

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 COMERT, SERVICII ȘI DEPOZITARE

Intravilan com. Vladimirescu, Str. Gării f.n.

TRIF CIPRIAN și GABRIELA,

KOCSIS IOSIF și GABRIELA

121/2020

P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 17 AFERENT "ZONĂ COMERT, SERVICII ȘI DEPOZITARE"

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 însotește, 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.

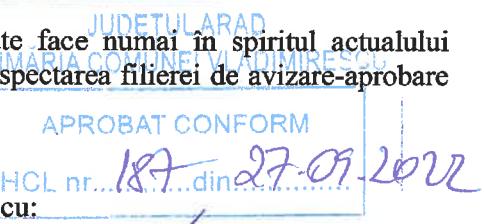
Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

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-aprobare pe care a urmat-o și documentația initială.

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, reabilității, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, reabilității, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicației imobiliare nr. 7/1996, reabilității, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, reabilității, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, reabilității, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, reabilității, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, reabilității, 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.

APROBAT CONFORM

HCL nr. 187 din 27.09.2017

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.P. nr. 330304 Vladimirescu (anterior CF 317945 Vladimirescu) – evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice a P.U.Z.

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

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea existentă și propusă în incinta studiată – zonă comerț, servicii și depozitare – în concordanță cu funcțiunile admise zonei prin PUG aprobat, pentru zona aflată sub interdicție de construire, înscrisă anterior în CF 314977 Vladimirescu
- armonizarea prevederilor urbanistice propuse cu cele existente pentru lotul înscris anterior în CF 314559 Vladimirescu, acesta fiind reglementat anterior prin PUZ "Construire hală depozitară, sediu de firmă și împrejmuire", aprobat prin HCL nr. 70/29.08.2017.

Zona studiată are suprafața de 28.600 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la racorduri noi sau modificare racorduri existente la rețelele de utilități, accesul carosabil fiind deja funcțional – drum privat existent, racordat la Str. Gării.

Incinta studiată are suprafața de 10.413 mp conform Extras CF nr. 330304 Vladimirescu. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea parțială a destinației existente a lotului înscris anterior în CF 314977 Vladimirescu din pășune cu interdicție de construire în zonă cu funcțiune comerț, servicii și depozitare și armonizarea cu acestea a funcțiunilor deja aprobată pentru lotul înscris anterior în CF 314977 Vladimirescu.

Funcțiunea principală solicitată de investitor este zonă comerț, servicii și depozitare.

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

Funcțiunea admisă zonei este mică producție nepoluantă, de tipul atelier croitorie, tâmplărie PVC, manufactură obiecte artizanale, cosmetice naturale, etc., cu un maxim de 10 angajați.

Astfel, prin PUZ se propune parțial schimbarea destinației terenului care face obiectul investiției propuse, din pășune în intravilan cu interdicție de construire, în zonă cu funcțiune comerț, servicii și depozitare nepoluantă în intravilan cu armonizarea prevederilor existente pe terenul deja reglementat cu cele nou propuse.

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.

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

POT max = 60 %

CUT max = 1,20

Regim de înălțime: P+2

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 286/01.10.2020, eliberat de Primăria com. Vladimirescu.

Se vor respecta condițiile prevăzute în Avizul E-Distribuție Banat nr. 08423381/30.09.2021:

- pentru obiectivul propus se vor respecta Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, Ordinul ANRE nr. 49/2007 și nr. 25/2016, prescripțiile și normele tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 și NTE 007/08/00
- terenul pe care se află instalațiile electrice de distribuție rămâne în proprietatea statului, în conformitate cu Legea nr. 123/2012
- se vor respecta Ordinul 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES cu clădiri, drumuri, împrejmuiiri, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.), propuse a se construi
- se va respecta culoarul de trecere, funcționare pentru LEA 20 kV minim 24m (12 metri, distanță măsurată din axul LEA 20 kV existentă stânga-dreapta)
- distanță min. de apropiere măsurată pe orizontală între axul LEA 20 kV existent 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 (aprox. 15-18m), conform Ord. 239/2019
- distanță 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 constitue traversare, va fi de minim 3 m sau 6 m măsurăți din axul LEA 20 kV, conform NTE 003/04/00
- se interzice construirea de parcări auto pe platforme în aer liber sub LEA 20 kV
- distanță minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA 20 kV la săgeata maximă și partea superioară a împrejmuirii va fi de 3 m, iar între conductor și sol distanța va fi min. 7 m, conform NTE 003/04/00
- este interzisă amplasarea de construcții, împrejmuiiri, paraje, zone de agrement ori depozitarea deșeurilor, a materialelor de construcții sau a oricărora alte obiecte la o distanță mai mică de 12 m față de axul LEA 20 kV, conform Ordinului 239/2019
- în zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ rezultat din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

