

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

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

Denumire proiect:

Amplasament:
Beneficiar:

Pr.nr.
Faza:

ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DE SERVICII - CONSTRUIRE
HALĂ PRODUCȚIE ȘI HALĂ SERVICII AUTO
jud. Arad, extravilan com. Vladimirescu, Dc 68
S.C. HOLTZWERK EURO FALTZ S.R.L.
prin FITIU ALIN, HAN DANIEL ȘI HAN DANIELA
SIMONA
74/2018
P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferez P.U.Z. "ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DE SERVICII – CONSTRUIRE
HALĂ PRODUCȚIE ȘI HALĂ SERVICII AUTO", loc. Vladimirescu

I. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul RLU

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

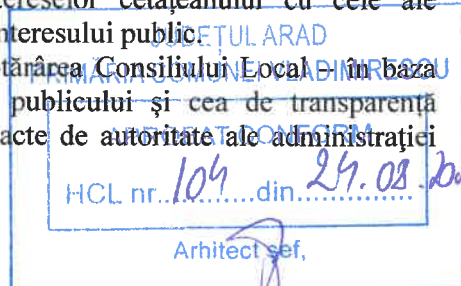
Având caracter de reglementare, acesta cuprinde prevederi detaliate referitoare la modul în care pot fi ocupate terenurile, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor, în acord cu prevederile legale, astfel încât să se asigure concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților,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

P.U.Z. și R.L.U. aferez 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 legala

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza in conformitate cu:

- 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 exploatare a 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.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi pentru realizarea obiectivelor.

Prin PUZ se stabilesc reglementările de urbanism necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

1.3. 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 C.F. nr. 314351, CF 314353 Vladimirescu – evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice a P.U.Z.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Conform PUG si RLU Vladimirescu, nu exista zone naturale protejate sau potential balnear in suprafata reglementata.

Sistematizarea terenului va fi rezolvata astfel incat sa nu deranjeze vecinatatile.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare si executie in vigoare privind noile constructii amplasate pe teren.

Se vor respecta accesele carosabile precum si sensurile de circulatie impuse.

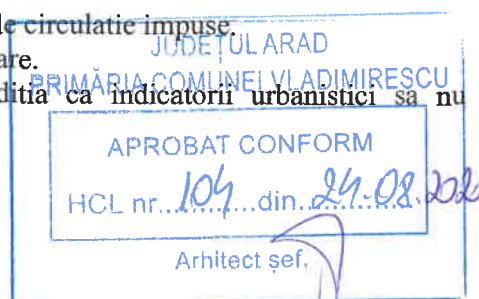
Se vor lua masuri de siguranta pentru constructiile edilitare.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca indicatorii urbanistici sa nu depaseasca:

POT max = 60%

CUT max = 0.90

Regim de inaltime: parter+mezanin



Se vor respecta conditiile impuse prin avizele obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 173/22.07.2020, eliberat pe Primaria Comunei Vladimirescu, dupa cum urmeaza:

1. Se vor respecta conditiile din avizul Ministerului Apararii Nationale DT 8763-06.12.2018:

- Respectarea cu strictete a limitelor amplasamentului si a zonelor functionale prevazute in documentatie
- Neafectarea, sub nici o forma, a activitatilor militare, terenurilor, constructiilor sau instalatiilor, de orice fel, aflate in administrarea Ministerului Apararii Nationale
- Pentru eliberarea avizului specific Statului Major al Apararii, in vederea obtinerii autorizatiei de construire, este necesar sa trimiteti documentatia tehnica (DTAC) pentru obiectivul de investitii ce urmeaza a se realiza in zona studiata.

2. Se vor respecta conditiile din avizul Ministerului Afacerilor Interne 428.032/09.01.2019:

- Se vor respecta cu strictete limitele amplasamentului si solutiile tehnice de realizare prevazute in documentatie

3. Se vor respecta conditiile din avizul Serviciului Roman de Informatii 135108/17.05.2021:

- Fara conditii

4. Se vor respecta conditiile din avizul Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale 601/06.2019:

- Art.23, alin. (3), Capitolul II din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Art.100 din Legea 18/2004 a imbunatatirilor funciare, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Beneficiarul investitiei va lua masuri corespunzatoare de a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa, altele decat cele prevazute in documentatie, prin depozitarea de material ori deseuri de pietris, moloz, nisip, prefabricate, constructii metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoai si altele asemenea.
- Beneficiarul de investitie va respecta conditiile si recomandarile prevazute in documentele solicitate prin Certificatul de urbanism 228/07.06.2018 emis de catre Primaria Comunei Vladimirescu, jud. Arad.
- Beneficiarul investitiei va respecta conditiile si recomandarile prevazute in Avizul 245/04.12.2018, eliberat de Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare, Filiala Teritoriala Timis-Mures Inferior, Unitatea de Administrare Arad.

