

PUZ

Constructie silozuri si constructii anexe
Oras Santana, jud. Arad

REGULAMENT DE URBANISM

Beneficiar: S.C. Schuetzagra Impex SRL, str. Caprioarei, nr. 90 bis, Oras Santana , jud. Arad

Intocmit
Arh. Ioan Darida

Foaie de capat

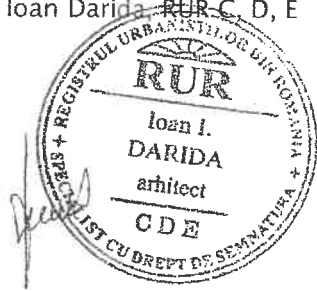
Denumire:	Constructie silozuri si constructii anexe
Amplasament:	jud. Arad, oras Santana
Beneficiar:	S.C. Schuetzagra Impex SRL, str. Caprioarei, nr. 90 bis, Oras Santana , jud. Arad
Continut:	Memoriu prezentare PUZ
Proiectant general:	B.I. Arh. Darida Ioan
Proiect nr.:	2/2010
Arhitectura, urbanism:	arh. Ioan DARIDA, RUR C, D, E
Data elaborarii:	Martie 2010
Faza	PUZ
Continutul volumului	Vol. II - Regulament de urbanism

Fisa de responsabilitati

Urbanism si amenajarea Dipl. Arh. Ioan Darida
teritoriului: TNA 0600, RUR, C, D, E

Intocmit,

Arh. Ioan Darida - ~~RUR~~ C, D, E



BORDEROU VOLUMUL II – RU

A. Piese scrise

I. Foaie de capat

II. Fisa de responsabilitati III. Borderou vol. II

IV. Regulament aferent PUZ

L Dispozitii generale

1.0. Date de recunoastere

1.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.2. Baza legala

1.3. Domeniul de aplicare.

2. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

2.1. Natura ocuparii terenurilor

2.2. Conditii de ocupare a terenurilor

2.3. Organizarea generala a a circulatiei

2.4. Amenajarea si intretinerea spatiului public

2.5. Protectia lucrarilor edilitare

2.6. Ocuparea terenurilor

2.7. Reguli privind terenurile de constructii 2.8. Propuneri privind organizarea circulatiei

3. Zonificarea functionala

3.1. Unitati, subunitati functionale

4. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

4.1. L Locuirea

4.2. IS. Institutii si servicii I

4.3. ID Industrie si depozitare.

4.4. C. Cai de comunicatie

4.5. S.P. Spatii plantate, agrement, sport

4.6. T.E. Echipare edilitare

5. Unitati teritoriale de referinta

5.1 . Generalitati

5.2. Calculul ariilor

5.3. Activitati complementare

5.4. Grad de ocupare a terenurilor

5.5. Autorizatii

5.6. Reglementarea situatiei existente

6. Regulament local de urbanism – V.T.R propus

6.1. Prescriptii generale

6.2. Bilant teritorial incinta cu propuneri – ZI

6.2.1. Subzona SA

Intocmit,

Arh. Ioan DARIDA

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. DISPOZITII GENERALE

1.0. Date de recunoastere a investitiei

Denumire:	Constructie silozuri si constructii anexe
Amplasament:	jud. Arad, oras Santana
Beneficiar:	S.C. Schuetzagra Impex SRL, str. Caprioarei, nr. 90 bis, Oras Santana, jud. Arad
Continut:	Memoriu prezentare PUZ
Proiectant general:	B.I. Arh. Darida Ioan
Proiect nr.:	2/2010
Arhitectura, urbanism:	arh. Ioan DARIDA, RUR C, D, E
Data elaborarii:	Martie 2010

1.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul aferent Planului urbanistic zonal este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG, oras Santana.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru parti componente ale localitatii se schimba conceptia generala care sta la baza Planului urbanistic general aprobat, este necesara modificarea Planului urbanistic general conform legii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare, aprobate, pe care a urmat-o si documentatia initiala sau prin refacerea in totalitate a acestei documentatii.

1.2. Baza legala

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principal:

- Legea Nr.50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata);
- HGR Nr.433/1999 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism,
- Ordinul MLPA T Nr. 91/1991, privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor,
- Ghidul Privind Elaborarea si Aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism - Reglementare Tehnica Aprobata cu Ordinul MLPAT NR.21/N/ 10.04.2000,
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal- indicativ GM- 010-2000,

– Legea 350 /2000 republicata.

– Certificat de urbanism nr. 9/24.02.2010, emis de Primaria Orasului Santana, jud. Arad;

Dupa aprobarea prin HCL a prezentei documentatii prevederile din documentatiile ce nu au AC elaborat anterior se anuleaza, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

1.3.1. Planul urbanistic zonal impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri ce devin intravilan .

1.3.2. Dupa aprobare zona figurata in plansa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic zonal, va fi marcata pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996.

1.3.3. Zonificarea functionala a zonei a fost evidentiata in plansa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic Zonal. Zonificarea se stabileste in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea si de ponderea acestora in teritoriu, in conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism. Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale. Aceasta zonificare este in concordanta cu prevederile din PUG + regulamentul aferent.