Se vor respecta condițiile prevăzute în Avizul Telekom nr. 112/15.07.2021:

- lucrările pentru care s-a solicitat avizul, efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații, se vor executa numai sub asistență tehnică a S.C. Telekom Romania Communications S.A.
- se vor respecta distanțele minime impuse de SR8591/1997

- predarea amplasamentului privind rețeaua de telecomunicații existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/ primire amplasament, ce avă constituie anexa unei Minute/ Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar/ constructor, respectiv S.C. Telekom Romania Communications S.A.
- dacă la predarea de amplasament se constată că nu pot fi respectate distanțele minime față de instalațiile de telecomunicații de pe amplasament, beneficiarul va solicita la S.C. Telekom Romania Communications S.A. sau altă unitate de specialitate, întocmirea unei documnetării tehnice pentru devierea/ protecția instalațiilor proprietatea S.C. Telekom Romania Communications S.A.
- în cazul lucrărilor de reabilitare drumuri vor fi incluse și fondurile necesare ridicării sau coborării gurilor de cămine telefonice la noul nivel al carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrărilor de modernizare proiectate
- toate lucrările proiectate prin această documnetărie în zona cablurilor de telecomunicații subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezență delegaților S.C. Telekom Romania Communications S.A.
- în cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții S.C. Telekom Romania Communications S.A. datorită intreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul RDS RCS nr. 601/14.07.2021**:

- lucrările din zona instalațiilor de telecomunicații se vor executa numai cu asistență tehnică a reprezentanților RDS & RCS S.A. Pentru aceasta, cu min. 48 h înainte de începerea lucrărilor, beneficiarul/ constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică pentru pichetare și predare amplasament. Întreaga răspundere privind menținerea integrității instalațiilor de telecomunicații până la finalizarea și recepția lucrărilor revine constructorului și beneficiarului acestei lucrări
- predarea de amplasament privind rețeaua de telecomunicații existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/ primire amplasament, de către părți (beneficiar, constructor, RDS & RCS S.A.)
- în cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții RDS & RCS S.A. datorită intreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul DelGaz Grid nr. 213130141/30.06.2021**:

- **Condiții tehnice:**

- Traseele și adâncimea exactă de pozare a conductelor și branșamentelor de gaze naturale se determină prin sondaje.

JUDEȚUL ARAD	
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU	
APROBAT CONFORM	
HCL nr.....	187 din 27.05.2021
Arhitect s/p	

[Handwritten signatures and markings over the stamp area]

○ La execuția lucrărilor care fac obiectul documnetării ce ne-ați înaintat, **constructorul este obligat să asigure distanțele minime între rețelele de gaze naturale și alte instalații, construcții sau obstacole subterane conform tabelului 1 din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobată prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018. Se vor respecta cu strictețe prevederile art. 93 alin (1) din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobată prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018, privind conductele de încălzire, apă, canalizare și cabluri electrice pozate direct în pământ sau canale de protecție și se vor lua măsuri de etanșare a acestora la intrarea în subsolurile clădirilor, chiar dacă acestea nu sunt racordate la gaz. Măsurile de protecție a rețelelor și branșamentelor se vor stabili de către proiectant cu consultarea în prealabil a S.C. Delgaz Grid S.A.,**

Centru Operațiuni Rețea Gaz Timișoara, și vor fi incluse în documentația elaborată de acesta. Se va respecta art.190 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012.

- Condiții generale:

