

MEMORIU

-Plan urbanistic zonal-

PENTRU ELABORARE PUZ ȘI RLU AFERENT- ZONĂ DE SERVICII, PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE
CONSTRUIRE BIROURI, BAZĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE MATERIALE DE CONSTRUCȚII
COM. Vladimirescu, NR.CAD. 304564, JUDETUL Arad

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTEREA A INVESTIȚIEI

Denumirea proiectului	CONSTRUIRE BIROURI, BAZĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE MATERIALE DE CONSTRUCȚII
Beneficiar	S.C. DACODRIN S.R.L. - MARIN FLORINA
Adresa lucrare	Jud. Arad, Com. Vladimirescu, nr.cad. 304564
Proiectant general	VANDICI VIANA LAURA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Nr. proiect	P.U.Z.
Data elaborării	111 / 2019

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului S.C. DACODRIN S.R.L. Reprezentată prin Marin Florina. Documentația are la bază certificatul de urbanism nr.605/20.08.2019 eliberat de Primăria Comunei Vladimirescu, pentru terenul situat în teritoriul administrativ al com. Vladimirescu, în vestul com. Vladimirescu, la cca. 300m față de limita administrativă, la cca. 2,5 km față de intravilanul loc. Horia.

Incinta este amplasată la sud de drumul județean DJ 709.
Zona propusă spre reglementare este accesibilă dinspre DJ 709, prin acces direct spre drumul privat din incintă .mode

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construcții noi
- hale depozitare, producție și servicii maxim P+2 E
- Dotări tehnico+edilitare (bazin vidanjabil, bazin retenție ape pluviale, etc.)
- Drumuri și platforme incintă
- Sistematizarea verticală a terenului
- Împrejmuire teren
- Amenajare zone verzi

1.3.SURSE DOCUMENTARE

Amplasamentul se situează în extravilanul Comunei Vladimirescu, pe terenuri agricole.

Nu există reglementări urbanistice, prevederi ale P.U.G. Comuna Vladimirescu pentru zona vizată de investiție. Documentația faza P.U.Z. Se elaborează în conformitate cu Metodologia de

elaborare și conținut cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM – 010 – 2000, cu legea nr. 350/2001, HGR 525/1996 și Codul Civil.

Documentații de urbanism aprobate în vecinătatea terenului studiat sunt: PUZ_ aprobat prin HCL_32/25/03/2016-Spălătorie auto și spații conexe, și PUZ aprobat prin HCL_36/28/02/2012_Atelier mecanic, în partea vestică a terenului studiat.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

Drumul Județean DJ 709 se află în prezent în curs de modernizare pe tronsonul Arad-Pancota prin contract de finanțare prin Regio-POR 2014-2020.

CAPITOLUL II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul analizat este situat în teritoriul administrativ al com. Vladimirescu, în vestul com. Vladimirescu, la cca. 300m față de limita administrativă, la cca. 2,5 km față de intravilanul loc. Horia.

Incinta este amplasată la sud de drumul județean DJ 709.

Principala cale de acces este drumul Județean DJ 709, care se află în prezent în curs de modernizare pe tronsonul Arad-Pancota prin contract de finanțare prin Regio-POR 2014-2020.

Carosabilul DJ 709 se află la 8 m nord față de limita de proprietate a incintei studiate, accesul urmând să se facă prin racord la DJ 709, conform amenajare acces planșa 1, proiect 2/2020 întocmit de STARCOM EXIM SRL spre drumul privat din incintă.

Prin construirea unor clădiri care să deservească pentru servicii, se asigură continuitatea dezvoltării activităților economic din zonă.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată este situată în extravilanul teritoriului administrativ al com. Vladimirescu, în vestul com. Vladimirescu, la cca. 300 m față de limita administrativă, la cca. 2.5 km față de intravilanul loc. Horia.

