



FOAIE DE CAPĂT

BENEFICIAR:	STANA MIHAI STANA EUGENIA SC “ANELTA MONTAJ” S.R.L OANA DOBRIȚĂ TOMA MIRCEA DAN TOMA LILY
FAZA DE PROIECTARE:	P.U.Z. - PLAN URBANISTIC DE ZONĂ VOL. 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
DENUMIRE PROIECT:	“ZONĂ SERVICII, DEPOZITARE ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ”
AMPLASAMENT:	COMUNA LIVADA, SAT SÂNLEANI, CF 302587, 302253, 302588, 302251, 302250, JUD. ARAD
PROIECTANT:	S.C. “FIRMA 9” S.R.L.
PROIECT NR.:	316/2013



ARHITECTURĂ ȘI URBANISM sc Firma 9 srl, Arad, str. C. Ignat 29 –firma9@corinapat.ro-0721/420242–tel/fax 0357/424422

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ARHITECTURĂ

S.C. FIRMA 9 S.R.L.
arh. Corina Maria Pat

C. INSTALAȚII

ing. Ciorteș Adrian

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1	FOAIE DE CAPĂT	1
2	FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI	2
3	BORDEROU	3
4	I. DISPOZITII GENERALE	4
5	1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	4
6	2. BAZA LEGALĂ	4
7	3. DOMENIUL DE APLICARE	5
8	1. INTRODUCERE	5
9	II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	5
10	4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	5
11	5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	7
12	6. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, CONDIȚII DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	8
13	7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	9
14	8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	9
15	9- REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	11
16	10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	13
17	III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	13
18	11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	13
19	IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	13
20	12. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE	14
21	V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	14

II. PIESE DESENATE

1	RLU – SUBZONE FUNCȚIONALE	05A
---	---------------------------	-----

VOL. 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, AFERENT PLANULUI URBANISTIC DE ZONĂ: „ZONĂ SERVICII, DEPOZITARE ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ”, COMUNA LIVADA, SAT SÂNLEANI, CF 302587, 302253, 302588, 302251, 302250, JUD. ARAD

I. DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU) al PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.

Modificarile Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism (RGU) aprobat cu H.G.R. 525/1996 republicata si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala.

2. BAZA LEGALĂ

2.1. La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stă legislația în vigoare, respectiv:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.71/1996 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national - Sectiunea I - Cai de comunicatie;
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea a II-a – Apa;
- Legea nr.5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a - Zone protejate;
- Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea a IV-a - Reteaua de localitati, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - PUZ;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata),
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata 1998);

- Legea administratiei publice locale (nr. 69/1991, republicata 1997);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54 /1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr.33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr.7/1996), cu modificarile ulterioare (OUG nr.70/ 2001);
- Legea privind calitatea în constructii (nr.10/1995);
- Legea privind protectia mediului (nr.137/1995, republicata), republicata, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 481/2004 privind protectia civila;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legea privind regimul concesiunii (nr.219/1998);
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);
- Legea nr. 96/1995 pentru aprobarea OG nr.12/1993/1995 privind achizitiile publice;
- HGR nr. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HGR nr. 63/1994, HGR nr.163/1997, HGR nr. 568/1998 – Regulamentul privind organizarea licitatiilor pentru achizitii publice de bunuri si servicii;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Sanatatii nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
- “Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism”, (indicativ GM – 007 - 2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, precum si Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

2.2..Regulamentul Local de Urbanism adauga la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat al localității, cu prevederile specifice zonei studiate.

3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice teren aflat in limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoară pe teren si de ponderea acestora, prezentate in plansa de reglementari urbanistice. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecărei zone functionale.

Zonificarea functionala a zonei s-a stabilit în functie de categoriile de activitati propuse si este evidentiata în plansa de reglementări urbanistice; pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare ale constructiilor ce se vor aplica.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei.
- 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.
- sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe

4.1. Terenuri agricole în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea normelor stabilite din prezentul regulament.

Terenurile agricole din zona studiată își schimbă funcțiunea conform planșei reglementării urbanistice și se supun prevederilor art. 4 din R.G.U.

4.2. Suprafete împadurite

Nu există suprafețe împadurite în arealul studiat.

4.3. Zone cu resurse ale subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor din zone delimitate conform legii, este interzisă. Autorizarea construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face pe baza avizelor organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse în arealul studiat, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

4.4. Zone ale cursurilor de apă.

În zona studiată nu există cursuri de apă.