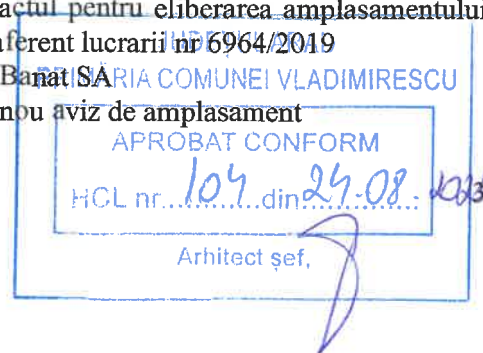
5. Se vor respecta conditiile din avizul Companiei de Apa Arad 23089/22.01.2019:

- Avizarea amplasamentului la faza PUD/PUZ nu inlocuieste procedura DTAC de avizare in vederea emiterii AC
- Avizul de amplasament nu tine loc de Aviz de solutie tehnica/tehnico-economica pentru utilitatile publice de apa-canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apa si/sau de canalizare

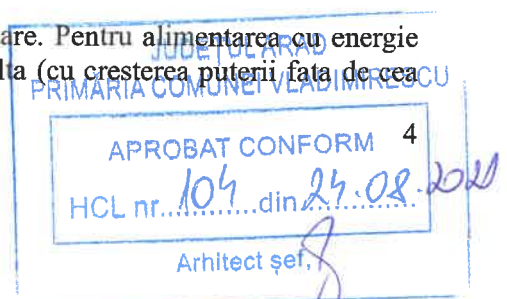
6. Se vor respecta conditiile din avizul Companiei de Apa Arad 23089/22.01.2019:

Aviz favorabil valabil numai pentru faza PUZ cu respectarea urmatoarelor conditii:

- Avizul de amplasament favorabil emis isi inceteaza valabilitatea daca solicitantul nu isi indeplineste obligatiile si termenele asumate prin Contractul pentru eliberarea amplasamentului sau realizarea conditiilor de coexistenta 566/15.03.2021 aferent lucrarii nr 6964/2019
- In zona exista LES 0.4kV ce nu apartine E-Distributie Banat SA
- Pentru obtinerea avizului in faza DTAC, se va cere un nou aviz de amplasament



- Terenul pe care se afla instalatiile electrice de distributie ramane in proprietatea statului, in 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
- Este interzisa construirea de cladiri sub LEA 20kV conform NTE 003/04/00
- Se va evita construirea de parcari auto pe platforme in aer liber sub LEA 20 kV cf NTE 003/04/00
- Se va respecta culoarul de trecere, functionare pentru LEA 20 kV minim 24 m (12 m, distanta masurata din axul LEA 20 kV de o parte si de cealalta), conform NTE 003/04/00
- Distanța minima de apropiere, masurata pe orizontala între planurile verticale determinate de conductorul extrem la deviatie maxima a LEA 20 kV exista si cel mai apropiat element al cladirii propuse, fara sa constituie traversare, va fi de minim 3 m, aprotimativ 6 m din axul LEA 20 kV, conform NTE 003/04/00
- Distanța minima de apropiere masurata pe orizontala între 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, cf NTE 003/04/00
- Distanța de siguranta masurata in plan orizontal între traseul cablului electric (LES 20 kV, LES 0,4 kV) si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi minim 0.6 m cf NTE 003/04/00
- Distanța desiguranta masurata in plan orizontal între traseul cablului electric (LES 20 kV, LES 0,4kV) si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00
- Distanța minima normata de apropiere între constructiile propuse si postul de transformare propus va fi 3 m fata de latura cu acces in post pentru transformator, 1,5 m fata de alte laturi cu usi, respectiv cu ferestre de ventilatie, in functie de categoria de pericol de incendiu a constructiei, cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019 si PE 101 A/85
- Pentru obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in
- faza PAC, DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan aprobat PUZ (vizat) si copie Aviz de amplasament(PUZ); 14. IN CAZ DE AVARIE LA LEA 20kV, LES 20 kV EXISTENTA CARE TRAVERSEAZA TERENUL D-VOASTRA, PROPIETARUL VA PERMITE ACCESUL ECHIPEI DE INTERVENTIE PENTRU REMEDIEREA DEFECTULUI
- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT asigura asistenta tehnica Arad Municipal suplimentara NU ESTE CAZUL IN FAZA PUZ
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT 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 existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura NU ESTE CAZUL IN FAZA PUZ
- Distanțele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micșoreze gabaritele. Utilajle 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 asupra pericolelor 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 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 amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvoltă (cu cresterea puterii fata de cea



aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie E-DISTRIBUTIE BANAT S.A. aviz tehnic de racordare

7. Se vor respecta conditiile din avizul Telekom 53/13.04.2021:

➤ Fara conditii

8. Se vor respecta conditiile din avizul Delgaz Grid 212976222/04.22.2021:

➤ La toate clădirile amplasate în localități în care există rețele de gaze naturale, indiferent dacă clădirile sunt sau nu alimentate cu gaze, pentru evitarea pătrunderii în clădiri a eventualelor scăpări de gaze, se prevăd măsuri de etanșare la trecerile instalațiilor de orice utilitate (încalzire, apă, canalizare, cabluri electrice, telefonice, televiziune etc.) prin pereții subterani și prin planșeele subsolurilor clădirilor, conform art. 93 alin. (1) din N.T.P.E.E. aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018.

9. Se vor respecta conditiile din avizul DSP Arad 697/16.07.2019:

➤ Fara conditii

10. Se vor respecta conditiile din avizul ISU securitatea la incendiu 908/19/SU-AR/14.02.2019 si avizul ISU protectie civila 1405/19/SU-AR/14.02.2019:

➤ Fara conditii

11. Se vor respecta conditiile din avizul APM Arad 15265/21.08.2019:

➤ Planul PUZ - "Zona industrială și de servicii - Construire hala producție și hal servicii auto" din extravila Vladimirescu, DC 68 (CF314351 și CF 314352) jud. Arad, titulari SC HOLTZWERK EURO FALTZ SRL, HAN DANIEL și HAN DANIELA, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

12. Se vor respecta conditiile din avizul Direcției Județene pentru Cultură Aard nr. 875/03.12.2018:

➤ Înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire, se va solicita avizul CZMI cu îndeplinirea următoarelor cerințe:

➤ Efectuare diagnostic arheologic intruziv fiind finalizat printr-un Raport de diagnostic arheologic

13. Se vor respecta conditiile din avizul Apele Romane, Administratia bazinal de apa Mures, sistemul de gospodarie a apelor Arad 18/13.02.2019

➤ La următoarea fază după obținerea HCL pentru PUZ se va solicita, în baza unei documentații tehnice de fundamentare întocmită conform Ordinului 799/2021 a Ministerului Mediului și Pădurilor. Aviz de gospodăria apelor, fază de proiectare DTAC+PT

➤ La documentație se va anexa Studiul Hidrogeologic în vederea executării celor 2 foraje de mică adâncime.

14. Se vor respecta conditiile din avizul Autoritatii aeronautice civile romane nr. 5006/297/25.03.2019:

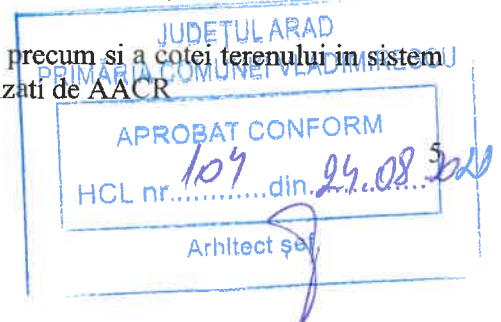
La elaborarea Proiectului Tehnic se va ține seama de următoarele:

➤ Respectarea destinației obiectivului, a amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare

➤ Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la baza Certificatul de Urbanism 229/07.06.2018

➤ Respectarea înălțimii maxime a obiectivului este 12 m, respectiv cota absolută maximă de 124 m (112 m cota absolută fără de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,0 m înălțimea maximă a construcției)

➤ Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistemul Marea Neagră 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați de AACR



- Obligatia beneficiarului de a instiinta vitorii proprietari/chiriasi/locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse in prezentul aviz
- Realizarea obiectivului in conformitate cu prevederile legislatiei nationale in vigoare si ale reglementarilor aeronautice aplicabile
- Beneficiarul si proiectantul/elaboratorul documentatiei tehnice raspund pentru corectitudinea datelor si veridicitatea inscrisurilor cuprinse in documentatia transmisa spre avizare
- Avizul de principiu are caracter informativ, nu poate servi la obtinerea autorizatiei de construire si nu confera beneficiarilor/titularilor obiectivelor dreptul de a demara lucrarile de executie.