- Va suporta cheltuielile aferente realizării lucrărilor de la punctul A.
- Având în vedere că rețelele de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat, înainte de începerea lucrărilor se va solicita în scris participarea unui reprezentant al S.C. Delgaz Grid S.A. la predarea de amplasament și asistență tehnică ori de câte ori este nevoie pe perioada derulării lucrărilor, din partea S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Timisoara. Adâncimea de pozare a rețelelor subterane trasate este cuprinsă între 0,5-0,9 m.
- În cazul în care s-a produs o deteriorare a rețelei de gaz, astfel încât, au apărut scurgeri de gaz, se va anunța imediat Dispeceratul de Urgență S.C. Delgaz Grid S.A. și vor fi luate, totodată, primele măsuri, pentru a împiedica producerea unui eveniment (incendiu, explozie), până la sosirea echipei de intervenție. Dacă prin săpătură a fost afectată izolația rețelei de gaz (atingere izolație, rupere izolație, rupere fir trisor, rupere bandă avertizoare etc.), respectiv rețeaua de gaz- prin atingere, lovire sau orice altă acțiune mecanică, se va opri imediat lucrarea și se va solicita prezența reprezentantului S.C. Delgaz Grid S.A., pentru remedierea defecțiunii provocate și/sau constatare. Deteriorarea izolației atrage după sine corodarea materialului tubular și apariția defectelor de coroziune, greu de depistat, care pot avea urmări grave (explozii); în cazul în care se produce un asemenea eveniment, având ca și cauză deteriorarea izolației în timpul execuției lucrării avizate de către S.C. Delgaz Grid S.A. izolație care n-a fost refăcută, datorită faptului că executantul nu a anunțat reprezentantul S.C. Delgaz Grid S.A., beneficiarul avizului va fi direct responsabil de producerea evenimentului. În cazul avarierii sau deteriorării conductelor și instalațiilor aflate în exploatarea S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Timișoara, beneficiarul va suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale și de restabilire a funcționalității elementelor afectate.
- Săpătura din zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, se va realiza în mod obligatoriu, manual, pentru a nu afecta izolația, materialul tubular, sau alte elemente de construcție a rețelei de gaz (fir trisor, bandă avertizoare etc.).
- În mod obligatoriu, rețelele de gaze naturale - a căror acoperire e afectată de lucrarea de construcție, vor fi așezate, respectiv acoperite cu un strat de nisip de granulație 0,3-0,8 mm, cu grosimea de minimum 10 cm, de la generatoarea inferioară și superioară a conductei și pe o lățime de 20 cm, de la generatoarele exterioare ale conductei. În zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, compactarea se va realiza obligatoriu manual, astfel încât să nu se deterioreze rețelele de gaz, pe o înălțime de minim 30 cm (inclusiv stratul de nisip), măsurată de la generatoarea superioară a conductei.
- În cazul în care lucrarea de construcții afectează răsuflătorile și/sau căminele, atunci acestea vor fi reamplasate obligatoriu pe poziția inițială. Se impune, deosemenea, reamplasarea capacelor de răsuflatori, a capacelor de cămine, a tijelor de acționare etc.
- Cu minimum 5 zile înainte de recepția la terminarea lucrărilor, se va informa în scris S.C. Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Timișoara asupra datei la care e programată recepția.

Se va respecta Decizia Etapei de Încadrare nr. 7706/19.05.2022:

- respectarea documentației înregistrată la APM Arad, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare

- se vor respecta condițiile impuse prin actele administrative/ de reglementare emise de autoritățile implicate
- Protecția calității apelor:
 - Bazinile pentru ape uzate fecaloid-menajere se vor vidanja de către un operator specializat. Apele uzate menajer vor respecta prevederile normativului NTPA 002 din HG 188/2002 cu completările și modificările ulterioare
 - Este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol
 - Apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile de incintă propuse sunt considerate ape potențial infestate cu hidrocarburi și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC. Preluarea apelor pluviale de pe platformele de parcare se va realiza prin guri de scurgere (gaigăre) cu grătare carosabile. Înainte de a fi deversate în bazinul de retenție, apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile de incintă vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi având debitul nominal de 30 l/s. Calitatea acestor ape se va încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din HG 188/2002 cu completările și modificările ulterioare
- Protecția calității aerului:
 - Organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse)
- Protecția solului și a subsolului:
 - Se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale
 - Se vor lua măsuri pentru îndepărțarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor
 - Se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluanante existente pe șantier (carburanți, lubrifianti etc.)
- Gestionarea deșeurilor:
 - vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor tehnologice în interiorul parcelei, pe platforme/ pardoseli betonate, cu acces facil către drumul de acces
 - deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere
 - se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor
 - deșeurile inerte rezultate din tehnologiile de execuție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat dpdv al protecției mediului, în conformitate cu prevederile OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă.
 - deșeurile reciclabile se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului
- Protecția biodiversității:
 - În conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobată Regulamentului general de urbanism, republicată, vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, prin membrul de prezentare a planului propunându-se respectarea unui procent minim de 20% spațiu verde.
 - Se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor
 - Organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Se vor respecta condițiile prevăzute în Avizul de gospodărire a apelor nr. 2/19.01.2022:

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIREȘTU

APROBAT CONFORM

HCL nr. 187 din 27.01.2022

Arhitect: sen

deșeurile inerte rezultate din tehnologiile de execuție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat dpdv al protecției mediului, în conformitate cu prevederile OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă.