4.5. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

4.6. Zone construite protejate

În zona studiată nu există obiective cu valoare de patrimoniu cultural.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sanatoase) și al echilibrului ecologic.

4.7. Aspectul exterior al construcțiilor

Conform art.32 - R.G.U.

Dispoziții generale

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei.
- b) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- c) 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.
- d) Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- e) Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.
- f) 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 așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- g) Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațada principală. Ele pot fi montate pe fațadele laterale sau pe acoperișuri, numai pe versantul interior sau în podurile nemansardabile.
- h) Mobilierul urban, reclamele, semnalele, se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează; Volumul și poziția acestora un va sânjeni traficul pietonal sau auto;

Fațade

- a) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- b) Materialele pentru finisajele exterioare vor fi de bună calitate, durabile. Este interzisă utilizarea lor improprie.
- c) Materialele de construcții destinate a fi acoperite un pot fi lăsate aparent, în exteriorul clădirii sau pe împrejmui.
- d) Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi culori armonizate în general. Nu se vor folosi culori stridente la fațade

Acoperișuri

- a) Construcțiile vor avea acoperișuri terasă sau învelitori tip șarpantă
- b) Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardei se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de mansardă tip "Velux".
- c) Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș. Se vor folosi materiale ceramice, tablă țigla sau membrane hidroizolante.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor din RGU.

Delimitarea zonelor de servitute și de protecție se va face ținând cont și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servitutele impuse de către acestea vecinătăților.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere, vor ține seama de prevederile H.G. 36/1996 administrarea drumurilor publice; Ordonanța 43/1997 republicată avizând regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în cazul drumurilor se emite în temeiul ORD. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiuni de locuire se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

Amplasarea față de caile navigabile – nu este cazul, nu există cai navigabile în zona studiată.

5.2. Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din R.G.U. (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale; dezvoltarea și extinderea alimentării cu apă și canalizare; instituirea publică și sociale necesare; zonele de protecție sanitară a surselor, rețelelor, a stației de epurare).

Lucrările de utilitate publică s-au prevăzut în planșa **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ** din P.U.G. sunt indicate zonele în care urmează să se amplaseze obiectivele propuse. Parcelele ce vor fi ocupate de obiective și asupra cărora se instituie servitute de utilitate publică cu suprafețele necesare sau disponibile se vor stabili prin Planuri Urbanistice de Detaliu sau Studii de specialitate.

5.3. Asigurarea echipării edilitare se va face conform planșelor: Alimentarea cu apă și canalizare; Alimentarea cu energie electrică.

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare respectă prevederile art. 29 din R.G.U.

6. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, CONDIȚII DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientare față de punctele cardinale

-Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

-În cazul construcțiilor izolate, se va prefera amplasarea pe latura nordică a loturilor;

-Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr.536/2014.

6.2. Amplasarea față de drumurile publice

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectare zonei rezervate prospectului stradal delimitat conform legii.

- Amplasarea față de aliniament se va face cu o retragere de min. 24m față de axul DJ682C pentru construcții.

6.3. Amplasarea față de aliniament

Conform art.23 - R.G.U.

Amplasarea fata de aliniament se va face cu o retragere de min. 15,6m față de drumul de propus în incinta studiată pentru construcții. Vezi conturul ce definește retragerile, aliniamentele, zona de implantare a construcțiilor.din planșele aferente PUZ:

6.4. Amplasarea in interiorul parcelei; Conform art.24 - R.G.U.

a). Construcțiile retrase in raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa in limitele codului civil. Se va respecta conturul ce definește retragerile, aliniamentele, zona de implantare a construcțiilor.din planșele aferente PUZ:.

b). amplasarea construcțiilor față de frontul stradal: Amplasarea fata de aliniament se va face cu o retragere de min. 15,6m față de drumul de propus

c). Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- distanța minimă față de limita laterală stânga (nord vest, limita drumului propus) este de 15,6m, iar față de cea laterală dreapta (sud est) este de 2m. Vezi conturul ce definește retragerile, aliniamentele, zona de implantare a construcțiilor din planșele aferente PUZ:

- prin modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă, se asigură accesul pt. stingerea incendiilor la fațadele;

d). Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de 2-8m față de limita posterioară;

e) Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente.

- Se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă de la stradă;

f) Nu se vor amplasa construcții în zona de protecție a DJ682C. Este permisă realizarea de platforme și spații verzi.