15. Se vor respecta conditiile din avizul Transgaz 35710/787/10.05.2021:

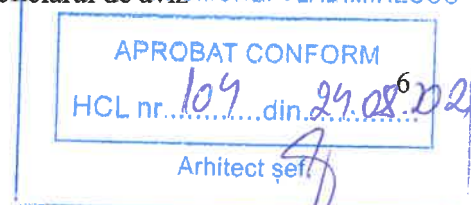
- Se vor respecta distantele precizate de 107 m, 115 m, 156 m si 165 m intre conductele de transport gaze Dn600 Masloc-Horia-Arad, Dn 300 Fantanele-SRM Vladimirescu si viitoarea imprejmuire (limita incintei propuse), conform planului de situatie anexat la documentatie, vizat de Sector Arad.
- Pentru viitoarele retele de utilitati care afecteaza conductele de transport gaze se vor depune documentatii in conformitate cu Ordinul 47/1203/509/2003, emis de MEC, MTCT, MAI, publicat in Monitorul Oficial 611/29.08.2003 in vederea obtinerii avizului de amplasament.

16. Se vor respecta conditiile din avizul Administrator DC68 14264/26.11.2018:

- Se vor respecta zonele de siguranta si protectie a drumurilor comunale conform legislatiei in vigoare;
- Finisajul zonei de acces va fi asfaltic, specific DC68
- Razele de racord ale zonei de acces vor fi dimensionate corespunzator gabaritului autovehiculelor care vor accesa unitatea, astfel incat sa nu fie afectat domeniul public datorita virajului acestora;
- Nu va fi afectata partea carosabila a drumului, daca se va deteriora partea carosabila datorita solutiei de acces propuse, cheltuielile de reparare a acesteia vor fi suportate de catre beneficiar;
- Se vor asigura suficiente locuri de parcare in incinta astfel incat autovehiculele sa nu stationeze pe domeniul public;
- Receptia la terminarea lucrarilor pentru investitia de pe proprietatea privata se va realiza doar in momentul in care sunt finalizare si lucrarile de construire pentru zona de acces.

17. Se vor respecta conditiile din avizul ANIF 66/06.04.2021:

- Pentru obtinerea autorizatiei de construire beneficiarul va reveni cu o noua documentatie in vederea emiterii avizului tehnic ANIF. Documentatia va contine expres, si hotararea de aprobare a PUZ;
- In avizul tehnic ANIF, pentru autorizatia de construire, se vor stabili principalele masuri necesare pentru protectia lucrarilor de imbunatatiri funciare si daca este cazul necesitatea semnarii contractului de prestari servicii cu ANIF Filiala IF Arad
- 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
- Apele pluviale de pe platformele carosabile ale subzonei servicii-atelier mecanic or trece printr-un separator de hidrocarburi inainte de a fi colectate intr-un bazin de retentie ape pluviale amplasat pe zonele verzi. La realizarea constructiilor noi se va avea in vedere ca acestea sa asigure functionalitatea amenajarilor funciare atat pe perioada executiei car 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 in zona
- Lucrarile de imbunatatiri funciare aflate in zona, afectate accidental in timpul executiei lucrarilor, vor fi aduse la parametri de functionare, de catre beneficiarul de aviz



- Nu se vor executa constructii (cladiri, instalatii de orice fel, imprejmui, anexe, etc) pe 2.5 m 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/L 18/1991 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 L138/2004 - republicata cu modificarile si completarile ulterioare: "Faptele prevazute la art 83, alin 1 lit a-k, constituie contraventii la normele privind exploatarea, intretinerea, reparatiile si protectia amenajarilor de imbunatatiri funciare si se sanctioneaza conform art 83, alin 2 si 3

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil si cu respectarea reglementarilor urbanistice din prezentul Regulament.