1.3.4. Asigurarea compatibilitatii functiunilor:

1. Autorizarea executarii constructiilor se face eu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

2. Conditia de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa 1 la HG 525/96.

1.3.5. Impartire teritoriului in zone si subzone a fost evidentiata plansa care cuprinde delimitarea UTR-urilor. UTR-ul cuprinde o zona a teritoriului urban cu o functiune predominanta sau cu caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, cu regulamentele de urbanism aferente.

Au fost delimitate si respectate conform PUG, UTR, extindere intravilan, propus a fi preluat cumulativ in noul PUG.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. Natura ocuparii terenurilor

Art. 1. Tipul admis de ocupare si utilizare a terenului

1.1. Profilul functional admis:

- constructii cu functiune, dotari, functiuni complementare, depozite, comert, servicii, precum si echipamente legate de functionarea zonei;
- parcelari de terenuri cu destinatie spatii verzi amenajate;
- constructii pentru stationari si intretinere auto.

1.2. Profilul functional admis cu conditionari:

- functiuni de locuire in incinte, ca ele sa fie destinate personalului a carui prezenta este necesara pentru asigurarea conducerii si a pazei constructiilor, supravegherii proceselor tehnologice.

Art. 2. Tipul interzis de ocupare si utilizare a terenului

2.1. Profilul functional interzis:

- constructii pentru echiparea cu instalatii tehnologice, altele decat cele prevazute la art. 1.2;
- constructii, parcelari, altele decat cele prevazute la art. 1 ;
- constructii in interiorul perimetrelor de proteetie ale forajelor de apa potabila, CF, DN, LEA, depozite de deseuri, concentrari de sub stante toxice.

Art.3. Protecția lafa de poluare și alte riscuri

- pentru construirea cladirilor și a instalatiilor in zona se vor lua masuri pentru eliminarea poluarii mediului și de diminuare a altor riscuri.

2.2. Conditii de ocupare a terenurilor

ArtA. Caracteristicile terenurilor

4.1. Terenurile sunt construibile daca prezinta caracteristici ea:

- | | |
|-----------------------------|--------|
| - suprafata minima – dotari | 400 mp |
| - locuinte serviciu | 200 mp |
| - latimea minima – dotari | 15 m |
| - locuinte | 12 m |

4.2. Pentru a fi construit un teren, trebuie sa fie accesibil dintr-un drum public, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor și protectia civila.

Art. 5. Amplasarea constructiilor, in raport cu caile de circulatie

5.1. Constructiile trebuie sa fie amplasate:

- la aliniamentul constructiilor existente, in situatia in care nu este indicat un alt aliniament in partea grafica prezentata;
- in retragere fata de alinamentul constructiilor existente;
- la aliniamentul indicat in documentul grafic, PUZ.

5.2. Distanța minima de amplasare a oricarei constructii este conform profilului transversal prezentat, minim la fila cladirilor existente spre strada.

5.3. Distanța minima de amplasare a oricarei constructii fata de caile de circulatie incluse in trama stradala majora fata de limitele de proprietate, unde este prevazuta implantarea constructiilor la minim 0,00 m, de regula.

NOT A: Extinderile, supraetajarile, acoperirile cu sarpanta ale unor constructii existente, ce nu respecta retragerile definite la art. 5, pot fi autorizate numai cu urmatoarele conditii:

- sa nu prejudicieze aspectul arhitectural și urbanistic al zonei inconjuratoare
- sa nu depaseasca retragerile de aliniament stabilite pentru largirea și modernizarea viitoare a zonei, pana la limita PUG modificata.

Art. 6. Amplasarea constructiilor in raport cu limitele separatoare ale parcelei.

6.1. Distanța minima, de la constructie pina la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterala, este egala cu minim 2,00 m – conform Cod Civil.

6.2. Distanța minima de la constructie pana la limita separatoare posterioara este minim 2,00 m

Art. 7. Amplasarea constructiilor unele in raport cu altele pe aceeasi parcela.

7.1. Fronturile stradale vor fi mentinute in ordin discontinuu, sau continue, in functie de context, cu tipologie volumetrica.

7.2. Constructiile pot fi:

- continue (cuplate), cu conditia ca frontul de strada sa nu depaseasca 100 m lungime;
- discontinue, cu conditia ca in toate punctele fiecarei fatade, distanta cladirilor sa fie cel putin egala (la cladirile noi) cu:

Inaltimea fatadei celei mai inalte, respectand un minim de 2,0 m, daca fatada mai putin inalta are goluri principale.

– inaltimea fatadei mai joase, respectand un minim de 2,0 m, pentru intretinere utilaje daca fatada mai joasa nu are goluri principale, iar fatada mai inalta are goluri.

Art.8. inaltimea constructiilor

Inaltimea maxima a constructiilor – dotari – nu este stabilita fata de $\pm 0,00$; ea rezulta ca impusa tehnologic, fara a fi cladiri inalte sau foarte inalte, conform P 118/94 (pentru acestea se va elabora PUZ distinct)

Art.9. Procentul de ocupare al terenului P. 0. T mediu admis este de 40%.