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord -Proprietate publică-drum județean DJ709
- Sud -Cn 188
- Est - proprietate privată în extravilan
- Vest - proprietate privată în intravilan și extravilan

Drumul Județean DJ 709 se află în prezent în curs de modernizare pe tronsonul Arad-Pancota prin contract de finanțare prin Regio-POR 2014-2020.

Zona propusă spre reglementare este accesibilă dinspre DJ 709, prin acces direct la drumul privat din incintă .

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale, terenul este plat din punct de vedere peisagistic.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

Terenul studiat urmează să devină construitibil după aprobate P.U.Z.

2.4. CIRCULAȚIA

Principala cale de acces este drumul Județean DJ 709, care se află în prezent în curs de modernizare pe tronsonul Arad-Pancota prin contract de finanțare prin Regio-POR 2014-2020.

Carosabilul DJ 709 se află la 8 m nord față de limita de proprietate a incintei studiate, accesul urmând să se facă prin racord la DJ 709, conform amenajare acces planșa 1, proiect 2/2020 întocmit de STARCOM EXIM SRL spre drumul privat din incintă.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În zona studiată terenurile sunt în general arabil în extravilan, cele intravilan sunt cele două P.U.Z. uri aprobate PUZ_aprobat prin HCL_32/25/03/2016-Spălătorie auto și spații conexe, și PUZ aprobat prin HCL_36/28/02/2012_Atelier mecanic, iar la aproximativ 300 m se află limita administrativă cu Municipiul Arad. Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă, de-a lungul DJ 709 sunt amenajate spații verzi și rigole.

În zonă există o rețea de transport energie electrică aeriană, paralelă cu DJ 709, o conductă de apă potabilă a satului Horia. Nu există canalizare menajeră, alimentare cu gaze naturale și canalizare pluvială.

Zona nu este inundabilă și nu este expusă riscurilor naturale.

Terenul este liber de construcții și este proprietate privată, persoană juridică S.C.DACODRIN S.R.L. Conform extrasului C.F. nr.30564 Vladimirescu din data de 08.07.2019. În zonă nu este necesar transportul în comun.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentare cu apă

Pe terenul arabil în extravilan din cadrul zonei studiate există o conductă transport apă potabilă, care asigură alimentarea cu apă a loc. Horia.

Canalizare menajeră

În zona de amplasament nu există rețele edilitare de canalizare menajeră.

Canalizare pluvială.

La cca. 300 m sud față de zona de amplasament, există canalul de desecare.

Alimentare cu gaze naturale

În zona de amplasament nu există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale.

Alimentare cu energie electrică

La cca. 50 m nord față de frontul stradal, pe cealaltă parte a DJ, există o linie aeriană LEA 110KV și LEA 20KV, terenul vecin din partea vestică este alimentat cu energie electrică.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

a) Relația cadru natural - cadru construit

Nu există fond construit care să afecteze cadrul natural, nu prezintă o valoare semnificativă.

b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu există riscuri naturale, nu se află în perimetrul inundabil.

c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

Terenul se va racorda la rețelele de apă potabilă, și la rețelele de alimentare cu energie electrică, canalizarea menajeră se va face prin bazin etanș, ecologic, vidanjabil.

d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

e) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

În zonă nu există potențial balnear turistic.

2.8. OPȚIUNIALE POPULAȚIEI

Populația din Comuna Vladimirescu nu este afectată de realizarea în zonă a halelor destinate serviciilor, bazei de producție, birouri și depozitare materiale de construcții.

