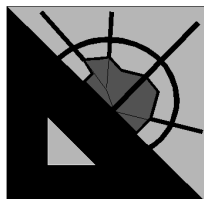


**P.U.Z. - CONSTRUIRE HALE DEZMEMBRARI
AUTOTURISME SI BIROURI
DJ682 ARAD-ZADARENI**



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revolutiei nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT	:P.U.Z. - CONSTRUIRE HALE DEZMEMBRARI AUTOTURISME SI BIROURI DJ682 ARAD-ZADARENI
BENEFICIAR	:S.C. ECO MOTORS S.R.L. Calea Timisorii, nr. 200, mun. Arad
PROIECT Nr.	:61/ 2020
FAZA	:P.U.Z
PROIECTANT	:S.C. PRO URBAN S.R.L.

BORDEROU

1. Documentatia P.U.Z. și R.L.U P.U.Z. - CONSTRUIRE HALE DEZMEMBRARI AUTOTURISME SI BIROURI DJ682 ARAD-ZADARENI

1. Cerere pentru emiterea avizului întocmită, semnată, ștampilată de solicitant;
2. Certificat de urbanism nr. 1084 din 29.07. 2020 și planșele anexă la certificat (copie);
3. Extras C.F. ,
4. Studii de fundamentare solicitate prin certificatul de urbanism, nu este cazul
5. Documentația de urbanism completă și întocmită conform legislației în vigoare (Legea nr. 350/2001 actualizată, ghid P.U.Z. (cuprinzând toate condițiile din avize)

PIESE SCRISE :

6.1 Foaie de gardă

6.2 Fisa de responsabilități

6.3 Memoriu general

6.3.1. Introducere

6.3.1.1. Date de recunoaștere a documentației

6.3.1.2. Obiectul lucrării

6.3.1.3. Surse documentare

6.3.2. Stadiul actual de dezvoltare

6.3.2.1. Evoluția zonei

6.3.2.2. Încadrarea în localitate

6.3.2.3. Elemente ale cadrului natural

6.3.2.4. Circulația

6.3.2.5. Ocuparea terenurilor

6.3.2.6. Echiparea edilitară

6.3.2.7. Probleme de mediu

6.3. 2.8. Opțiuni ale populației

6.3.3.. Propuneri de dezvoltare urbanistică

6.3.3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

6.3.3.2. Prevederi ale P.U.G.

6.3.3.3. Valorificarea cadrului natural

6.3.3.4. Modernizarea circulației

6.3.3.5. Zonificarea funcțională – reglenemtări, bilanț teritorial, indici urbanistici

6.3.3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

6.3.3.7. Protecția mediului

6.3.3.8. Obiective de utilitate publică

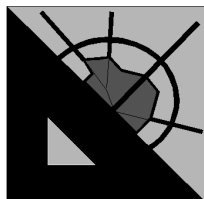
6.3.4. Cloncuții măsuri în continuare

6.4. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

PIESE DESENATE

1. Încadrare în zonă	01
2. Situația existentă	02
3. Reglementări urbanistice - zonificare	03
4. Reglementări echipare edilitară	04
5. Proprietatea supra terenurilor	05
6. Propuneri imagine urbanistica	06

Intocmit:
Arh. Șerban Elvira



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE PROIECT	:P.U.Z. - CONSTRUIRE HALE DEZMEMBRARI AUTOTURISME SI BIROURI, DJ682 ARAD-ZADARENI
BENEFICIAR	:S.C. ECO MOTORS S.R.L. Calea Timisorii, nr. 200, mun. Arad
PROIECT Nr.	:61/ 2020
FAZA	:P.U.Z
PROIECTANT	:S.C. PRO URBAN S.R.L.

1.2. Obiectul P.U.Z

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între beneficiar și proiectant.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare a unor hale pentru dezmembrări autoturisme, spațiu comercial și birouri cu amenajările aferente, pe terenul aflat în teritoriul administrativ al municipiului Arad în partea de sud-est, amplasament situat la sud de DJ682 Arad-Zadareni, Zona Industrială Sud.