Art.10. Coeficientul mediu de utilizare al terenului C.U.T.=0,45, fara a fi incluse platformele functionale.

2.3. Organizarea generala a circulatiei

Art. 11. Circulatii, accese, stationari, parcaje.

11.1. Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face, dupa caz, in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde, trama stradala propusa se va definitiva anterior deciziei, conf. Cap.3.2. PUZ cu accent pe fluenta traficului.

11.2. Orice constructie, teren trebuie sa fie accesibil printr-un drum public (privat), avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectia civila (sau servitute de trecere).

11.3. Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor, se vor respecta, in toate situatiile, prevederile N 05 \2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

11.4. Stationarea vehiculelor apartinatoare constructiilor sau proprietarilor, trebuie sa fie asigurata in afara spatiilor publice.

11.5. Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje; de regula, acestea se vor asigura in afara domeniului public (sau garaje destinate exclusiv dotarilor de interes public).

11.6. Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 252/1999 si a normativelor in vigoare, inclusiv noul COD RUTIER.

2.4. Amenajarea si intretinerea spatiului public

Art.12.1. Aspectul exterior al cladirilor

Autorizatia de construire poate fi refuzata daca o constructie, prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, siturilor, peisajelor naturale sau urbane.

- Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor, trebuie tratate la acelasi nivel calitativ, ca si cele principale, si in armonie cu acestea;
- Sunt interzise imitatiile stilistice;
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisa utilizarea lor improprie;
- Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate, aparent in exteriorul cladirii sau pe imprejurimi;
- Imprejmuirile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior, atat prin alegerea materialelor si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei;
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele, se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza;
- Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal.

Art.12.2. Spatii publice si spatii plantate

- Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii 501\1991 republicata;
- Arborii existenti vor fi pastrati la maxim. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel, incat sa respecte plantatiile existente
- Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata terenul neconstruit si neamenajat, cu spatii verzi si de a planta minimum un arbore, la fiecare 30 mp de teren neconstruit.

Se va trata ca spatiu verde amenajat, cel putin 40% din suprafata totala a terenului in incinte private;

- Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati, de caracterul zonei inconjuratoare.

2.5. Protectia lucrarilor edilitare

Echiparea eu rețele tehnico-edilitare

Lucrarile de echipare cu rețele tehnico-edilitare in zonele cu conditionare a constructiilor se vor face cu avizul organului ce elibereaza A.C. pt zona, in concordanta cu termenele de punere in functiune a obiectivului, cladirii propuse.

2.6. Ocuparea terenului

2.6.1. Functiuni in zona

In zona studiata se delimiteaza foarte clar urmatoarele tipuri de functii:

- N – drumul judetean DJ 792C;
- S, E si V – teren agricol si linie CFR;

2.6.2. Calitatea constructiilor, servicii

- Majoritatea cladirilor de locuit din zona apropiata (localitate) au stare fizica medie, sunt din materiale durabile dar nivel scazut de dotare si echipare. Celelalte functiuni sunt in cladiri transformate, adaptate si modernizate de proprietari pentru a putea prelua o activitate economica, deci nu sunt decat de calitate buna, rar foarte buna.

Nu exista un sistem unitar de servicii de utilitati zilnica sau saptamanala dar nici cele pentru servicii cotidiene - banci, administratie descentralizata, servicii medicale etc.

Nu sunt in vecinatate zone sau cartiere de blocuri - deci implicit nici zone verzi amenajate sau dotari de cartier iar riscurile naturale sunt prezentate la cap 2.3, din PUZ.

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele : -aspect arhitectural - urbanistic nereprezentativ

-structura urbana si rutiera haotica, inexistentă in incinta

-probleme de utilizare si valorificare a constructiilor existente.

Dorinta administratiei locale, a locuitorilor si specialistilor din CL, punctele de vedere al celor implicati sau interesati in organizarea si valorificarea acestei zone ample, opinii obtinute de proiectant prin consultari, date statistice si verificari pe teren, au fost :

-organizarea si dimensionarea elementelor functionale existente si propuse in interdependenta activa cu situatia de zona de acces in localitate,

-ridicarea calitatii a zonei rezidentiale existente,

-zonificarea functionala corelata cu arterele rutiere majore existente si preconizate,

-incadrarea si legarea zonei cu reseaua de circulatie a orasului, analiza posibilitatii diversificarii accesului spre centru,

-stabilirea amplasamentelor pentru dotarile de interes local, zonal, urban,

-asigurarea cu toate utilitatile,

-corelarea functionala a rezolvarii si zonificarii teritoriale cu variante de etapizare a realizarii si sumele financiare publice si particulare posibile,

-cooperarea in toate etapele cu zonele invecinate, imbunatatirea legaturii spre centrul orasului,

-amplificarea sau reglementarea dotarilor existente,

-asigurarea legat urilor cu dotarile majore

-solutii urbanistice cat mai maleabile.

2.7. Reguli privind terenurile de constructii

2.7.1. inatimea constructiilor

1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, lara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.(existente) sau propuse in P.U.Z. mai inalte, cu modificare RLU

2) In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeași parte a strazii.