deșeurile reciclabile se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului

- Protecția biodiversității:

- În conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobată Regulamentului general de urbanism, republicată, vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, prin membrul de prezentare a planului propunându-se respectarea unui procent minim de 20% spațiu verde.
- Se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor
- Organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

- alimentarea cu apă în scop igienico-sanitar și potabil: de la rețea în sistem centralizat (Acord CAA nr. 14440/07.07.2021)
- apele uzate menajer provenite de la clădirile existente sunt canalizate și deversate într-un bazin vidanjabil existent, cu volumul util de 42 mc. Bazinul vidanjabil existent BV 1 va deservi construcțiile existente și propuse în jumătatea nordică a incintei. Apele uzate menajer provenite de la construcțiile propuse în partea sudică a incintei vor fi canalizate și deversate într-un bazin vidanjabil propus (BV 2), cu volumul util de 30 mc.
- Cele 2 bazine vidanjabile sunt o soluție provizorie de colectare a apelor uzate menajer de la clădirile existente și propuse, până la punerea în funcțiune a rețelei de canalizare menajeră aflată în curs de execuție pe partea dreaptă a Str. Gării.
- apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse se vor deversa gravitațional într-un bazin de retenție cu infiltrare în sol de tip lagună verde, propus pe amplasament, pentru preluare ape pluviale convențional curate
- apele pluviale provenite de pe paltformele de parcare și drumurile de incintă propuse sunt considerate ape potențial infestate cu hidrocarburi și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4. Preluarea apelor pluviale de pe platformele de parcare se va realiza prin guri de scurgere (gaigăre) cu grătare carosabile clasa D400.

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNĂ DE PERNIȚA
APROBARE DOCUMENT
HCL nr. 189 din 29.09.2021

Înainte de a fi deversate în bazinul de retenție, apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile de incintă vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi având debitul nominal de 30 l/s. Acestea se vor deversa gravitațional într-un bazin de retenție cu infiltrare în sol de tip lagună verde, propus pe amplasament, pentru preluare ape pluviale convențional curate, cu un volum util de 215 mc.

- condiții de calitate a apelor evacuate:
- apele uzate menajer vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005
 - apele pluviale deversate pe spațiul verde se vor încadra în limitele normativului NTPA 001/2005.

Se va respecta **Avizul Consiliului Județean Arad – Serviciul Administrare Drumuri și Poduri nr. 29041/22.12.2021:**

A. CONDIȚII GENERALE:

- ◆ Acordul prealabil este valabil numai pentru faza de proiectare, finanțare.
- ◆ Acordul prealabil nu ține loc de Autorizație de amplasare și/sau acces la drumul județean și este utilizat de către beneficiar pentru obținerea Autorizației de construire. Se execută fără autorizație de construire lucrări de branșamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul/autorizația administratorului drumului; respectiv introducerea de rețele și echipamente de comunicații electronice în infrastructurile fizice subterane existente, construite cu această destinație, precum și introducerea de rețele și echipamente de comunicații electronice în infrastructurile fizice interioare existente; (Potrivit punctul nr. 26, art 11 alineatul (1) litera m) și p) din Legea nr. 193/2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții).
- ◆ La amplasarea oricărora construcții, instalații, amenajări etc., se vor avea în vedere orice alte norme legale incidente în domeniu, în vigoare la data solicitării Acordului prealabil, inclusiv cele referitoare la distanțele de amplasare.
- ◆ După obținerea autorizației de construire, beneficiarul lucrărilor sau obiectivelor realizate ori amplasate în zona drumului public are obligația de a solicita și obține de la administratorul drumului public autorizația de amplasare și/sau acces la drum în zona drumului public, anterior începerii lucrărilor. În acest sens, lucrarea care afectează drumul public nu poate fi începută sau, după caz, continuată, dacă executantul acesteia nu are autorizarea administratorului drumului și acordul poliției, nu a realizat semnalizarea corespunzătoare, termenul aprobat a fost depășit ori lucrarea se execută în alte condiții decât cele stabilite în autorizație.

◆ Autorizația de amplasare în zona drumului public se emite numai ulterior încheierii cu administratorul drumului a contractului pentru utilizare și acces în zona drumului public și plata tarifelor corespunzătoare, conform Hotărârii Consiliului Județean Arad nr. 337/30.10.2020. Acordul și autorizația de amplasare în zona drumului public se emit pentru o anumită funcție și/sau destinație a obiectivului. Destinație stabilită prin PUG în UTR 12 subzonele SP-12-G și IDS-12-G, cu destinație de spațiu verde și construcții pentru industrie depozitară și servicii, cu interdicție de construire până la aprobarea PUZ și RLU. La schimbarea funcției și/sau a destinației, beneficiarul este obligat să obțină aprobarea administratorului drumului pentru noua situație.