În Planul Urbanistic Zonal Calea Zadareni-Arad, această zonă este teren cu folosința de pășune în intravilan, zonă Z1, (UTR 47) - Z2 zonă unități industriale nepoluante, servicii, comerț și depozitare, subzonă S1B - industrie nepoluantă, servicii, depozitare, clădiri P-P+3, POT 35%, CUT 1,05. Amplasamentul se află în culuarul de zbor al Aeroportului Arad.

Metodologia folosită – baza documentație

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ : G M 010-2000.

La elaborarea actualei documentații a stat la bază: Planul Urbanistic Zonal Calea Zadareni-Arad, aprobat prin H. C. L. M. Arad, nr. 59/2005. Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborată de PFA CHEVERESAN SERGIU-IONEL și recepționat de OCPI.

1.3. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic Zonal Calea Zadareni-Arad
- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic
- date statistice

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei. Incinta care face obiectul acestui studiu este un teren intravilan nr.cad. 348565, în suprafață de 10.786,00 mp, în intravilanul municipiului Arad. Ca și categorie de folosință terenul este pasune.

2.2 Încadrarea în localitate

Poziția incintei față de intravilanul localității. Incinta studiată în prezentul P.U.Z este situată în partea de sud-est a municipiului Arad, amplasat la sud de DJ682 Arad-Zadareni, Zona Industrială Sud.

Vecinatările terenului sunt:

- în partea de nord se învecinează cu parcela agricolă cu nr. Cad. 348414;
- la sud parcela agricolă cu nr. Cad. 348466;
- la est drumul de acces zona industrială, cu nr. Cad. 348359;
- la vest canalul de irigații CN 2442.

Accesul la incinta studiată se face din drumul betonat din partea de est a amplasamentului.

Conform Extrasului C. F. Nr. 348565 - Arad, în suprafața terenului este de 10.786,00 mp.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pentru determinarea condițiilor de fundare a fost necesară elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatările și recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan
- din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline.

- se constată o alternanță de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

- zona seismică: - $a_g=0,20$, $T_c= 0,7$

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale, .

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este drumul județean DJ 682 Arad-Zadareni. Legătura dintre incinta și DJ 682 se face printr-un drum de beton (nr.cad.348359) aflat în partea de est a zonei reglementate.

În zona studiată, nu sunt alte căi de acces.

În partea de sud a zonei studiate există linii CF (DF 2432 - nr.cad.340746).

2.5. Ocuparea terenurilor

Incinta studiată este în prezent un teren liber neconstruit.

Aflată în partea de sud a râului Mureș, la o distanță considerabilă, zona studiată nu este expusă riscurilor naturale și anume a inundațiilor.

Principalele disfuncționalități în zona studiată sunt:

- lipsa dotărilor de interes local din zonă.

În incintă:

S teren conf. CF = 10.786,00 mp.

P.O.T. = 0,00%

C.U.T. = 0,00

2.6. Echipare edilitara

Din punct de vedere al echipării edilitare zona studiată dispune de rețele edilitare de apă, energie electrică și gaz.

Alimentarea cu apă

În zonă există o rețea de alimentare cu apă în partea de est a zonei reglementate, de-a lungul drumului de acces, la care poate fi racordată și incinta studiată.

Canalizare menajeră

În zona există rețea de canalizare, în partea de est a incintei, de-a lungul drumului de acces, la care poate fi racordată și incinta studiată.

Canalizarea pluvială

Nu există canalizare pluvială în zonă. Apele meteorice sunt absorbite de teren și de canalul CN 2442.

Alimentarea cu caldură

Nu există rețea de termoficare în zonă.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există o rețea de distribuție LEA de 0,4 kv, pe drumul betonat (nr.cad.348359) în partea de nord a incintei la cca 95 m.

Telecomunicații

În zona studiată nu există canalizație Tc

Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există o rețea de alimentare cu gaze naturale, în partea de nord a incintei, la care este racordat amplasamentul cu nr.cad.348359.

2.7. Probleme de mediu

Din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și obiectiv și având în vedere că este teren liber fără construcții nu sunt disfuncționalități

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. În zonă nu sunt pericole de inundații sau de alunecări de teren, luând în considerare că zona studiată este la o distanță considerabilă de râul Mureș și terenul este plat nu prezintă denivelări importante cu diferențe mari de nivel.