3) Fac exceptie de la prevederile alin.(1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

4) Gabaritele constructiilor

Numarul maxim de nivele admis pentru constructii cu destinatie de silozuri este dat de furnizorul de utilaje, dar fara a fi constructii inalte;

La birouri - anexe - H cornisa = max. 4.00 m, Hcoama = max. 6.00 m;

5) Etape de constructie

O singura etapa pe fiecare corp siloz, celelalte elemente se pot esalona proportional cu stadiul fizic (capacitatea finala).

Se admite ca intr-o prima etapa a constructiei sa se realizeze doar palierul, urmand ca intr-o etapa ulterioara sa se execute etajul si mansardarea.

6) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior se face in conditiile respectarii prevederilor articolului 32 din Regulamentul general de urbanism.

2. 7. 2. Aspectul exterior al constructiilor

1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

2.7.3. Recomandari pentru materialele de constructie, finisaje, plantatii:

1.A. Se recomanda pentru functiunea de baza – siloz:

- c) structura de rezistenta: constructie metalica
- d) plansee: metal
- e) Invelitoare: tabla cutata
- f) finisaje: nu este cazul
- f) finisaje exterioare: vopsea de exterior, rezistenta la intemperii

1. B. Se recomanda pentru functiunea – anexa cu birouri:

- a) structura de rezistenta:
 - caramida cu samburi de beton;
 - scari beton sau lemn
- b.) plansee: beton armat mono lit;
- c) sarpanta: lemn;
- d) invelitoare: tigla profilata.

Se va avea in vedere realizarea confortul termic prin mictorarea pierderilor de caldura interior – exterior, folosind materiale izolatoare de calitate si cantitate corespunzatoare.

Pentru poduri, se va avea in vedere izolarea termica corespunzatoare si luarea masurilor de prevenire a incendiilor prin tratarea lemnariei sarpantei si a eventualilor pereti despartitori.

e) finisaje interioare:

- pardoseli – parchet in birouri;
- pardoseli lavabile (gresie, mozaic) in oficiu, bai;
- placaj faianta obligatoriu: minim 1,5m h in bai, 0,5m deasupra frontului;
- tamplarii interioare – lemn
- f) finisaje exterioare:
- tamplarii exterioare: lemn, PVC, aluminiu, cu geam termopan,

- tencuieli, placaje, la alegerea beneficiarului si proiectantului, cu precizarea ca scopul final este acela al obtinerii unei imagini unitare, in spiritul unei arhitecturi moderne.

Se interzic elementele decorative din lemn inspirate din arhitectura populara, aplice din ipsos cu figuri animale, florale, placaje ceramica, stalpisorii sculptati in marmura sau alte materiale, tinichigerii ornamentale, etc.

2. Se recomanda pentru accesul auto pe parcela (ne referim la suprafata aflata pe parcela, de la aliniament spre interiorul acesteia):

- pavaj prefabricat beton
- pavaj caramida, cu rosturi nisip, eu posibilitate cresteri vegetale in rosturi la carosabile secundare.

3. Plantatii; se recomanda pentru spatiul verde stradal folosirea gazonului, sau plantelor de parter (In portiunea dintre trotuar si aliniamentul parcelelor) sau cel mult a unui gard viu de mica inaltime (0,50 -7 1,00) _ buxus etc.

Se interzice cultivarea legumelor in aceasta suprafata sau imprejmuiri provizorii pentru cresterea pasarilor de curte.

Pe aliniamentul parcelei, in zona imprejmuirii, exista posibilitatea plantarii (din interiorul parcelei) de plante decorative agatatoare: hedera helix, clematis, wisteria sinensis etc.

Amenajabilul poate fi plantat cu pomi fructiferi, decorativi, la alegerea beneficiarului.

La locuintele colective dotari, etc. este obligatorie, pe langa respectarea legislatiei In vigoare (L 114/1996 standarde, L 1 0/94, L50 republicata), utilizarea de materiale, tehnologii, finisaje, relatii ce sa confere o inalta tinuta si valoare arhitecturala fiecarei cladiri.

2.7.4. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si fmprejmuiri

1. Autorizatia de construire - va contine obligatia amplasarii de spatii verzi si imprejmuiri conform prevederilor articolului 34 si 35 din Regulamentul general de urbanism.

2. Spatii verzi si plantate

Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei la prezentul regulament.

3. Imprejmuiri

3.1. In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia Impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamb1urilor urbanistice.

3.2. Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

2.8. Propuneri privind organizarea circulatiei

2.8.1. Circulatia rutiera

Trama stradala propusa, de fapt numai accese, se muleaza pe cea existenta, fiind o preluare si continuare a acesteia.

Se propun 2 categorii de accese:

1. Existente in afara incintei cu propuneri:

- In partea de N a incintei cu propuneri, prin amenajare acces la DJ 792CC conform normativelor in vigoare, vor fi amenajate doua benzi de accelerare - decelerare pe sensul Zimandu Nou - Santana (dinspre V spre E);

2. Propuse pe teren proprietate:

- Accese carosabile, platforme, parcaje, etc. conform necesitatilor tehnologice.