- ◆ Executarea lucrărilor din zona drumului public va fi realizată de firme specializate.
- ◆ Obligația și responsabilitatea privind construcția, întreținerea și repararea căilor de acces în/din drumul public, a parcărilor, a refugiarilor și a platformelor carosabile revin beneficiarului înscris în acord.

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

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

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

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

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

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

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

◆ Potrivit prevederilor art. 19 alin. (4) din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare "Pentru dezvoltarea capacitatii 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 drumului va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale".

◆ Clădirile unități servicii P+1, P+2, hala depozitară, sunt proiectate în afara zonei de siguranță, cu respectarea art. 19, alin. (4) din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

◆ Accesul carosabil din drumul județean DJ 682C la km 6+260 stânga, acces autorizat de Consiliul Județean Arad cu nr. 1307/29.01.2021, este realizat în conformitate cu prevederile

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

187

27.09.2021

Arhitect Pet.

normativului C173/2001 "Norme privind amenajarea intersecțiilor la nivel negratorii din afara orașelor" și prevederilor din "Norme privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice", indicativ AND 600/2010, publicate în Buletinul Tehnic Rutier, anul VI, nr. 4/2010.

- ◆ Sistemul rutier pentru acces în zona racordării va fi echivalent cu a drumului județean.
- ◆ Scurgerea apei din zona drumului în dreptul accesului carsoabil se realizează prin pantă longitudinală și transversal.
- ◆ În conformitate cu prevederile art. 47 alin. (13) din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare "Deținătorii cu orice titlu a panourilor publicitare, a construcțiilor, ai căilor de acces, ai utilităților de orice fel sau a instalațiilor acceptate prin acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumurilor județene, emise de administratorul drumului, sunt obligați ca în termen de 60 zile de la primirea înștiințării să execute, pe cheltuiala lor și fără nici o despăgubire din partea administratorului drumului, demolarea, mutarea sau modificarea acestora, în condițiile în care acest lucru este impus de construirea sau exploatarea drumului public, precum și de asigurarea condițiilor pentru siguranța circulației".

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu nr. 3729/185/02.03.2017** (aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 70/29.08.2017) emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română:

- respectarea destinației obiectivului, a amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare
- respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 13,00 m, respectiv cota absolută maximă 126,61 NMN (CTN 113,61 NMN + 13,00 m înălțimea maximă a construcției)
- furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei de AACR.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul C.N.C.F. „CFR” S.A., Sucursala Regională de Căi Ferate Timișoara nr. 3/6/1/1/1044/12.07.2022, Aviz nr. 54-ALG-2022**:

- în limita a 20,00 m, măsurăți de o parte și de alta a axului căii ferate publice este constituită zona de siguranță a infrastructurii feroviare cu restricții aferente, necesară pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecția mediului. În situația în care în zona de siguranță CFR sunt terenuri proprietate privată, CFR poate iniția exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii
- se va respecta cu strictete zona cadastrală CFR și zona de siguranță CFR. Se interzice încălcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrală CFR
- în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice se pot amplasa construcții doar cu acordul deținătorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei cadastrale CFR, a zonei de siguranță și a zonei de protecție a căii ferate, după caz
- în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice:
 - nu se vor amplasa depozite de deșeuri, gropi de gunoi menajer, gropi adânci ce acumulează ape meteorologice, incinte industriale și depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare a mediului, a solului și a pânzei freatici și nu se vor menține organizări de șantier abandonate, cu utilaje degradate, construcții degradate, instalații care ar afecta linia de cale ferată și circulația feroviară
 - nu se vor depozita materiale și nu se vor înființa plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare
 - nu se vor utiliza indicatoare și lumini de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară
 - nu se vor efectua lucrări care prin natura lor ar putea provoca alunecări de teren
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate (fâșie de 100 m la stânga și la dreapta axului căii ferate) nu este recomandată, de aceea se recomandă ca amplasarea clădirilor de locuit să fie cât mai departe de calea ferată, pe cât posibil. Această amplasare presupune ca zona de dărâmături din jurul clădirilor, în cazul catastrofal de