Aliniamentul stradal va fi de 18.00 m fata de limita de proprietate dinspre DC 68 (limita estica).

Perimetrul construibil (conform plansei de Reglementari Urbanistice nr. 03A) este de 4.00 m fata de limita laterala stanga (latura nordica) si limita din spate a terenului (latura vestic) si 9.00 m fata de limita laterala dreapta (latura sudica). Limitele perimetrului construibil nu se aplica obiectelor tehnico edilitare propuse.

2.3.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Se recomanda amplasarea spatiilor de birouri sau administrative astfel incat sa beneficieze de insorire pe perioada zilei.

Se recomanda amplasarea spatiilor de depozitare si grupurilor sanitare pe partea nordica.

2.3.2. Amplasarea fata de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice accesul în zonă, constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare precum si conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice si de telecomunicatii si alte instalatii de acest gen.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție de 18 m a drumurilor (DC 68), delimitate conform legii.

Utilizari permise

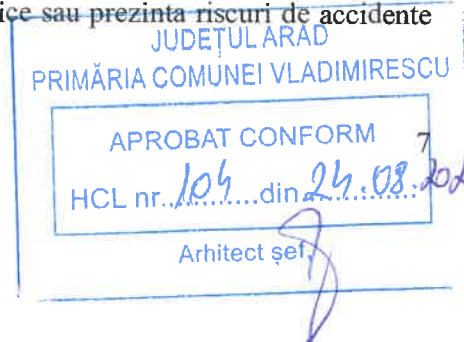
Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

Utilizari admise cu conditii

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie a drumurilor publice care respecta prescriptiile tenice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile si pietonale si rezolvarea parajelor aferente precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si standardele tehnice specifice.

Utilizari interzise

Orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.



2.3.3. Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

2.3.4. Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR

Nu este cazul.

2.3.5. Amplasarea fata de aeroporturi

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza cu respectarea prevederilor impuse de Autoritatea Aeronautică Civilă Română, având în vedere ca amplasamentul figurează în culoarul de zbor al Aeroportului Arad.

2.3.6. Amplasarea fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

2.3.7. Amplasarea fata de aliniament

Aliniamentul stradal va fi de 18.00 m fata de limita de proprietate dinspre DC 68 (limita estica).

2.3.8. Amplasarea in interiorul parcelei

Perimetrul constructibil (conform plansei de Reglementari Urbanistice nr. 03A) este de 4.00 m fata de limita laterala stanga (latura nordica) si limita din spate a terenului (latura vestică) si 9.00 m fata de limita laterala dreapta (latura sudica). Limitele perimetrului constructibil nu se aplica obiectelor tehnico edilitare propuse.

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.

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

2.4. 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.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor în aliniatul anterior cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform prevederilor acordului administratorul DC 68.

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.

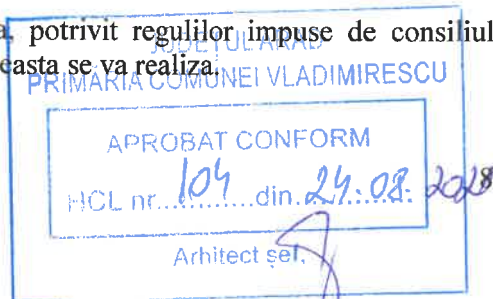
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

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 retele edilitare



Lucrările de racordare, extindere și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Se recomandă ca toate rețelele să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Retelele de apă, canalizare, alimentare cu gaze, energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

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

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.

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

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

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

Parcelare

În acest caz, parcelarea va fi permisă prin divizarea suprafeței de teren în maxim 2 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de loturi se va elabora o nouă documentație de urbanism.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 30 m;
- b) suprafața minimă a parcelei de 1300 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă este de 9.00 m la streșina (+121.00 NMN) și 12.00 m la coama (+124.00 NMN).

Regimul de înălțime maxim este PARTER + MEZANIN.

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 bransament, 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.

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

Se vor folosi o paletă cromatică cu tonuri pastelate.

Sunt permise accentele de culoare.

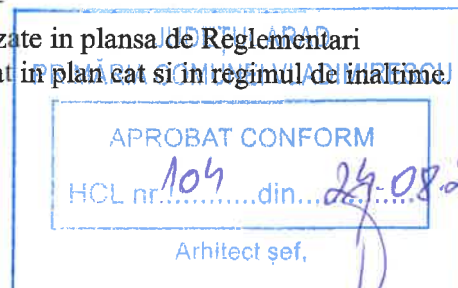
Procentul de ocupare a terenului

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

Coefficientul de utilizare a terenului

Coefficientul de utilizare a terenului este de maxim 0.90.