Toate accesesele, platformele si parcajele, ca si intersectiile - din incinta sau exterior - vor fi iluminate si marcate corespunzator. Se propune o distributie prin LES, iar relatia cu drumul judetean nu se modifica.

Sistemul rutier pentru accesul in incinta cu propuneri, este cel pentru trafic mediu: beton asfaltic 3cm - binder criblura 4cm - piatra sparta compactata 25 cm-' balast compactat 15cm.

2.8.2. Trotuare, platforme, parcaje.

Toate accesesele sunt flancate de trotuare (realizate dupa caz pe una sau doua laturi) din dale sau imbracaminte asfaltica.

La accesesele carosabile sau trecerile de pietoni ele vor cobori pana la cota drumului, conform N 05112001.

2.8.3. Transportul in comun

In oras exista statie pentru autobuse, in functie de necesitate se mai pot infiinta si amenaja statii facultative in zona.

2.8.4. Circulatia pietonala, piste ciclisti

Nu se propun piste separate pentru ciclisti, circulatia pietonala spre incinta cu propuneri se poate derula de pe trotuarele ce flancheaza drumul de acces auto.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA. REGLEMENTARI

Conform celor precizate anterior, **incinta cu propuneri are 25.002 mp.**

Zonificarea incintei cu propuneri se face plecind de la relatia cu terenurile inconjuratoare si cuprinde zona cu incinta cu propuneri, de 25.002 mp, delimitata:

- N - drumul judetean DJ 792CC
- S, E si V - teren agricol;

Principalele functiuni sunt: depozitare (produse agricole), prestari si servicii (comert, reprezentante, birouri, expozitii temporare, logistica, laboratoare, etc.)

Se propune o singura zona - Z1 - de 25.002 mp ce cuprinde:

- F) Asigurarea depozitarii in silozuri cilindrice cu fundul conic - 6 module avand fiecare 1 siloz cu o capacitate de stocare de 2.144 mc, echivalent a aprox. 1.608 t cereale fiecare. Silozurile vor avea inaltimea laterala de 19,52 m si inaltimea totala de 22,85 m, diametru 11,55m;
- G) 2 silozuri diametru de 5.34 m, cu inaltime laterala 18,36 m, inaltimea totala de 19.50 m. Capacitatea de stocare 421 mc echivalent cu 316 to.de cereale.

Silozurile vor avea urmatoarele caracteristici constructive:

- elemente modulare din oțel ondulat rezistente la întindere, cu protecția suprafeței realizată prin galvanizare Sendzimer, cu grad de protecție Z 350, având diametre variabile (vezi mai sus) + spațiu dotare;
- acoperișul silozului este conic, fabricat din tablă cu profil trapezoidal;
- panourile dreptunghiulare din tablă ondulată asamblate între ele cu bolturi din clasa 8,8 cu protecție Dacromet;
- montanți exteriori galvanizați;
- porți de vizitare din oțel galvanizat;
- acoperiș din lamele din oțel galvanizat AZ 185, prinse cu suruburi galvanizate DTU 4035;
- scări exterioare, pasarele, platforme și cutii de siguranță cu paracazator.

Silozurile vor fi dotate cu:

- uscătoare pentru cereale;
- separatoare de impurități (praf, pietre, metal);
- elevatoare de încărcare/descărcare;
- sisteme de ventilație;
- descarcător telescopic;
- sistem electronic de reglare a umidității și temperaturii;
- precurător și curător;
- închideri motorizate de încărcare silozuri:

Acese componente, la dimensiunile și capacitățile solicitate de beneficiar, vor fi montate și puse în funcțiune de specialiștii firmei furnizoare. Caracteristicile tehnice finale ale silozurilor (dar și ale celorlalți utilizatori ai zonei) se vor stabili la Autorizația de Construire.

- H) Clădire servicii anexă parter pe latura Vest a incintei (poarta, administrație, birouri, control cântar, bascula, atelier întreținere);

Platforma utilaje, moara, presa ulei, etc. amplasată relativ central, adiacent silozurilor,

Platforma uscare produse;

Platforma așteptare și depozitare temporară a produselor;

Spații verzi, amenajate perimetral, având minim 20% din suprafața incintei.

Cântar.

- I) Clădire pentru adăpostire utilaje în partea de NE a i cu propuneri, lungime propusă max. 35 m, lățime propusă max. 12 m, înălțime propusă max. 8 m la coama. Construcția va fi pe structură de rezistență metalică, cu închideri și acoperiș din panouri sandwich;
- J) Hală industrială de depozitare în partea de SE a incintei cu propuneri, lungime propusă max. 90 m, lățime propusă max. 12 m, înălțime propusă max. 10 m la coama. Construcția va fi pe structură de rezistență metalică, cu închideri și acoperiș din panouri sandwich;

Circulația din incintă va asigura accesibilitate și racord funcțional cu toate tipurile de activități; Se asigura iluminatul nocturn pentru activități, întreaga incintă se va

imprejmuu cu gard din stalpi metalici + plasa de sarma, H = 2,10 m, respectiv instalatie antiefractie.