Interdicția de construire un va mai fi valabilă după aprobarea actualizării PUG Livada, întrucât DJ 682 va deveni stradă în intravilan.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasarea și autorizarea acestora.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 25-RGU.

7.2 Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă în condițiile respectării

prevederilor art. 26 –RGU.

7.3 Pentru executarea de lucrări în partea carosabilă se vor obține în prealabil avizele necesare. Cererile de avizare trebuie să fie însoțite de documentații privind natura lucrărilor, semnalizarea rutieră de avertizare, rutele de ocolire în cazul blocării totale a arterei rutiere, termenul de execuție al lucrării, termenul de refacere a îmbracamintii drumului.

7.4 La dimensionarea strazilor noi se va tine seama de legislatia în vigoare privind profilul stradal în functie de categoria strazii. Întrucât în incinta cu propuneri există doar 4 parcele, și ținând cont și de destinația acestora, se preconizează un trafic redus în incintă.

Pentru realizarea accesului la toate parcelele din incintă, se propune realizarea unui drum cu două benzi de circulație, cu lățimea de 3m fiecare,. Întoarcerea autovehiculelor se va face în fiecare parcelă în parte. Vezi planșa 02A. Se are în vedere ca în cazul în care pe terenul situat pe latura de vest se vor realiza alte obiective, să se prevadă calea de acces adiacentă cu cea propusă prin prezenta documentație, astfel încât să rezulte un drum cu două benzi de circulație. Reglementarea circulației în/din acces (parcare) se va realiza cu indicatoare de circulație în conformitate cu noul Cod rutier și SR 1848-1din 2004.

7.5 Un teren pentru a fi constructibil trebuie sa fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectie civila.

7.6 Toate drumurile sunt publice, cu exceptia drumurilor de incinta ale agentilor economici.

7.7 La drumurile ce se termina în fundatura, este necesara amenajarea acestora, în asa fel încât sa permita întoarcerea vehiculelor ce deservesc zona, inclusiv a autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor.

7.8 Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curtile interioare închise pe toate laturile de cladiri, daca au aria mai mare decât 600mp si diferenta de nivel fata de drumul public mai mica de 0,5m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m înaltime.

7.9 La proiectarea de drumuri se va acorda o deosebita atentie problemelor de protectie a mediului privind poluarea fonica si chimica, se va asigura necesarul de spatii verzi.

7.10 În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

7.11 În zona intersectiilor stradale trotuarele vor fi amenajate sa permita circulația persoanelor cu cu dizabilități.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.2. RACORDAREA LA REțeleLE EDILITARE PROPUSE

Conform art.27 - R.G.U.

a) autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la rețelele de apa, canalizare si energie electrica.

b) Lipsa echiparii edilitare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale cu caracter temporar pana la realizarea rețelelor edilitare publice.

c) Realizarea de solutii de echipare in sistem individual cu respectarea normelor sanitare si de protectie a mediului se admit doar in cazul in care beneficiarul se obligă sa racordeze constructia la rețelele centralizate publice atunci cand acestea se vor executa.

8.3. REALIZAREA DE REțele EDILITARE

Conform art.28 - R.G.U.

a) Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

b) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

c) Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

8.4. PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA REȚELOR EDILITARE

Conform art.29 - R.G.U.

a) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice, de alimentare cu gaze, cu energie electrică, de telecomunicații și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

b) Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice (strazi) – sunt proprietatea publica a comunitatii.

8.5. AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

a) Lucrarile de echipare a cladirilor (apă, canal, gaz, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

b) Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.

c) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aibă directia de scurgere spre terenurile vecine, si numai spre santurile drumurilor publice, strazi sau canale de desecare.

8.6. ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

a). Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor care prin destinație necesită acest lucru.

b) Preluarea apelor uzate menajere se va face provizoriu la bazine vidanjabile individuale propuse pe fiecare parcelă în parte, cu obligația ca beneficiarul să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică a localității, atunci când aceasta se va executa.

c) Orice amenajare realizată pe un teren trebuie rezolvată astfel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale către un emisar natural sau colectarea și pomparea la rețeaua publică.

8.7. ALIMENTARE CU AGENT TERMIC

a). Combustibilul folosit pentru încălzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere, sunt gazele naturale, GPL, energie electrică, energie regenerabilă.