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate în planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și în regimul de înălțime.



2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Parcaje

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 parcaje pentru producție după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Vor fi prevăzute parcaje pentru servicii după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 de mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități între 400-600 de mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități între 600-2000 de mp;

Spatii verzi plantate

Se vor amenaja spații verzi cu gazon și vegetație în suprafața de minim 10% pentru zona de servicii și minim 20% pentru zona de producție.

Imprejmuiri

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

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, pe miezuină;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice
- împrejmuiri transparente având soclu cu înălțime maximă de 80 de cm la aliniamentul stradal.

Înălțimea maximă admisă pentru împrejmuire va fi de 2,00 m.

Fundațiile împrejmuirilor propuse în zona Les 20 kV vor fi amplasate la min. 0,60 m față de conductorul electric montat îngropat, pe teren proprietate privată.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

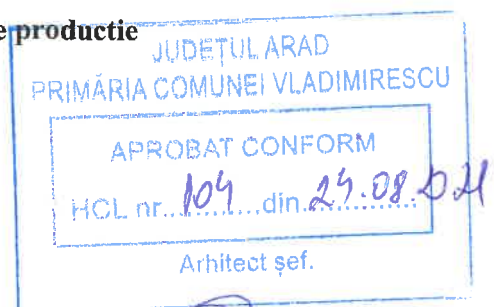
UNITATI:

- **ID1 – zona pentru unitati industriale (Z1) – unitati de productie**
- **IS2 – zona pentru servicii (Z2) – servicii auto**

SUBUNITATI:

- CC – căi comunicație domeniul public
- C – platforme carosabile
- P1, P2 – parcaje
- TE1, TE2 – zona tehnico-edilitare
- SP1, SP2 – spatii verzi amenajate
- PRcc – zonă protecție drum comunal 18,00 m din ax drum, cu excepția dotărilor tehnico-edilitare
- PRee – zonă protecție LEA 20 kV 6,00 m față de ax LEA
- PRep – zonă protecție Les 20 kV 0,60 m față de ax Les

1. Obiective si modalitati de operare



Solutia urbanistica PUZ a fost elaborata tinand cont de urmatoarele obiective:

- utilizarea functionala a terenului in conformitate cu legislatia in vigoare
- reglementarea caracterului terenului studiat
- modul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor
- realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate

2. Utilizari functionale

a. Functiunea dominanta

Zona pentru servicii auto si zona pentru productie, atelier mobila.

b. Functiuni complementare, utilizari permise

Dotari tehnico-edilitare, platforme carosabile si drumuri, spatii verzi

c. Utilizari permise cu conditii

Procesare produse finite si servicii, zone de prezentare a produselor fabricate.

d. Utilizari interzise

Este interzisa amplasarea functiunii de depozitare deseuri si industrie poluanta.

e. Interdictii temporare

Nu este cazul.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitatile teritoriale de referinta sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor, limitele parcelelor

Unitatilor teritoriale de referinta li se aplica atat prescriptiile prevazute la cap.1 „Dispozitii generale”, cat si prescriptiile prevazute in „Regulamentul de urbanism la nivelul unitatilor teritoriale de referinta”.

ZONA 1 – ZONA PRODUCTIE

Reglementari hala productie – atelier mobila:

Functiuni permise:

- functiunea dominanta: productie – atelier mobila
- functiuni complementare: birouri administrative, spatiu de prezentare produse, platforme carosabile, spatii verzi, zona tehnico-edilitare

Functiuni interzise:

- constructii care prin activitatea lor polueaza sau acumuleaza deseuri

Regim de inaltime:

- Se vor autoriza constructii cu regim de inaltime P+Mezanin, cu inaltimea maxima de 9.00 m la streasina (+121.00 NMN) si 12.00 m la coama (+124.00 NMN).