In functie de natura si tipul investitiei, investitorul si beneficiarul vor actiona in stricta concordanta cu prevederile normelor generale si specifice de protectia muncii, a cerintelor PSI privind proiectarea si utilizarea constructiilor. Prin caracterul sau, zona nu cuprinde activitati cu risc in acest domeniu.

La toate cladirile se asigura accesul masinilor de interventie pe 3 laturi. La toate accesese, se prevad hidranti supraterani conform STAS 4163; P 66/2000; NP 086/2005 dupa caz se asigura si hidranti interiori respectiv rezerva de incendiu si dotarile PSI conform P 118/1999, Norme si normative specifice.

Nu se prevede subsol si nici spatii cu aglomerari de persoane, solutiile finale se vor stabili la AC, inclusiv eventuala realizare etapizata a investitiei.

Bilant teritorial Zonificare functionala

Zona studiata – 73.503 mp

Nr crt	Teren aferent (mp)	Existent		Propus	
		(mp)	(%)	(mp)	(%)
1.	Locuinte	0	0,00%	–	0,00%
2.	Dotari, birouri	0	0,00%	180	0,24%
3.	Silozuri metalice	0	0,00%	1.414	1,92%
4.	Hale depozitare	355	0,48%	1.800	2,45%
5.	Drum carosabil	0	0,00%	2.000	2,72%
6.	Platforme, parcaje	0	0,00%	3.500	4,76%
7.	Spatii verzi – neamenajate	0	0,00%	–	0,00%
8.	Spatii verzi – amenajate	0	0,00%	5.000	6,80%
9.	Canale desecare, rigole	0	0,00%	–	0,00%
10.	Zone de protectie	0	0,00%	156	0,21%
11.	Teren agricol, pasune	73.148	99,52%	59.453	80,89%
	Total general	73.503	100,00%	73.503	100,00%

	Existent	Propus
POT	0,48%	4,62%
CUT	0,0048	0,046

Incinta cu propuneri - 25.002 mp

Nr crt	Teren aferent (mp)	Existent		Propus	
		(mp)	(%)	(mp)	(%)
1.	Locuinte	0	0,00%	-	0,00%
2.	Dotari, birouri	0	0,00%	180	0,72%
3.	Silozuri metalice	0	0,00%	1.414	5,65%
4.	Hale depozitare	0	0,00%	1.800	7,20%
5.	Drum carosabil	0	0,00%	2.000	8,00%
6.	Platforme, parcaje	0	0,00%	3.500	14,00%
7.	Spatii verzi - neamenajate	0	0,00%		0,00%
8.	Spatii verzi - amenajate	0	0,00%	5.000	20,00%
9.	Canale desecare, rigole	0	0,00%		0,00%
10.	Spatii tehnice, utilitati	0	0,00%	156	0,62%
11.	Zone de protectie	0	0,00%		0,00%
12.	Teren agricol, pasune	25.002	100,00%	10.952	43,81%
	Total general	25.002	100,0%	25.002	100,0%

	Existent	Propus
POT	0,00%	14,20%
CUT	-	0,142

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

4.1. L. Locuirea

- Subzone - locuinte individuale, P+ 1 +M; D+P+ 1
 - locuinte semicolective, P+ 1 + P+ 2+M

4.2. I.S. Institutii si servicii

- Subzone - constructii administrative, bancare - constructii comerciale
 - constructii de cult
 - constructii de invatamant
 - constructii de cultudi
 - constructii de sanatate
 - constructii asistenta sociala
 - alte categorii de institutii publice sau servicii

4.3. I.D. Industrie si depozitare

- Subzone - industrie nepoluanta - depozitare, vanzare - servicii, prestari etc.

4.4. C. Cai de comunicatie

- Subzone - cai de comunicatie rutiere, DJ
 - cai de comunicatie drum cat. III, IV
 - transport public - autobuse

4.5. S.P. Spatii plantate, agrement, sport

- Subzone
- parcuri
 - perdele protectie
 - agrement

4.6. T.E. Echipare edilitare

- Tipuri
- apa
 - canal menajer
 - canal pluvial, rigole
 - electric
 - gaze
 - telefonie
 - apa incendiu
 - statie pompare

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

5.1. Generalitati

Funcțiunea principală în zona (ZI) este depozitare + servicii, funcțiune caruia i s-au asociat altele impuse de specificul zonei de locuit (zone verzi, terenuri pentru uscare și stocare cereale), deficitare în cartierele limitrofe.

Funcțiunea dominantă fiind depozitare și servicii, ne vom referi în continuare la caracteristicile principale, respectiv funcțiilor complementare aferente ei, caracteristicile principale corespunzătoare funcțiilor de interes orășenesc sau specifice arterei de penetrație în oraș precum și celor de cartier, vor fi schematic amintite în cadrul fiecărui sector, urmând ca acestea să fie detaliate în documentațiile autorizației de construire.

Funcțiunile principale i se pot asocia funcțiuni complementare, permise prin Regulament, care stabilește:

- suprafața standard pentru locuințe prin procentul minim din aria utilă a clădirilor care este destinată locuințelor de serviciu: - 20%;
- procentul maxim din aria utilă a clădirilor care este destinată funcțiilor complementare: 50%.

