnico-edilitare se vor amplasa la min. 2,00 m față de limitele de proprietate nord, sud și vest

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

Întocmit,

Arh. Doriana Balogh



S.C. ARHITECTONIC S.R.L.
Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.J. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

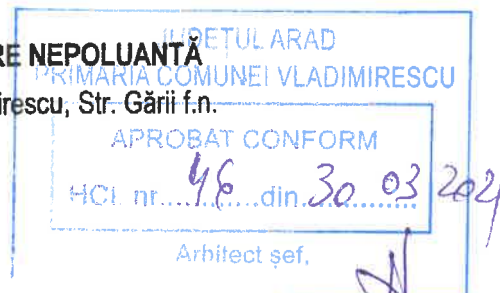
Denumire proiect:
Amplasament:
Beneficiar:
Pr.nr.
Faza:

ZONĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE NEPOLUANTĂ
Intravilan com. Vladimirescu, Str. Gării f.n.
S.C. TORONTAL LOGISTIC S.R.L.
88/2018
P.U.Z.

PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **ZONĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE NEPOLUANTĂ**
- Amplasament: jud. Arad, intravilan com. Vladimirescu, Str. Gării f.n.
- Număr proiect: 88/2018
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. Torontal Logistic S.R.L.
- Proiectant: S.C. Arhitectonic S.R.L.



2. Etapizare investiții propuse prin P.U.Z.

a. După aprobarea în Consiliul Local al com. Vladimirescu a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat apr. 2021 – dec. 2021.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- dotări tehnico-edilitare (reglementare LEA 20 kV la nord de incintă, bransament energie electrică, apă potabilă și canalizare menajeră, stație pompe, rezervă PSI, bazin retenție ape pluviale, etc.)
- acces carosabil din DJ 682C/ Str. Gării
- sistematizarea verticală a terenului
- construcții noi:
 - hale P+1 servicii și depozitare nepoluantă
- drumuri și platforme de incintă, alei pietonale
- împrejmuire teren
- amenajare zone verzi.

b. Obținere Autorizații de Construcție pentru acces la drumul public, bransamente utilități și construcții noi – estimat iunie. 2021 – dec. 2022.

c. Începere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție – estimat iul. 2021 – ian. 2024.

d. Încheiere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție – estimat iunie 2022 – dec. 2024.

e. Recepție lucrări necesare investiției și întablare în Cartea Funciară – estimat sept. 2022 – dec. 2025.

Înșușit:

S.C. Torontal Logistic S.R.L.
prin adm. Tiberiu Andreica



Întocmit:

Arh. Dorian BALOGH