CAPITOLUL III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pe terenul studiat nu au fost întocmite studii de fundamentare, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. PREVEDERILE P.U.G

Nu există prevederi ale P.U.G. Comuna Vladimirescu, terenul se află în extravilanul comunei.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul este liber de construcții, iar zona nu are un cadru natural valoros.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI are în vedere:

Amenajarea accesului rutier prin racordare directă la DJ 709, podeț Ø600, L=23 m
Se va asigura în partea de nord a amplasamentului o zonă cu un prospect de 14 m, pentru o viitoare dezvoltare conform solicitărilor punctului de vedere numărul 4604 / 08.05.2020 emis de Primăria Vladimirescu. Prin acest punct de vedere numărul 4604/ 08.05.2020 se solicită această zonă cu prospect de 14 m(2 benzi de vedere circulație-parte carosabilă 5,5 m cu finisaj asfaltic, zonă verde pentru o eventuală extindere a drumului/dotare cu piscină pentru biciclete/posibilitatea amplasării rețelelor pentru utilități, stâlpi pentru iluminat public și trotuar pe partea cu incinta de servicii și producție cu o lățime de 1,5 m, cu finisaj asfaltic), care se va amenaja pe cheltuiala proprietarilor învecinați din partea de est, identificată prin nr.cad.307004 cu acordul în scris a beneficiarului S.C.DACODRIN S.R.L. sau a altor doritori cu acordul în scris a beneficiarului S.C.DACODRIN S.R.L. pentru amenajarea acestui drum colector solicitat prin punctul de vedere numărul 4604/08.05.2020 emis de Primăria Vladimirescu.

Realizarea acestui drum colector nu condiționează autorizarea accesul din DJ709 și nici autorizarea construcțiilor propuse de S.C.DACODRIN S.R.L., acest drum colector se va putea face ulterior autorizării construcțiilor, la solicitarea doritorilor cu acordul în scris a beneficiarului S.C.DACODRIN S.R.L.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zona propusă spre reglementare are suprafața de 11.900 mp. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din teren arabil în zonă cu funcțiune de producție, depozitare și servicii.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construcții noi
- hale depozitare, producție și servicii maxim P+2,
- Dotări tehnico+edilitare (bazin vidanjabil, bazin retenție ape pluviale, etc.)

- Drumuri și platforme incintă
- Împrejmuire teren
- Amenajare zone verzi

Construcțiile pentru producție / depozitare / servicii vor fi de tip hală metalică, având regimul de înălțime maxim P+2, Hmaxim = 20 m

Se vor asigura dotări tehnico-edilitare prin soluții locale(apă potabilă: bransare la rețeaua existentă, canalizare: bazin etanș, ecologic, vidanjabil, curent electric: bransare la rețeaua existentă în zonă, bazin retenție ape pluviale

Accesele carosabile la incintă se vor realiza direct, dinspre drumul DJ709, cu raze de racord R2,R3,R12, R13,R14,R15 spre drumul privat din incintă.

Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și amxime

Construcții propuse: hale producție, depozitare și servicii
P.O.T. minim propus = 10,00%

INDICI TEHNICI PROPUȘI: NR. CAD. 304564		
<i>Suprafata teren [mp]</i>	<i>P.O.T</i>	<i>C.U.T</i>
11 900	60,00 %	1,20
BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ: NR.CAD. 304564		
<i>Zona</i>	<i>Suprafata [mp]</i>	<i>Procent</i>
Zonă producție, depozitare, servicii propusă	7 140,00	60,00
Construcții și dotări tehnică edilitare	119,00	1,00
Platforme carosabile și parcaje <small>Zone verzi amenajate(min.20% din suprafata ~ 2.380mp)</small>	2261,00	19,00
Total suprafata	11 900,00	100,00%

C.U.T. minim propus = 0,10%

Sc min. = 1190 mp

Sd min. = 1190 mp

P.O.T. max. propus = 60,00%

C.U.T. max propus = 1,20%

Sc min. = 7140 mp

Procent minim spații verzi pentru incinta reglementată:
-minim 20%

Regimul de înălțime propus P+2 E,

-maxim 20 m la coamă

Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Nu sunt necesare / propuse noi dotări de interes public.

Reglementări obligatorii:

Aliniamentul la frontul stradal al construcțiilor va fi de minim 15,00 m față de latura nordică a incintei(înspre DJ709), respectiv se va respecta zona de siguranță a DJ 709 conform avizului Aliniamentul limitei de implantare conform planșa de Reglementări urbanistice.