8.8. REȚEA GAZE NATURALE

a). În cazul în care specificul activității se diversifică sau modifică, pentru încălzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere se propune realizarea unei extinderi a rețelei de gaze naturale existente în localitate. Extinderea rețelei se va face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la deținătorii de rețele din localitate. Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

8.9. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

a). Racordarea consumatorilor din incinta cu propuneri se va face prin intermediul unui post de transformare de 120KVA sau din alte surse existente, în funcție de soluția tehnică dată de avizator. Acesta se va amplasa conform planșei aferente.

b). Zona studiată va fi dotată cu iluminat exterior, realizat pe stâlpi cu corpuri de iluminat de tip stradal, cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu de 250W, ori alte tipuri de corpuri economice și cu emisie puternică de lumină în lungimi ce un afectează sănătatea.

c). Instalațiile și racordurile vor fi concepute astfel încât să un aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei.

8.10. TELECOMUNICAȚII

a) În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, operatorii vor extinde rețelele de telefonie și televiziune prin cablu în zonă, pe baza propriilor studii. Rețelele se vor amplasa subteran.

b) Instalațiile și racordurile vor fi concepute astfel încât să un aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei.

9- REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. PARCELAREA.

Conform art.30 - R.G.U.

a) Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile (suprafața minimă de 120 mp pentru clădiri înșiruite cu front de minim 8,00 m; suprafața minimă de 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate cu front de minim 12,00 m).

b) Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

c) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

d) Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996, art.30 din R.G.U. Precum și R.L.U.

e). O parcela construita poate fi subdivizata în doua sau mai multe parcele daca parcelele nou înfiintate respecta conditiile de mai sus, iar parcela construita ramasa dupa divizare se încadreaza în prescripțiile specifice privind respectarea POT, CUT, si limite separate.

9.2. INALTIMEA CONSTRUCȚIILOR

Conform art.31 - R.G.U.

a) La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor

b) Regimul de înălțime general impus construcțiilor este:

Zona de servicii, IDs, depozitare IDd și industrie nepoluantă – IDn

- regim de înălțime: P, P+1E (parțial), P+1E

- înălțimea la cornișă 8m

- înălțimea maximă: 12m

Zona de spații verzi SP

c) Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

d) 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 un nivel clădirile imediat învecinate.

e) În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

9.3. SERVICIUL

Se recomandă corelarea construcțiilor cu executarea lucrărilor publice edilitare și de drumuri.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiunile ce vor urma avizării P.U.Z. și introducerea lor în banca de date existentă în scopul corelării și mentinerii la zi a situației din zonă.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. PARCAJE, GARAJE

Conform art.33 și anexa 5 - R.G.U.

a) La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețele necesare parcarii și garării caracteristice fiecărei funcțiuni.

b) Stationarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.

c) Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face având în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

d) Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să se asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

e) Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări la nivelul trotuarului având denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor

f) Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va începe după limita de proprietate.

g) De regulă lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrările de plantare. Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl traversează asigurând reducerea noxelor și a poluării sonore.

10.2. SPAȚII VERZI

Conform art.34 și anexa 6 - R.G.U.

a). Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.

b). Arborii existenți vor fi păstrați la maximum. Construcțiile trebuie să fie implantate în așa fel încât să respecte plantațiile valoroase existente.

c). Fiecare documentație depusă pentru autorizația de construire va fi însoțită de un plan de situație ce va indica plantația ce se intenționează să se desfășoare pentru realizarea construcției și cea care se intenționează să se creeze.

d). Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 20% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber în jurul construcției

e). Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2.0 m față de linia de separare a două proprietăți.

f). Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune.

g). Plantațiile la locurile de parcare se execută la o distanță de minim 1,50 m de la marginea exterioară a bordurii care încadrează locul de parcare, având în compoziție specii de arbori și arbuști, plante anuale și perene, precum și gazon.

h). La intrarea și ieșirea din locurile de parcare se plantează de regulă, arbori cu coroana de formă sferică, la distanța de minim 2,25 m de la marginea platformei drumului, cu condiția să nu împiedice vizibilitatea.

10.3. ÎMPREJMUIRI

Conform art.35 - R.G.U.