În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Proprietarul terenului dorește în această zonă amplarea unor hale pentru dezmembrări autoturisme și birouri, cu amenajările aferente.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Funcțiunea zonei amplasamentului este de pasune în intravilan.

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul este optim atât în ce privește natura terenului de fundare cât și a condițiilor hidrogeologice; din punct de vedere topografic, terenul se prezintă plan orizontal, cu stabilitatea generală asigurată.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În Planul Urbanistic Zonal Calea Zadareni-Arad, această zonă este teren cu folosința de pasune în intravilan, zona Z1, (UTR 47) - Z2 zona unități industriale nepoluante, servicii, comerț și depozitare, subzona S1B - industrie nepoluantă, servicii, depozitare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent nu oferă nimic din ceea ce ar putea fi pus în valoare prin acest proiect; relieful este plat, vegetație pitică, absență ape curgătoare.

Pe amplasamentul propus există posibilități de construire, ținând cont de condițiile de fundare a terenului și de adaptare a activităților la condițiile de climă.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației

În ceea ce privește organizarea circulației în zona s-a ținut cont de drumul județean DJ 682, principală cale de acces în zona. Accesul de la incintă la DJ este asigurat de un drum de beton, de 6 m lățime (nr.cad.348359), aflat în partea de est a zonei reglementate. Prin prezentul P.U.Z. se propune amenajarea a două accese la obiectivele din interiorul incintei, care se vor racorda la cota actuală a carosabilului existent.

Drumul de beton existent (nr.cad.348359) este proprietate privată.

Organizarea circulației în incinta studiată se va face conform planșei de reglementări; sunt necesare accese auto, pentru realizarea activităților zilnice. În incintă se propune realizarea de platforme betonate, dalate sau pavate.

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

Parcajele

Pentru angajați se vor amenaja locuri de parcare în incintă. Prin prezentul P.U.Z se propune amenajarea spațiilor verzi de aliniament, precum și amenajarea în incintă a unor zone verzi necesare pentru protecție.

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

Destinația zonei conform P.U.Z. este: teren cu folosința de pasune în intravilan, zona Z1, (UTR 47) - Z2 zona unități industriale nepoluante, servicii, comerț și depozitare, subzona S1B - industrie nepoluantă, servicii, depozitare, clădiri P-P+3.

– Amplasarea față de aliniament:

Zona edificabilă va fi amplasată față de limita de proprietate, după cum urmează:

- la 10,00 m de limita de proprietate nord;
- la 13,90 m de limita de proprietate vest;
- la 0,00 m de limita de proprietate est;
- la 3,00 m de limita de proprietate sud.

Regimul de înălțime maxim propus P+E(Er).

IN INCINTA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		Mp	%	mp	%
1	ZONA (existent pasune) propus PRODUCTIE - edificabil Sc	10,786,00	100,00	7.090,98 (961,00)	65,74 (8,91)
2	ZONA SPATII VERZI z.v. amenajate	-	-	2.191,30	20,32
3	ZONA CIRCULATII - Carosabil - parcaje	-	-	1503,72	13,94
4	TOTAL GENERAL	10,786,00	100,00	10,786,00	100,00

IN ZONA STUDIATA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		Mp	%	mp	%
1	ZONA PRODUCTIE - edificabil Sc	6.998,21 (1.541,74)	7,17 (1,58)	14.089,19 (2.502,74)	14,44 (2,56)
2	ZONA SPATII VERZI z.v. amenajate	20.452,65	20,96	22.463,95	23,20
3	ZONA CIRCULATII - Carosabil - cf	11.204,99 7.344,51 3.860,48	11,48	12.708,71 8.848,23 3.860,48	13,02
4	PASUNI, ARABIL, CANAL	58.942,28	60,39	48.156,28	49,34
	TOTAL GENERAL	97.598,13	100,00	97.598,13	100,00

Sistematizarea verticală

La elaborarea soluției de sistematizare s-a avut în vedere :

- stabilirea cotelor verticale ale noilor clădiri, corelate cu cotele terenului existent.
- reducerea la maxim al volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

Criterii compozitionale

- realizarea unui spațiu urban, care să pună în valoare importanța clădirilor și să creeze un ansamblu specific funcțiunii, un ansamblu care să se integreze în activitățile existente în zonă.