Spre

-vest: construcțiile vor fi amplasate la min. 2,00 m față de limita laterală de proprietate sau minim h/2 dacă h >4 m

-sud: minim 5,00 m față de limita posterioară a parcelei
-est: construcțiile vor fi amplasate la min. 8,50 m față de limita laterală de proprietate

Regimul de înălțime maxim propus: P+2

P.O.T. minim propus = 10,00 %

C.U.T. minim propus = 0,10%

P.O.T. maxim propus = 60,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,2%

Asigurarea zonelor verzi de minim 20%

Accesele carosabile la incintă se vor realiza direct, dinspre drumul DJ709, cu raze de racord R2,R3,R12, R13,R14,R15 spre drumul privat din incintă.

Se vor amenaja spații verzi înierbate, arbori de înălțime mică sau medie pentru umbrire.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentare cu apă

Pe terenul arabil în extravilan din cadrul zonei studiate există o conductă transport apă potabilă, care asigură alimentarea cu apă loc. Horia. Se va face prin racord.

3.6.2. Canalizare menajeră

În zona de amplasament nu există rețele edilitare de canalizare menajeră. Se va asigura prin bazinul vidanjazil, etanș și ecologic propus.

Canalizare pluvială.

La cca. 300 m sud față de zona de amplasament, există canalul de desecare.

Pentru zonele cu parcele la sol se va prevedea separator de hidrocarburi, amplasat pe traseul rețelei de canalizare ape pluviale și dirijate spre zonele verzi, fiind ape curate.

3.6.3. Alimentare cu energie electrică

La cca. 50 m nord față de frontul stradal, pe cealaltă parte a DJ, există o linie aeriană LEA 110KV și LEA 20KV, terenul vecin din partea vestică este alimentat cu energie electrică. Racorul se va face la LEA 20KV.

3.6.4. Telecomunicații - nu este cazul

3.6.5. Alimentare căldură energia termică va fi furnizată de o centrală termică.

3.6.6. Alimentare cu gaze naturale

În zona de amplasament nu există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale.

3.6.7. Gospodărie comunală

Se va amenaja o zonă pentru depozitarea deșeurilor, colectate selectiv în vederea transportării lor la rampa de gunoi.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Sunt prevăzute toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Apele uzate

-se va face gravitațional către bazinul etanș, ecologic și vidanjabil.

Colectarea deșeurilor

-se va face centralizat, se vor asigura containere sau pubele cu preselecție pe principalele tipuri de deșeuri urbane.

Eliminarea surselor de poluare

-nu se creează emise de substanțe toxice
-apele pluviale sunt colectate și trecute printr-un separator de hidrocarburi.

Terenuri degradate

Nu este cazul-nu sunt terenuri degradate în zona de studiu.

Perdele de protecție

Spațiile verzi propuse sunt în proporție de min. 20%

Bunuri de patrimoniu

Nu este cazul-nu sunt bunuri patrimoniale în zona studiată.

Încadrarea în prevederile P.U.G.

Terenul studiat se află în extravilanul comunei Vladimirescu, iar propunerea noastră completează P.U.G.ul în vigoare.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Zona studiată are dotări de interes public

-DJ 709 Arad – Șiria, de interes județean.

Drumul Județean DJ 709 se află în prezent în curs de modernizare pe tronsonul Arad-Pancota prin contract de finanțare prin Regio-POR 2014-2020.