Regim de aliniere:

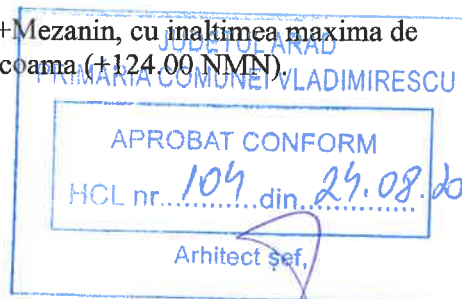
- nord: minim 4.00 m
- sud: minim 9.00 m
- est(aliniament fata de DC68):18.00 m
- vest: minim 4.00 m

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decat acele vehicule care vor avea asigurate locurile de parcare in interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spatiile verzi este interzisa

Plantatii

- se va planta vegetatie respectand distantele in Codul Civil.



Indicatori de utilizare a terenului:

POT: 60%

CUT: 0.90

Regim de inaltime P+Mezanin

Spatiu verde minim: 20%

ZONA 2 – ZONA SERVICII

Reglementari hala servicii auto:

Funcțiuni permise:

- funcțiunea dominantă: producție – atelier mobilă
- funcțiuni complementare: birouri administrative, spațiu de prezentare produse, platforme carosabile, spații verzi, zonă tehnico-edilitare

Funcțiuni interzise:

- construcții care prin activitatea lor poluează sau acumulează deșeurile

Regim de înălțime:

- Se vor autoriza construcții cu regim de înălțime P+Mezanin, cu înălțimea maximă de 9.00 m la streșina (+121.00 NMN) și 12.00 m la coama (+124.00 NMN).

Regim de aliniere:

- nord: minim 4.00 m
- sud: minim 9.00 m
- est(aliniament față de DC68):18.00 m
- vest: minim 4.00 m

Parcarea autovehiculelor

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

Plantatii

- se va planta vegetație respectând distanțele din Codul Civil.

Indicatori de utilizare a terenului:

POT: 60%

CUT: 0.90

Regim de înălțime P+Mezanin

Spatiu verde minim: 10%



V. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

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

Întocmit,

Urbanism:

arh. Doriana BALOGH

RUR-DE



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

Denumire proiect: ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DE SERVICII – CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE ȘI HALĂ SERVICII AUTO
Amplasament: jud. Arad, extravilan com. Vladimirescu, Dc 68
Beneficiar: S.C. HOLTZWERC EURO FALTZ S.R.L. ȘI HAN DANIEL ȘI DANIELA
Faza: P.U.Z.

PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

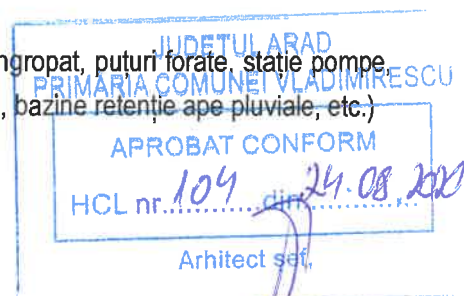
- Denumirea lucrării: **ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DE SERVICII - CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE ȘI HALĂ SERVICII AUTO**
- Amplasament: jud. Arad, extravilan com. Vladimirescu, Dc 68
- Număr proiect: 74/2018
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. HOLTZWERC EURO FALTZ S.R.L. ȘI HAN DANIEL ȘI DANIELA
- 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 sept. 2021 – sept. 2022.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- construcții noi: hale depozitare și servicii P+mezanin
- dotări tehnico-edilitare (deviere LEA 20 kV cu montaj îngropat, puturi forate, stație pompe generator electric, post transformare, bazine vidanjabile, bazine retenție ape pluviale, etc.)
- sistematizarea verticală a terenului
- drumuri și platforme de incintă
- împrejmuire teren
- amenajare zone verzi.



b. Obținere Autorizații de Construcție pentru construcții noi și dotări tehnico-edilitare – estimat ian. 2022 – dec. 2023.

c. Începere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție – estimat feb. 2022 – ian. 2024.

d. Încheiere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție – estimat dec. 2024 – dec. 2025.

e. Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară – estimat ian. 2022 – dec. 2026.

Finanțarea investițiilor prezentate mai sus, propuse prin PUZ, se va asigura din fonduri private, iar racordarea la utilitățile energie electrică și alte utilități se va finanța de către investitor sau distribuitor, conform ordinelor ANRE în vigoare.

Însușit:

S.C. HOLTZWERC EURO FALTZ S.R.L.
prin adm. Fițiu Alin

HAN DANIEL

HAN DANIELA

Întocmit:

Arh. Dorian BALOGH