Criterii functionale

- asigurarea suprafețelor maxime construite, respectând procentul de ocupare al terenului specific zonei funcționale

Aliniamentul obligatoriu este determinat de relația rezultată între funcțiunile clădirilor propuse. Respectarea aliniamentului este impus și din considerente compoziționale și funcționale.

Aliniamentul este menționat în planșa 03 (7,00 m de limita de proprietate est, 2,00 m de limita de proprietate vest, nord și sud).

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus $P+E(Er)$ și $H_{max} = 12,00$ m s-a stabilit în funcție de necesitățile funcționale ale construcțiilor propuse.

Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare al terenului, și coeficientul de utilizare a terenului.

Pentru zona industrială

- se propune un P.O.T. max = 60,00 %

- se propune un C.U.T. max = 1,20

Plantatii

Au fost menținute zonele verzi de aliniament existente în lungul drumului existent și au fost prevăzute zone verzi în incintă.

Zona verde propusă a fi amenajată va fi plantată cu gazon decorativ și plante floricole cu frunze decorative, etc.

3.6 Echipare edilitară

Alimentarea cu apă

Pentru racordarea obiectivului la utilitățile locale, vor fi necesare prelungiri ale rețelei existente, fapt pentru care este necesară extinderea rețelei de alimentare cu apă prin grija și fondurile beneficiarului. Extinderea trebuie făcută din conducta exterioră amplasamentului, din partea estică a acestuia, paralela cu drumul betonat.

Conductele sistemului de racordare a incintei propus din interiorul zonei studiate se vor realiza cu conducte subterane din PEHD dimensionate conform breviarului de calcul (după SR EN 1343/1-2006). Conductele de apă se vor monta îngropat în pământ la o adâncime de 1,20 m sub cota terenului sistematizat, într-un pat de nisip. Bransamentul la rețeaua de alimentare cu apă se va realiza cu prize de bransament PEHD și robineti de conexiune; pe bransament se va monta un apometru de contorizare a consumului de apă, ce se va monta în camine de vizitare în interiorul proprietății la cel mult 1,00 m față de limita.

La întocmirea documentațiilor se vor avea în vedere prescripțiile normativelor și standardelor specifice aflate în vigoare la data întocmirii acestora, precum și

condițiile impuse de avizele și acordurile emise de societățile care au lucrări care vor fi afectate de realizarea lucrărilor propuse.

Se menționează că materialele, produsele, procedeele și echipamentele utilizate la realizarea lucrărilor vor corespunde condițiilor impuse de H.G. nr. 392/1994, privind regulamentul agrementărilor tehnice.

Documentațiile tehnico-economice vor fi verificate de verificatori atestați pentru exigențele necesare din documentațiile conform reglementărilor în vigoare.

La elaborarea documentației se va urmări respectarea prescripțiilor standardelor specifice aflate în vigoare la zi, specificate în aceste documentații prin conținutul acestora.

Alimentarea cu apă caldă menajera si agent termic de incalzire

Apa caldă se va produce local, în microcentrala termica individuala sau instalații moderne de producere a agentului termic, amplasate în incinta. Ținând cont de existența în zona a sistemului centralizat de alimentare cu gaze naturale se propune racordarea incintei la acesta, agentul termic necesar urmând a fi produs de centrale termice pe gaz.

Stingere incendiu

Amplasarea hidranților de incendiu va respecta prevederile P118/2-2013. Calculul necesarului de apă pentru situația de incendiu se face ținând cont de prevederile normelor în vigoare (SR EN 1343/1-2006 și P118/2-2013); debitul de apă necesar va fi asigurat din rețeaua de distribuție comunala pe care sunt amplasați hidranți exteriori cu diametru nominal de 65 mm, cu un debit de 5,0 l/sec.

Canalizarea menajeră

În zona propusă există sistem centralizat de canalizare menajeră, exteroara amplasamentului, din partea estică a acestuia, paralela cu drumul betonat.