Sunt asigurate toate utilitățile.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

CAPITOLUL IV – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

a)Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G

Propunerea se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Comuna Vladimirescu. Funcțiunea dominantă este servicii și funcțiuni admise birouri, zonă de producție și depozitare materiale de construcții.

b)Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

-realizarea accesului prin racord la DJ 709, podeț Ø600, L=23 m

-racord la utilități

-funcțiuni servicii, birouri, zonă producție și depozitare.

c)Priorități de intervenție

Prioritar este asigurarea cu toate utilitățile a obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

d)Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. Asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Ca elaborator al documentației de urbanism, considerăm oportună și necesară construirea unor clădiri care să deservească pentru servicii, birouri, industriale, depozitare pe amplasamentul descris, deoarece în zonă există un P.U.Z. aprobat pentru funcțiunea de: „ZONA SERVICIIL”, P.U.Z. aprobat prin H.C.L. NR.137 DIN 14.12.2018, pe terenul din partea vestică a terenului studiat există o hală cu funcțiunea de servicii, la 300 de metri față de terenul studiat către Arad mai este o construcție tot cu funcțiunea de servicii, ceea ce face zona exploatabilă din acest punct de vedere, pentru asigurarea continuității dezvoltării activităților economice.

Întocmit,
arh. Vandici Viana Laura



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU:
"CONSTRUIRE BIROURI, BAZĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE MATERIALE DE
CONSTRUCȚII"

Jud. Arad, Com. Vladimirescu, nr.cad.304564

CAP. I – Dispoziții generale

1.RoluI RLU

Prin Regulamentul Local de Urbanism se întărește și detaliază reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și prescripții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

Prezența documentație se întocmeste conform Reglementarii tehnice " Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Continutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal ",Indicativ GM - 010 - 2000.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și prescripții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

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

PUZ-ul, nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ -ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism

- permisiuni și restricții necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale - accese pe proprietate ;
- modificarea zonificării funcționale a terenului atunci când e cazul ;
- organizarea urbanistic - arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane ;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere , regim de înălțime , POT , CUT, etc)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic și circulația terenurilor ;
- măsuri de protecție a mediului.

2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 18/1991 – legea fondului funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghidi privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului național – secțiunea III – zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea V – zone de risc natural;
- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
- Ordinul Ministerului Transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;

- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;

- Codul civil.
- Planuri Urbanistice Zonale aprobate în zonă.
- P.U.G.Comuna Vladimirescu

3.Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe parcelele cu nr.CAD. 304564

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă, operațională a PUZ-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului și zonificarea funcțională a parcelei.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

CAP. II– Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru terenul studiat în PUZ - RLU, reglementează următoarele obiective:

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

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apărarea interesului public

-se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obișnuite conform Certificatului de Urbanism nr.605 din 20.08.2019, eliberat de Primăria Comunei Vladimirecu.

-autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și ale altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcția determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism;

- autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru lucrări publice este interzisă;

6. Reguli de amplasare construcții și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

Aliniamentul la frontul stradal al construcțiilor provizorii va fi de minim 15,00 m față de limita nordică, respectiv minim 20,00 m față de zona de siguranță a DJ 709.

Aliniamentul limitei de implantare conform planșa de Reglementări urbanistice.

Spre
-vest: construcțiile vor fi amplasate la min. 2,00 m față de limita laterală de proprietate

-sud: minim 5,00 m față de limita posterioară a parcelei

-est: construcțiile vor fi amplasate la min. 7,50 m față de limita laterală de proprietate

-aliniamentul la frontul stradal va fi de 21,50 m față de axul drumului DJ 709.

Nu se vor amplasa construcții la o distanță mai mică de 10.00 m față de generatoarea conductei de apă, cu excepția împrejmuirilor.

Împrejmuirea va fi amplasată pe limita de proprietate.

Orientarea față de punctele cardinale: Birourile necesare se recomandă să se realizeze astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru birouri.

Amplasarea față de drumurile publice - se vor autoriza cu avizul organelor de specialitate-construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, conducte de alimentare cu apă, canalizare, telecomunicații, electrice.

Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețete edilitare.

P.O.T.max. propus 60.00%

C.U.T. Max. propus 1.20

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii(auto, pietonale), a parcărilor

Principala cale de acces este drumul Județean DJ 709, care se află în prezent în curs de modernizare pe tronsonul Arad-Pancota prin contract de finanțare prin Regio-POR 2014-2020.