De la data aprobării Regulamentului, aceste procente trebuie respectate în toate etapele realizării clădirilor noi, în sensul nedepășirii procentului maxim admis funcțiilor complementare.

5.2. Calculul ariilor

Calculul Ad, Ac, Au se face conform normative, cu respectarea L 114/96. În calculul ariei de locuințe, servicii intra numai camerele de locuit, adică acele încăperi (separate) care au simultan următoarele caracteristici: lumina directă; suprafața pardoselii minimum 9,00mp; înălțimea liberă de minimum 2,5m pe minimum 2/3 din suprafața pardoselii; nivelul pardoselii în întregime deasupra nivelului terenului.

5.3. Activitățile complementare

5.3.1. Activități complementare permise în clădirile principale (definite conform CU) sunt:

- comerț en-detail pentru produse specifice agricole (care să nu necesite spații mari de depozitare);
- birouri;
- servicii nepoluante (mică producție nepoluantă) în zonele precizate conform PUZ;

5.3.2. Activitățile complementare interzise în clădirile principale sunt:

- grădiniță;
- săli aglomerate;
- servicii auto sau utilaje agricole; spălătorii auto;
- parcaje și garaje (pentru mai mult de 10 autoturisme); parcaje și garaje pentru vehicule mai mari de 5 t;
- parcaje și garaje pentru mașini agricole nefuncționale (tractoare, combine, semănători etc); depozite en gros;
- depozite independente deschise;
- unități de producție industrială sau preparare fără profil agricol; crematorii;
- cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii)
- camping-uri,

5.3.3. Activitățile complementare cuprinse în clădirile anexe și admise în zonă sunt: garaje pentru maxim 5 autoturisme;

- depozite necesare funcționării;
- adaposturi pentru animale de pază și protecție.

5.3.4. Activități complementare interzise în clădirile anexe:

- parcarea sau gararea mai mult de 5 autoturisme;
- parcarea sau gararea autovehiculelor cu gabarit mai mare de 5,00 t; parcarea sau gararea mașinilor agricole (tractor, combină, semănători); adapostirea animalelor mari (cai, vaci, oi, porci, capre);
- amenajarea de depozite en-gros.

5.4. Grad de ocupare a terenurilor

În toate parcelele construibile din U.T.R., procentul din aria utilă a clădirilor care trebuie să fie folosită ca birouri este o cifră standard (minimală): 50%, ea putând fi majorată de către investitor până la 100% din aria utilă. Această cifră se precizează în DT AC pentru a fi înregistrată în autorizația de construire.

Pentru toate celelalte tipuri de rezolvări regulile generale și particulare de construibilitate se stabilesc separat, distinct în prevederile aferente UTR-ului.

5.5. Autorizații

Toate autorizațiile de construire se vor elibera de către Consiliul Local Sântana.

Consiliul Local poate aproba diminuarea suprafeței standard de la 50%. În scopul măririi procentului destinat funcționii complementare, în cazul excepțional în care solicitantul acestei schimbări folosește spațiul construit pentru o activitate necesară locuitorilor sau pentru un serviciu public care nu poate fi organizat de către Consiliul Local.

5.6. Reglementarea situației existente

În termen de 12 luni de la data aprobării prezentului Regulament, persoanele care desfășoară activități, care nu încadrează în activitățile permise de Regulament, își vor înceta activitatea.

6. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – U.T.R.– URI

6.1. Prescripții generale

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările regulamentului local de urbanism (R.L.U.) aferente P.U.G. Santana, se propune împărțirea teritoriului aferent U.T.R. în zona și subzona a căror limite, recent materializate, după următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă
- axele străzilor (aleile, pietonalele) ce le delimitează

A rezultat astfel 1 zonă împărțită în 1 subzonă. Pentru această zonă urbană s-au întocmit fișe cu prescripții și recomandări cu privire la regimul de amenajare instituit în zonă. Aceste prescripții completează, detaliază și localizează prevederile generale pentru zonele și subzonele cu caracteristici similare sunt formulate și aplicate prescripții identice.

6.2. Bilanț teritorial, zonificarea funcțională

Incinta cu propuneri – 25.002 mp

Nr crt	Teren aferent (mp)	Existent		Propus	
		(mp)	(%)	(mp)	(%)
1.	Locuinte	0,000	0,00%	-	0,00%
2.	Dotari, birouri	0,000	0,00%	180	0,72%
3.	Silozuri metalice	0,000	0,00%	1.414	5,65%
4.	Hale depozitare	0,000	0,00%	1.800	7,20%
5.	Drum carosabil	0,000	0,00%	2.000	8,00%
6.	Platforme, parcaje	0,000	0,00%	3.500	14,00%
7.	Spatii verzi – neamenajate	0,000	0,00%		0,00%
8.	Spatii verzi – amenajate	0,000	0,00%	5.000	20,00%
9.	Canale desecare, rigole	0,000	0,00%		0,00%
10.	Spatii tehnice, utilitati	0,000	0,00%	156	0,62%
11.	Zone de protectie	0,000	0,00%		0,00%
12.	Teren agricol, pasune	25.002	100,00%	10.952	43,81%
	Total general	25.002	100,0%	25.002	100,0%

	Existent	Propus
POT	0,00%	14,20%
CUT	0,000	0,142

Date de recunoaștere

Suprafața totală 25.002 mp, conform CF nr. 300929– Santana,

POT = 14,2%; CUT = 0,142%.