- păbușre a construcțiilor, nu se va suprapune peste zona de siguranță a căii ferate, care obligatoriu nu trebuie să fie afectată
- la faza următoare de proiectare (D.T.A.C.), se va solicita aviz SRCF privind amplasarea construcțiilor de orice fel pe zona de protecție a căii ferate publice:
 - o drumurile proiectate pentru asigurarea accesului în zonă
 - o amplasarea construcțiilor
 - o rețele de utilități
 - sistematizarea verticală a terenului (inclusiv a rețelei de drumuri din incinta PUZ) se va proiecta astfel încât apele pluviale să nu fie dirijate spre calea ferată, ci colectate și dirijate în afara zonei cadastrale
 - se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică)
 - pentru amplasamentele propuse de beneficiar în zona de protecție a căii ferate, S.R.C.F. Timișoara nu-și asumă răspunderea, pe toată durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale acestora determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru pouarea fonică, acestea amplasându-se pe propria răspundere a beneficiarului
 - conform OMT nr. 411/2021 se impune amplasarea (dacă este cazul) de panouri fonoabsorbante de către dezvoltator/beneficiar, proiectate în funcție de sursele de zgromot concurente, relief, cota terenului conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgromot, cu obținerea avizului din partea autorităților de mediu
 - nu vor fi afectate elementele infrastructurii feroviare, se va asigura protecția instalațiilor CF din zona lucrărilor, dacă situația o impune
 - se va avea în vedere corelarea reglementărilor privind organizarea rețelei stradale și acceselor tratate în prezenta documentație, cu celealte documentații PUZ propuse pe zona de protecție CFR și pentru care s-a emis aviz SRCF și CFR

INOȚIUL ADR
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBARE CONFORM
HCL nr. 187 din 27.01.2022

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.

Construcțiile vor fi amplasate în afara zonei de siguranță a liniei de cale ferată, dar parțial în cadrul zonei de protecție a liniei CF. La faza PUZ este propusă în zona de protecție a căii ferate, o zonă de construibilitate maximă în cadrul căreia vor fi amplasate, la faza DTAC + PT, viitoarele construcții. Acest perimetru maxim de construibilitate este amplasat între pozițiile kilometrice 622+795 și 622+858, la minim 69,00 m față axul căii ferate și maxim 84,00 m din axul liniei CF.

Perimetru construibil (conform plansei de Reglementări Urbanistice nr. 02A) este de 1,00 m față de limita laterală dreapta (latura nordică), min. 5,00 m față de limita posterioară a terenului (latura vestică) și 2,00 m față de limita laterală stânga (latura sudică). 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 sud. Limitele perimetrului construibil 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. 18,00 m față de ax DJ 682C/Str. Gării), fiind corelat cu aliniamentul propus prin PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 111/2017 pentru zona învecinată la sud.

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului construibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include construcții P+2 propuse și parțial amenajări alei pietonale, platforme carosabile și parcaje, nu include construcții tehnico-edilitare – față de limitele de proprietate:

- sud: minim 2,00 m față de limita de proprietate
 - vest: minim 5,00 m față de limita de proprietate
 - est (front stradal): minim 5,00 m față de limita de proprietate
 - nord: minim 1,00 m față de limita de proprietate, respectiv min. 69,00 m față de axul liniei CF
- Construcțiile tehnico-edilitare pot fi amplasate pe zona de siguranță a drumului Dc 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, țieci 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, fâșiiile de siguranță și fâșiiile de protecție ale drumului.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de 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 existent, executat, la acesta (km 622+706 al linie cale ferată Arad – Deva).

În situația necesității unui acces suplimentar, ca urmare a dezmembrării ulterioare a parcelei reglementate, după aprobarea prezentului PUZ, acesta va fi avizat de către administratorul drumului.

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

- acces rutier existent, racordat la marginea părții carosabile PAT Str. Gării cu raze de racordare de min. 6,00 m;
- amenajarea platformelor carosabile și realizarea unei structuri rutiere din dale beton sau beton rutier, cu excepția zonei de racord la Str. Gării, care va avea îmbrăcăminte 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, fluență 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, organizări și dirijări 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 64,30 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,

bornele kilometrice 622+705 și 622+885. Construcțiile și amenajările propuse nu afectează transportul feroviar care se desfășoară pe liniile de cale ferată Arad – Deva.

Limita nordică a perimetrlui de construibilitate maxim propus va fi în afara zonei de siguranță a liniei de cale ferată Arad – Deva, măsurată la 20 m din ax linie CF, dar în cadrul zonei de protecție a liniei CF, și anume la min. 69,00 m din axul liniei CF.