- a). Toate proprietățile de pe cuprinsul intravilanului vor fi împrejmuite, potrivit dispozițiilor prezentului Regulament, chiar dacă nu sunt construite.
- b). Împrejmuirea spre stradă se va poziționa pe linia de aliniere a străzii. Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.
- c). Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 2,00 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,40 m. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuirii va fi de 45 – 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejmuirii va fi de preferință transparentă.
- d). Spre frontul stradal și la limitele de vecinătate, până la frontul casei în interior, se vor realiza împrejmuiți transparente, din grilaje metalice, cu înălțimea de 2.00 m. De la construcție până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiți opace, cu o înălțime de max. 2,00 m.
- e). Se recomandă împrejmuiți vegetale sau împrejmuiți transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți.
- f). Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unitățile și subunitățile funcționale sunt puse în evidență în planșa de reglementări urbanistice.

U.T.R.1 are două subzone funcționale, respectiv:

a) Zona – servicii, IDs, depozitare IDd și industrie nepoluantă – IDn, reprezentată prin construcții și platforme

- regim de înălțime: P, P+1E (parțial), P+1E

- înălțimea la cornișă 8m – 12m

- înălțimea maximă: 12m

b) În perimetrul lotului se vor amenaja zone distincte de spații verzi **SP**. Vezi planșa 06A. Poziția și forma acestora se va defini definitiv la faza DTAC.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

12. TIPURI DE ZONE FUNCȚIONALE

Amplasamentul studiat în prezentul proiect este situat în zona de vest a satului Sâtleani, în extravilanului localității Livada, la aproximativ 200 m de intravilanul edificat al acesteia, în aliniamentul drumului județean DJ 682C (Dc 123) ce face legătura prin DN 79 Arad – Oradea cu Nordul municipiului Arad, la aproximativ 7km de municipiul Arad. Funcțiunea propusă prin prezenta documentație PUZ, și anume de "Zonă de servicii,

depozitare și industrie nepoluantă”, este în acord cu funcțiunea propusă în documentația de actualizare PUG Livada în zona studiată, respectiv - industrie nepoluantă și activități complementare; În vecinătatea incintei cu propuneri există mai multe trupuri izolate cu funcțiuni similare.

Pentru integrarea în zona a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997.

12.1. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este cea de servicii, depozitare și industrie nepoluantă.

12.2. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ÎN ZONĂ

În afara funcțiilor dominante, de servicii și depozitare, zona poate cuprinde dotări și funcțiuni complementare (pot fi cuprinse în cadrul aceleiași construcții), respectiv:

- construcții pentru servicii, administrație
- construcții pentru depozitare, logistică
- construcții pentru industrie nepoluantă
- pergole, construcții anexe
- locuințe de serviciu (apartamente) cuprinse în cadrul clădirilor administrative
- spații verzi și plantații de protecție;
- parcaje, accese pietonale și carosabile, drumuri de deservire;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

12.3. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE, POT, CUT, REGIM DE ÎNĂLȚIME

U.T.R.1 are două subzone funcționale, respectiv :

a) Zona de servicii, IDs, depozitare IDd și industrie nepoluantă – IDn

- regim de înălțime: **P, P+1E** (parțial), **P+1E**
- înălțimea la cornișă **8m – 12m**
- înălțimea maximă: **12m**

b) Zona de spații verzi SP

Indicatori de parcelă situație existentă:

- procentul maxim de ocupare al terenului: **POT=0,00%**
- procentul maxim de utilizare al terenului: **CUT=0,00**

Indicatori de parcelă situație propusă:

- procentul maxim de ocupare al terenului: **POT=50%**
- procentul maxim de utilizare al terenului: **CUT=0,75**

12.4. UTILIZARI PERMISE

- construcții cu funcțiune depozitare, servicii și industrie nepoluantă
- funcțiuni complementare zonei:
- construcții pentru servicii și administrație
- locuințe de serviciu (apartamente)
- pergole, construcții anexe
- spații verzi și plantații de protecție ;
- parcaje, garaje, accese pietonale și carosabile, drumuri de deservire ;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

12.5.UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

12.6. INTERDICTII TEMPORARE

- nu este cazul

12.7. UTILIZĂRI NEPERMISE ȘI INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

- industria poluantă;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- depozite de deșeuri;

12.8. În unitățile și subunități funcționale se vor respecta prevederile capitolelor anterioare, respectiv: capitolul I, capitolul II, capitolul III și capitolul IV.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile și subunități funcționale sunt puse în evidența în planșa de reglementări urbanistice.

Se definește o singură unitate teritorială de referință, respectiv UTR 1.

CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Trasarea strazilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicări topometrice în coordonate STEREO 70, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE DIN PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al mentinerii la zi a situației din zonă.

Întocmit:
arh. Corina Maria Pat