Colectoarele de canal se propun a fi realizate pe toată lungimea carosabilelor ce se creează în incinta, urmărindu-se alegerea unui traseu care să permită racordarea clădirilor.

Conductele colectoarelor de canal se propun a se realiza din tuburi PVC pentru canalizări exterioare, $D = 250$, $D = 315$ și $D = 400$ mm, cu mufe și garnituri de cauciuc pentru îmbinări, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, respectiv sub $-0,80$ m de la nivelul terenului, conform STAS 6054-94, cu pante de montaj de $i = 0,003-0,005$, pentru asigurarea scurgerii gravitaționale a apei, cu o viteză de autocurățire a canalului. Conductele se vor poza pe un strat de nisip de $0,20$ m, și vor fi înglobate în nisip pe o grosime care să acopere tubul cu $0,10$ m deasupra generatoarei superioare.

Canalizarea pluvială

Pentru colectarea și evacuarea apei meteorice de pe suprafața zonei studiate, se propune realizarea de receptori și de colectoare de canal pluvial, care vor conduce apa la un separator de produse petroliere înainte de a fi evacuate într-un bazin de retenție care va asigura apa necesară pentru udarea spațiilor verzi și în procesul tehnologic.

Instalațiile de alimentare cu apă rece și instalația de canalizare a apelor uzate menajere, s-a determinat ținând cont de prevederile standardelor în vigoare și anume STAS 1478/90 și 1846/90.

Alimentarea cu agent termic de incalzire

Tinand cont de existenta in zona a sistemului centralizat de alimentare cu gaze naturale se propune racordarea incintei la acesta, agentul termic necesar urmand a fi produs de centrale termice pe gaz.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există o rețea de distribuție LEA de 0,4 kv, pe drumul betonat (nr.cad.348359) în partea de nord a incintei la cca 95 m. Noile clădiri vor fi racordate la rețeaua electrică din zonă, prin extinderea rețelei existente in varianta de amplasare subterana.

Telecomunicații

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii complexe de telecomunicații (internet, T.V.), se va apela la distribuitorii de servicii atestați, care dețin rețele existente în zonă (TELEKOM, DIGI, etc.).

Alimentarea cu gaze naturale

Zona dispune de rețea de alimentare cu gaze. Pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului din prezenta documentație se va solicita soluția tehnică de alimentare de către operatorul licențiat pentru distribuția gazelor naturale. Pentru aceasta va fi necesara extinderea rețelei de gaz cu 120 m, rețea care în prezent alimentează amplasamentul cu nr.cad.348413 situat in partea nordica a terenului beneficiarului.

Gospodaria comunală

În incinta vor fi prevăzute platforme de colectare a deșeurilor menajere solide care vor fi colectate de serviciul de salubritate al localității. Aceste platforme vor fi betonate și ușor de întreținut, cu acces ușor la ele.

3.7. Protecția mediului

Din punct de vedere al mediului, nu sunt riscuri de inundații sau alunecări de teren în această zonă, nici riscuri tehnologice nu sunt, având în vedere profilul activității desfășurate în aceasta incintă.

Deasemenea se propun zone verzi de aliniament în lungul carosabilelor, și plantații în incintă. Se vor asigura zonele verzi necesare precum și perdele de protecție.

Au fost prevăzute spații verzi, perdele de protecție (vezi bilanțul teritorial).

Protecția calității apelor;

-alimentarea cu apă potabilă se va asigura de din rețeaua de alimentare cu apă potabilă a localității, apa fiind folosită în scop igienico sanitar;

-evacuarea apelor uzate se face în rețeaua de canalizare menajeră din zonă.

-apele pluviale de pe drumuri, platforme auto, trotuare vor fi evacuate după preepurarea mecanică cu ajutorul unui separator de produse petroliere, într-un bazin de retenție care va asigura apa necesară pentru întreținerea spațiilor verzi.Indicatorii de calitate ai apelor pluviale evacuate în bazinul de retenție se vor încadra în prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, Normativului NTPA 001;

Protecția calității aerului;

-se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 “ Aer în zone protejate“.