Delimitare

- N - drum judetean DJ 792C;
- S - cale ferata;
- E si V - terenuri agricole proprietate privata;

Statut juridic propus al terenurilor

- domeniul privat - terenurile destinate edificarii.

Propuneri

- profil dominant depozitare si vanzare cereale, servicii si dotari aferente,
- rezolvari arhitecturale unitare, moderne, ce sa creeze ansambluri de cladiri armonizate.

Restrictii

- schimbarea functiunii propuse
- interzicerea amplasarii de constructii provizorii
- amplasarea de unitati sau activitati ce pot polua aerul, apa, solul, genereaza zgomote si trepidatii.

6.2.1. Subzona SA

Incinta cu propuneri - 25.002 mp

Nr crt	Teren aferent (mp)	Existent		Propus	
		(mp)	(%)	(mp)	(%)
1.	Locuinte	0,000	0,00%	-	0,00%
2.	Dotari, birouri	0,000	0,00%	180	0,72%
3.	Silozuri metalice	0,000	0,00%	1.414	5,65%
4.	Hale depozitare	0,000	0,00%	1.800	7,20%
5.	Drum carosabil	0,000	0,00%	2.000	8,00%
6.	Platforme, parcaje	0,000	0,00%	3.500	14,00%
7.	Spatii verzi - neamenajate	0,000	0,00%		0,00%
8.	Spatii verzi - amenajate	0,000	0,00%	5.000	20,00%
9.	Canale desecare, rigole	0,000	0,00%		0,00%
10.	Spatii tehnice, utilitati	0,000	0,00%	156	0,62%
11.	Zone de protectie	0,000	0,00%		0,00%
12.	Teren agricol, pasune	25.002	100,00%	10.952	43,81%
	Total general	25.002	100,0%	25.002	100,0%

	Existent	Propus
POT	0,00%	14,20%
CUT	0,000	0,142

Date de recunoastere:

Proprietar: SC Schuetzagra SRL

Suprafata totala: 25.002 mp,

POT max = 40%; CUT = 0,45

Funciunea dominanta: depozitare cereale

Funciuni secundare: functiuni complementare, depozitare, servicii si dotari aferente, platforme si parcaje, alei, drumuri carosabile, spatii verzi amenajate, etc.

Delimitare

- N – drum judetean DJ 792C;
- S – cale ferata;
- E si V – terenuri agricole proprietate privata;

Statut juridic propus al terenurilor

- domeniul privat – terenurile destinate edificarii.

Regimul de aliniere

- diferentiat

Regimul de inaltime

- in functie de tehnologia oferita de fumizorul de utilaje – silozul metallic agreat de beneficiar

Accese pe parcela

- de pe strazile adiacente

Materiale de constructii

- structura de rezistenta: la alegerea proiectantului; in concordanta cu cerintete functionale si tehnologice specifice sau propriei activitati + functiuni complementare, diferentiat pe functiuni;
- finisaje conform optiunii beneficiarului si proiectantului la calitatea necesara asigurarii unei personalitati distincte pentru fiecare cladire sau grup de claidiri.

Recomandari

- respectarea functiunilor propuse,
- asigurarea cu toate utilitatile functionale,
- respectarea aliniamentelor si zonelor de protectie,
- gruparea functiunilor anexe in incinte specializate,
- spatii verzi in incinte + domeniu public.

Receptia cladirilor se va efectua numai dupa asigurarea cu utilitati functionale.

Restrictii

- schimbarea functiunii propuse
- interzicerea amplasarii de constructii provizorii

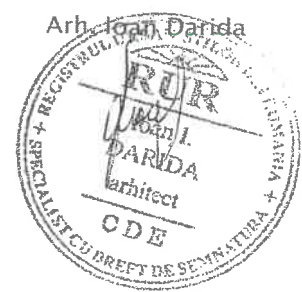
- amplasarea de unitati sau activitati ce pot polua aerul, apa, solul, genereaza zgomote si trepidatii,

Plantatii

- aliniament 1-3 randuri arbusti spre strada si canal,
- incinta cu arbori omamentali, pomi, gard viu, gazon

Alte aspecte

- Solutia definitiva in stabilirea la DTAC.
- Este obligatorie asigurarea accesului auto la fiecare lot edificabil existent sau propus.



Foaie de capat

Denumire:	Constructie silozuri si constructii anexe
Amplasament:	jud. Arad, oras Santana
Beneficiar:	S.C. Schuetzagra Impex SRL, str. Caprioarei, nr. 90 bis, Oras Santana , jud. Arad
Continut:	Memoriu prezentare PUZ
Proiectant general:	B.I. Arh. Darida Ioan
Proiect nr.:	2/2010
Arhitectura, urbanism:	arh. Ioan DARIDA, RUR C, D, E
Data elaborarii:	Martie 2010
Faza	PUZ
Continutul volumului	Vol. I - Memoriu de prezentare