Carosabilul DJ 709 se află la 8 m nord față de limita de proprietate a incintei studiate, accesul urmând să se facă prin racord la DJ 709, conform amenajare acces planșa 1, proiect 2/2020 întocmit de STARCOM EXIM SRL spre drumul privat din incintă.

Lucrările rutiere de amenajare constau în: Amenajarea accesului rutier prin racordare directă la DJ 709, podeț Ø600, L=23 m. În interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare autoturisme și camioane.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime.

Accesele carosabile se vor corela cu circulația majoră, cu accesul pietonilor și cu organizarea parcajelor.



VANDICI VIANA LAURA

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Romania
Sediul social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13A
E_mail: viana.vandici@gmail.com

Tel: 004 0742 319 319

Cod fiscal: 400 455 91

Se va asigura în partea de nord a amplasamentului o zonă cu un prospect de 14 m, pentru o viitoare dezvoltare conform solicitărilor punctului de vedere numărul 4604 / 08.05.2020 emis de Primăria Vladimirescu. Prin acest punct de vedere numărul 4604/ 08.05.2020 se solicită această zonă cu prospect de 14 m(2 benzi de circulație-parte carosabilă 5,5 m cu finisaj asfaltic, zonă verde pentru o eventuală extindere a drumului/dotare cu pistă pentru biciclete/posibilitatea amplasării rețelelor pentru utilități, stâlpi pentru iluminat public și trotuar pe partea cu incinta de servicii și producție cu o lățime de 1,5 m, cu finisaj asfaltic), care se va amenaja pe cheltuiala proprietarilor învecinați din partea de est, identificată prin nr.cad.307004 cu acordul în scris a beneficiarului S.C.DACODRIN S.R.L. sau a altor doritori cu acordul în scris a beneficiarului S.C.DACODRIN S.R.L. pentru amenajarea acestui drum colector solicitat prin punctul de vedere numărul 4604/08.05.2020 emis de Primăria Vladimirescu.

Realizarea acestui drum colector nu condiționează autorizarea accesul din DJ709 și nici autorizarea construcțiilor propuse de S.C.DACODRIN S.R.L., acest drum colector se va putea face ulterior autorizării construcțiilor, la solicitarea doritorilor cu acordul în scris a beneficiarului S.C.DACODRIN S.R.L.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Extinderea de rețele se realizează de către investitoti sau beneficiar, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii rețelelor edilitare. Se recomandă ca bransarea lor să se facă subteran. Pentru zonele cu parcaje la sol se va prevedea separator de hidrocarburi, amplasat pe traseul rețelei de canalizare ape pluviale.

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

Forma și dimensiunea parcelei sunt date în planșa de Reglementari urbanistice, și vor respecta limitele numărului cadastral.

10. Reguli cu privire la amenajarea spațiilor verzi și împrejmuirii

Se vor prevedea spații verzi și plantate cu rol de protecție pe o suprafață de min. 20 % din parcelă.

Împrejmuirile pe limitele de proprietate, de înălțime maximă 2,00 m.

CAP. III – Zonificare funcțională

1. Unitati si subunitati functionale

Unitatea principală are destinația servicii, birouri, zonă de producție și depozitare Subunități:

IS-servicii, birouri, zonă producție și depozitare

Cc-căi de comunicație acces din drumul județean

P-Platformă parcaje

TE-Zona tehnico-edilitară

Sp-zone verzi amenajate

PrCc-zona protecție DJ709

Pra-zona protecție conductă alimentare cu apă loc. Horia.

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

Funcțiunei complementare acesteia sunt: platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, cabina poartă, expunere produse, magazin de prezentare

Funcțiunea admisă zonei este servicii, zonă de producție și depozitare materiale de construcții.

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeurii toxice și industrie poluantă.