Protecția solului și 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 antrenată de vânt sau de apele pluviale;

-se vor lua măsuri pentru îndepărtarea 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 poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți, etc.);

Gestionarea deșeurilor:

-se va realiza o gestionare corespunzătoare a deșeurilor menajere și a deșeurilor tehnologice prin depozitarea în spații special amenajate și gestionarea selectivă a acestora;

-se vor amenaja spații de depozitare produse care vor fi ridicate de serviciul de salubritate (pentru deșeuri menajere) sau societăți autorizate (pentru celelalte tipuri de deșeuri), în interiorul parcelei, pe platforma betonată, cu acces facil către drum;

-deșeurile din materiale recuperabile vor fi predate unităților autorizate în colectarea și valorificarea acestor tipuri de deșeuri;

Protecția biodiversității – spații verzi:

-solul vegetal rezultat din decopertare va fi utilizat pentru refacerea zonelor verzi afectate;

-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 va respecta suprafața de spațiu verde amenajat prevăzută în documentație în conformitate cu prevederile HG 525/1996 anexa 6 și Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, modificată și completată prin Legea nr. 313/2009;

3.8. Obiective de utilitate publică

Fiind vorba de un teren privat cu activitate de producție, zona industrială, nu sunt prevăzute obiective de utilitate publică.

4. Concluzii

Prin realizarea obiectivului propus se mobilează partea vest a zonei industriale existente.

În urma aprobării prezentului P.U.Z. se va trece la construirea obiectivelor propriuzise, la extinderea rețelelor edilitare și a racordurilor de la rețelele de utilități și până la firda clădirii, precum și la realizarea accesului în incintă. Toate aceste lucrări intră în sarcina și din fondurile beneficiarului și se vor executa etapizat.

Proiectantul consideră că amplasarea acestui obiectiv vine în completarea frontului existent și contribuie la dezvoltarea zonei industriale, precum și la crearea de noi locuri de muncă.

În cazul unor calamități naturale, evacuarea persoanelor angajate se va face în drumul județean sau în terenul arabil din partea de est, vest și nord.

Întocmit
Urbanism

Arh. Șerban E.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

U.T.R.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului general de urbanism

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul general de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor.

- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora.

- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă.

- configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

2. Bază legală a elaborării

R.L.U. aferent P.U.Z. a fost elaborat având ca bază:

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/ 1996 și ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

Reglementările cuprinse în P.U.Z. Calea Zadareni-Arad și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.Z., pentru zona ce face obiectul P.U.Z., Avizul de oportunitate, Art. 32.

Odată aprobat împreună cu P.U.Z., RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

3 Domeniul de aplicare:

1. Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categorii de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

2. Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad și constituie un act de autoritate al administrației locale.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Terenuri agricole în intravilan:

Terenul este pasune în intravilan care va fi reglementat prin prezentul PUZ

– Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

În zona studiată nu sunt zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

- Zone construite protejate:

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, sau local.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

– Expunerea la riscuri naturale:

Nu e cazul.

- Expunerea la riscuri tehnologice

. Amplasamentul se afla în culuarul de zbor al Aeroportului Arad și în zona industrială de mortalitate ridicată unde este permisă doar construcția unităților economice cu un număr de angajați mai mic de 100.

- Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

- Asigurarea echipării edilitare:

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitor.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

• Utilizări permise:

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

• Utilizări permise cu condiții :

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesați.

• Utilizări interzise:

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

- Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei:

- funcțiunea de servicii.

- Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

În urma analizei unității teritoriale de referință se stabilește :

- funcțiune dominantă – zonă servicii.

- funcțiuni complementare – spații verzi – comerț, sediu firma, locuință de serviciu

- Procentul de ocupare a terenului

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

P.O.T max = 60,00%

C.U.T max = 1,20

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prezentului regulament.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)

- asigurarea iluminatului natural

- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)

- Construcțiile industriale

Se recomandă evitarea orientării spre sud-vest sau vest

- Construcțiile de servicii

Se recomandă orientarea birourilor spre sud, est, vest

- Amplasarea față de drumuri publice:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. Cea mai apropiată clădire va fi amplasată la 0,00 m (cabina poarta), respectiv 14,10 m (birouri) de axul drumului betonat din partea de est a incintei.