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. 5,00m
- pe latura sudică a parcelei, construcțiile propuse vor fi amplasate la min. 2,00 m
- pe latura nordică, construcțiile propuse vor fi amplasate la min. 1,00 m față de limita de proprietate, respective la min. 69,00 m față de axul liniei CF
- 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 (neblockarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, paraje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o două fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceți 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 lățimea 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 acces pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceți 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 DC 682 C. 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 fluență 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 asigurăt de către investitor posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatorii.

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 construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică de canalizare menajeră, 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 sau de către administratorii rețelelor, conform legislației în vigoare.

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

În cazul de față, parcelarea este permisă prin divizarea suprafeței de teren în loturi deservite fie de drumul de acces privat existent, fie direct de Str. Gării și/ sau de Str. Cantonului.

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

- a) front la strada Gării minimum 25 m, diferența constând în lățimea drumului de acces, care nu poate fi mai mică de 7,5 m;
- b) front la Str. Cantonului min. 20 m;
- c) front la drumul de acces existent min. 30 m, caz în care se va nota servitute de trecere în Extrasul CF al imobilului care include drumul de acces pentru parcela creată astfel;
- d) suprafața minimă a parcelei de 1.000 mp.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este P + 2, cu înălțimea de max. 10,50 m la cornișă (124,11 NMN) și max. 13,00 m la coamă (126,61 NMN), măsurate față de cota terenului sistematizat (CTS = 113,61 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 împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în aşa 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.

Coeficientul 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 paraje, spații verzi și împrejmui

Paraje

Parajele 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 paraje în funcție de specificul activităților, astfel:

- pentru funcțiunea servicii, se va amenaja câte unui loc de parcare la 1 ÷ 5 salariați, cu un spor de 30 % pentru clienți
- în cazul amenajării unor zone de depozitare nepoluantă, se vor amenaja câte un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată.
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp
 - un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 ÷ 600 mp
 - un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 ÷ 2.000 mp.

Vor fi amenajate cca. 27 locuri parcare autoturisme angajați și clienți și platformă carosabilă, conform cu specificul activității desfășurate și prevederilor HG 525/1996.

Spații verzi și plantăte

Pentru funcțiunea depozitată a zonei se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20,00 % din suprafața subzonei.

Împrejmui

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

a) împrejmui opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizual, pe mezuină;

- b) împrejmuiiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice
- c) împrejmuiiri transparente având soclu cu înălțimea maximă de 80 cm la aliniamentul stradal.
Înălțimea maximă admisă pentru împrejmuire va fi de 2,00 m.

III. Zonificarea funcțională

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

Subunități:

- IS 17 – Unități comerț, servicii și depozitare P+2**
- Cc 17 – Căi de comunicație acces din domeniul privat (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:

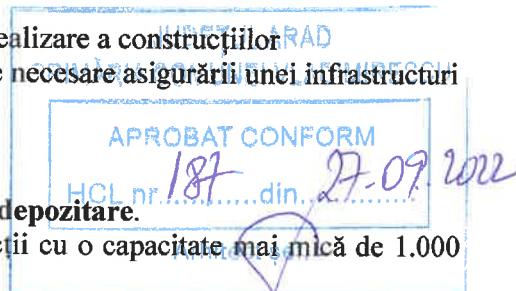
- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor RAD
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incină este **comerț, servicii și depozitare**.

Pentru zona comercială se vor permite doar construcții cu o capacitate mai mică de 1.000 persoane.



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

2.3. Utilizări permise cu condiții: mică producție nepoluantă, de tipul atelier croitorie, tâmplărie PVC, manufactură obiecte artizanale, cosmetice naturale, etc., cu un maxim de 10 angajați.

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 "Regulamenul 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+2
- Spațiu verde minim 20 %

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII COMERȚ, SERVICII ȘI DEPOZITARE (IS 17)

Functiuni permise:

- funcțiunea dominantă: comerț, servicii și depozitare

Functiuni complementare:

- birouri administrative, platforme carosabile, spații verzi, zone tehnico-edilitare

Alte funcțiuni admise:

- mică producție nepoluantă

Functiuni interzise:

- construcții care prin activitatea lor poluează sau acumulează deșeuri

Regim de înălțime:

- Se vor autoriza construcții cu regim de înălțime P+2, cu înălțimea maximă de 10,50 m la cornișă (+124,11 NMN) și 13,00 m la coamă (+126,61 NMN) față de CTS (113,61 NMN), la același nivel cu prevederile Avizului AACR nr. 3729/185/02.03.2017 obținut pentru documentația aprobată prin HCL Vladimirescu nr. 70/29.08.2017 PUZ "Construire hală depozitară, sediu de firmă și împrejmuire"

Regim de aliniere față de limite de proprietate:

- nord: minim 1,00 m
- sud: minim 2,00 m
- est (alignament stradal, față de Str. Gării/ DJ 682C): min. 5,00 m față de limita de proprietate, respectiv min. 18,00 m față de ax drum public
- vest: minim 5,00 m

Parcarea autovehiculelor:

- nu se vor autoriza decât construcțiile care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propunerii. 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+2
- se vor autoriza construcții cu înălțimea maximă la cornișă 10,50 m, respectiv la coamă de 13,00 m, măsurate față de cota CTN = 113,61 NMN

Spațiu verde minim: 20 %

SUBUNITĂȚI:**IS 17 – Construcții comerț, servicii și depozitară**

- destinație: comerț, servicii și depozitară, birouri administrative

Cc 17 – Căi carosabile din domeniul privat

- acces carosabil (intrare – ieșire) cu raze de giroaie de min. 6,00 m existent – drum de acces pe domeniul privat
- platforele carosabile și de parcaje propuse vor fi racordate la acesta

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.
 - pentru funcțiunea servicii, se va amenaja câte unui loc de parcare la $1 \div 5$ salariați, cu un spor de 30 % pentru clienți
 - în cazul amenajării unor zone de depozitară nepoluantă, se vor amenaja câte un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată.
 - pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp
 - un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 \div 600 mp



- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de $600 \div 2.000$ mp.

SP 17 – Zone verzi amenajate

- minim 20,00 % 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

PRCfp – zonă de protecție a liniei de cale ferată Arad – Deva

- zona de protecție a căii ferate este măsurată între 20 m și 100 m față ax linie CF
- clădirile P+2, împrejmuiori sau orice amenajări, vor respecta prevederile Avizului CNCF "CFR" S.A. care va fi obținut pentru prezentul PUZ
- rețelele interioare de instalații vor fi executate subteran și vor putea ocupa zona de protecție a căii ferate; acestea vor fi avizate și detaliate la faza DTAC+PT
- branșamentele și racordurile la rețelele publice de utilități existente sunt amplasate în afara zonei de protecție a liniei de cale ferată; acestea se vor menține.

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezența 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. ARHTECTONIC 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:
Proiect nr.:
Faza:

ZONĂ COMERT, SERVICII ȘI DEPOZITARE
Intravilan com. Vladimirescu, Str. Gării nr. 83
TRIF CIPRIAN și GABRIELA,
KOCSIS IOSIF și GABRIELA
121/2020
P.U.Z.

PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **ZONĂ COMERT, SERVICII ȘI DEPOZITARE**
- Amplasament: jud. Arad, Intravilan com. Vladimirescu, Str. Gării nr. 83
- Număr proiect: 121/2020
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: TRIF CIPRIAN și TRIF GABRIELA, KOCSIS IOSIF și KOCSIS GABRIELA
- Proiectant: S.C. ARHTECTONIC S.R.L.

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

a. După aprobarea în Consiliul Local al com. Vladimirescu a prezentului PUZ, se vor obține Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat aug. 2021 – sept. 2022.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- I. construcții noi:
 - hale/construcții comerț, servicii și depozitare regim maxim de înălțime P+2E
- II. dotări tehnico-edilitare (stație pompe, rezervă PSI, bazin retenție ape pluviale, etc.)
- III. sistematizarea verticală a terenului
- IV. drumuri și platforme de incintă, alei pietonale, accese carosabile
- V. împrejmuire teren
- VI. amenajare zone verzi.

Obținere Autorizații de Construcție pentru construcții noi, parcaje și rețele/ dotări tehnico-edilitare – estimat oct. 2022 – dec. 2024.

- c. Începere lucrări construcții conform Autorizații de Construcție – estimat nov. 2022 – ian. 2025.
- d. Încheiere lucrări construcții conform Autorizații de Construcție – estimat dec. 2023 – dec. 2025.

e. Recepție lucrări necesare investiției și întablare în Cartea Funciară – estimat ian. 2024 – dec. 2026.

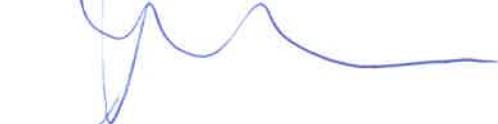
Finanțarea investițiilor propuse prin PUZ se va asigura din fonduri private, iar racordarea la utilități se va finanța de către investitor sau distribuitor, conform ordinelor ANRE în vigoare.

Însușit:

Trif Ciprian-Dumitru



Trif Gabriela



Kocsis Iosif



Kocsis Gabriela-Florentina



Întocmit:

Arh. Doriana BALOGH