CAP. IV – Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

IS-servicii, birouri, zonă producție și depozitarii

P.O.T Propus 60.00%

C.U.T Propus 1.20

Regimul de înaltime maxim admis este de P + 2E, Hmaxim = 20 m

Spațiu verde minim 20%

Regim de aliniere:

Aliniamentul limitei de implatare conform planșa de Reglementări urbanistice.

Spre

-vest: construcțiile vor fi amplasate la min. 2,00 m față de limita laterală de proprietate sau minim h/2 dacă h > 4 m

-sud: minim 5,00 m față de limita posterioară a parcelei

-est: construcțiile vor fi amplasate la min. 8,50 m față de limita laterală de proprietate

-aliniamentul la frontul stradal va fi de min. 21,50 m față de axul drumului DJ 709 limita nordică a incintei.

Cc-căi de comunicație-acces direct din drumul Județean

-acces din DJ 709 prin racord

-drum privat de incintă, prospect 6,00 m

P-Platformă parcaje

-vor fi prevăzute locuri de parcare conform anexei 5 din HG 525/1996, propunem 20 locuri de parcare + 1 loc de parcare pentru camioane

TE-Zona tehnico-edilitară

-racord la rețeaua existentă,

-bazin etanș, ecologic, vidanjabil, bazin retenție ape pluviale(cu separator hidrocarburi)

Sp-zone verzi amenajate

-se vor amenaja spații verzi – minim 20%

PrCc-zona protecție DJ709

-zona de protecție 20 m - interdicție de construire

Pra-zona protecție conductă alimentare cu apă loc. Horia.
-zona de protecție 10 m față de generatoarea exterioră a conductei de apă

CAP. V –Autorizarea lucrărilor - Concluzii

Autorizarea construcțiilor se va face pentru lucrările de construire pe parcela cu nr.cad.304564 și se va obține pe baza noului Cerificat de urbanism(Legea 50/1991) care va cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Intocmit
arch.urb Viana Vandici





P.U.Z.

CONSTRUIRE BIROURI, BAZĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE MATERIALE DE CONSTRUCȚII

Județul Arad

Com. Vladimirescu, nr.cad.304564

PLAN DE ÎNCADRARE



LEGENDĂ

	LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
	LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
	TEREN STUDIAT
	LIMITĂ DE PROPRIETATE
	P.U.Z.-uri_APROBATR_ÎN ZONĂ
	CONSTRUCȚII EXISTENTE

Date informative

Nr.CAD.=304564

S.TEREN= 11.900,00 mp

REGIMUL JURIDICAL TERENULUI:

Terenul este situat în extravilanul Comunei Vladimirescu, Jud. Arad.

Drept de proprietate:proprietate privată, persoană juridică S.C. DACODRIN S.R.L. conform C.F. NR. 304564 Vladimirescu și Certificatului de Urbanism nr.360 din data 04.09.2018 eliberat de Primăria Vladimirescu.

Amplasamentul figurează în cularul de zbor al aeroportului Arad, în zona de siguranță și protecție a drumului județean DJ709

REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: arabil;

Destinația conform PUG și RLU ale Com.Vladimirescu: NU există reglementări urbanistice pentru zona vizată de investiție-Extravilan;



Coordonator	arh.Buruiana Antonina	Semnatura	Mun. Carei-arh.Olechiu nr.634 Jud.Satu Mare Tel: 0742319318 - viana.vandici@gmail.com PDB FISCAL-4004593	Referat / Experiza nr. / Data	
Sef proiect:	arh.Vandici Viana	Scara:	1:5000	Beneficiar:	S.C. DACODRIN S.R.L. prin Marin Florina
Proiectat:	arh.Vandici Viana	Elaborat:	AUG 2019	Titlu proiect:	Construire birouri, bază de producție și depozitare materiale de construcții Jud.Arad,com.Vladimirescu,nr.cad.304564
Desenat:	arh.Vandici Viana	Data listarii:	03.06.2020	Titlu plansa:	PLAN DE ÎNCADRARE
				Proiect nr.:	111 / 2019
				Faza:	P.U.Z.
				Plansa nr.:	U01