- Amplasarea față de aliniament:

Clădirile vor fi amplasate retrase față limita de proprietate, după cum urmează:

- cabina portar la 0,00 m de limita de proprietate est;

- clădire birouri la 7,00 m de limita de proprietate est.

- Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil,

- servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art.612 din Codul Civil.

- cu minim 2,00 m față de limitele laterale

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

d) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile

Accesul în incintă se va face în partea de est a incintei, din drumul betonat, aflat în partea de est a acesteia.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Vor fi prevăzute:

- alei carosabile și platforme de parcare în interiorul parcelei .

Pentru obiectivul propus, vor fi prevăzute locuri de parcare conform HGR 525/1996.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

– **Accesele pietonale:**

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

– **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea extinderii rețelei existente de apă , de canalizare, de gaz și de energie electrică. Beneficiarul se obligă să racordeze construcția , potrivit regulilor impuse de consiliul local , la rețeaua de canalizare centralizată publică, atunci când aceasta exista.

– **Realizare de rețele edilitare:**

Lucrările de extindere de racordare și de branșare al rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislației în vigoare , rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public local** .

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.

- Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

– **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:**

- Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate **în serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică. Instalațiile și rețelele publice sunt , după caz , în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

- Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații , fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, indiferent de modul de finanțare, de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze , termice,

energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

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

Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z se propune amenajarea unei zone de servicii.

Parcela este construibilă deoarece:

- a) asigură accesul la un drum public;
- b) lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 8 m;
- c) asigură echiparea tehnico- edilitară necesară;

- Regimul de înălțime:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două nivele clădirile imediat învecinate, C.U.T. max = 1,20

Regimul de înălțime stabilit de prezentul regulament este P+E/Er.

- birouri H max = 12,00 m;
- hale H max = 12,00 m.

- Aspectul exterior al clădirilor:

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

Se vor folosi :

- d) materiale de construcții durabile;
- e) finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- f) culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- g) fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

- Spații verzi plantate:

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform prezentului regulament în suprafață de 2.191,30 mp.

- Împrejmuiri:

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

- împrejmuiri opace, transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în caracterul zonei sau al ansamblurilor urbanistice.

III ZONIFICARE FUNCționalĂ

11. Zone și subzone funcționale

ISpr - funcțiune predominantă - zona prestări servicii

ED - subzonă construcții edilitare

Ccr - subzonă circulații rutiere, platform parcare

Psv - subzonă spații verzi amenajate, perdele de protecție

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

Ccr – Zona pentru căi de comunicație: art.5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 16, 20, din R.G.U.

SP – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement: art.4, 5, 6, 14, 15, 16, 17,18, 20, 23,24, 25,26, 30, 31, 32, 33, din R.G.U.

Utilizare funcțională

Zonă servicii

Utilități admise

construcții administrative, spații verzi

Utilități admise cu condiții

- anexe cu condiția respectării P.O.T-ului stabilit prin prezenta documentație

Utilități interzise - orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism

- orice activitate care nu este compatibilă cu funcțiunea (servicii și depozitare)

Caracteristica parcelei

- suprafața parcelei 10.786,00 mp conform CF.

Aliniament

- conform planșei de Reglementări urbanistice – retragere 7,00 m de la frontal stradal

Circulații , acces și parcuri

- parcelele are asigurat accesul prin carosabil de 6,50 m
- parcare este asigurată în incintă.

Înălțimea maximă admisă - P+E/Er.

- birouri H max = 12,00 m;

- hale H max = 12,00 m.

Spații verzi plantate - 20,32 %

V. UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ

U.T.R.

- vecinatati
 - la nord - parcela nr.cad. 348414
 - la est - Canal - CN 2442
 - la sud - parcela nr.cad.348466
 - la vest - drum betonat nr.cad.348359
- Zone și subzone.
 - Funcțiunea dominantă – zonă servicii,
 - Ccr subzonă circulații rutiere și platforme
 - Psv subzonă spații verzi

Întocmit
Arh. Șerban Elvira

