

**PUZ – SCHIMBARE FUNCȚIUNE ÎN ZONĂ MIXTĂ –
 INSTITUȚII, SERVICII ȘI SPAȚII VERZI;
 TEHNICO – EDILITARE; LOCUINȚE COLECTIVE ȘI
 FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
 COMUNA PĂULIȘ, SAT PĂULIȘ, JUDEȚUL ARAD**

Cod proiect

URB-2020-90-1-PUZ



MEMORIU TEHNIC

PLAN URBANISTIC ZONAL

COMUNA PĂULIȘ

JUDEȚ ARAD

Mai 2020



Beneficiar

COMUNA PĂULIȘ

Proiectant General

S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște

- 0 -

MEMORIU PREZENTARE

BENEFICIAR: **COMUNA PĂULIȘ**

PROIECTANT: **SC URBIS GEOPROIECT SRL**




DIRECTOR: **ing. Mădălina Săvoiu**

PROIECTAT / ELABORAT: **urb. Iulia Mărcineanu**

REDACTAT: **stud. arh. Anca Soare**


COORDONATOR: **arh. Cristina Dinescu**

DATA ELABORĂRII: **Mai 2020**

	Beneficiar	COMUNA PĂULIȘ	- 1 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

CUPRINS

1. INTRODUCERE.....	3
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	3
1.2. OBIECTUL PUZ.....	3
1.3. SURSE DE DOCUMENTARE	3
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ	4
2.1. EVOLUȚIA ZONEI.....	4
2.2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	4
2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESE	5
2.4. OCUPAREA TERENURILOR	5
2.5. ECHIPARE EDILITARĂ.....	6
2.6. PROBLEME DE MEDIU.....	7
2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	7
3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ.....	8
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	8
3.2. PREVEDERI ALE PUG	9
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	9
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	9
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI	10
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	13
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI	14
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	15
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	16

	Beneficiar	COUMUNA PĂULIȘ	- 2 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• Denumirea lucrării: **Plan Urbanistic Zonal – Schimbare funcțiune în zonă mixtă – instituții, servicii și spații verzi; tehnico – edilitare; locuințe colective și funcțiuni complementare, în comuna Păuliș, sat Păuliș, județul Arad;**

• **Total suprafață studiată = 9.670,0 mp (0,967 ha);**

• Amplasamente: **NC 304259, NC 304261, NC 304262, NC 304260, NC 300282, comuna Păuliș, județul Arad**

- Beneficiar: COMUNA PĂULIȘ
- Proiectant general: SC URBIS GEOPROIECT SRL
- Proiectanți de specialitate: arh. Cristina Dinescu & urb. Iulia Maracineanu
- Data elaborării: Mai 2020

1.2. OBIECTUL PUZ

Tema program și respectiv prezenta documentație are ca obiect elaborarea **PUZ – Schimbare funcțiune în zonă mixtă – instituții, servicii și spații verzi; tehnico – edilitare; locuințe colective și funcțiuni complementare, în comuna Păuliș, sat Păuliș, județul Arad.**

Teritoriul care urmează să fie reglementat are suprafață studiată = 0,967 ha (9.670,0 mp), suprafețele parcelelor care fac obiectul PUZ, sunt

- NC 304259 – 994,0 mp ;
- NC 304261 – 2449,0 mp ;
- NC 304262 – 1727,0 mp ;
- NC 304260 – 3000,0 mp ;
- NC 300282 – 1500,0 mp.


Prin prezenta documentație se va schimba destinația amplasamentului studiat prevăzută în P.U.G. – ul aflat în vigoare - zonă mixtă: cimitir, cult, spații verzi sub formă de perdele de protecție – U.T.R.6c, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

Astfel, prin prezenta documentație se solicită: construire instalație panouri fotovoltaice pentru iluminatul public, construire remiză PSI, parcare acoperită pentru autovehicule și autoutilitare, bază sportivă cu două mini-terenuri de sport, sală de sport, parcare, spații verzi, locuințe colective de tip ANL și împrejmuire terenuri.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

La baza întocmirii prezentei documentații de urbanism au fost luate în considerare și preluate următoarele surse documentare, referitoare la amplasament:

- PUG-ul comunei Păuliș întocmit de SC ANGHEL PROIECT SRL;

	Beneficiar	COMUNA PĂULIȘ	- 3 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

- Ridicare topografică actualizată sc. 1:500 a amplasamentului, vizată OCPI;
- Extrase de Carte Funciară pentru toate numerele cadastrale;
- Elemente de recunoaștere ale terenului;
- Certificatul de urbanism nr. 20/20.05.2020 emis de Primăria comunei Păuliș;
- Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentele studiate aparțin domeniului public al comunei Păuliș, conform extraselor de Carte Funciară aferente acestora, pentru numerele cadastrale: NC 304259, NC 304261, NC 304262, NC 304260 și NC 300282.

Categoria de folosință a terenurilor este CC – curți – construcții în intravilan.

Terenurile sunt libere de amenajare și construire, acestea având acces direct din strada 12 și drumul de exploatare DE 721 – nemodernizate, din pământ.

În prezent, terenurile care fac obiectul prezentei documentații se află într-o zonă în care Regulamentul de Urbanism aferent PUG prevede **zonă mixtă : cimitir, cult, spații verzi sub formă de perdele de protecție cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.**

2.2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Din punct de vedere al așezării, comuna Păuliș este situată în partea de vest a județului Arad, la poalele munților Zarandului, pe malul drept a râului Mureș, într-o zonă de contact dintre munte și câmpie, denumită Podgoria Aradului.


Comuna se învecinează cu următoarele unități administrative:

- nord: comuna Târnova, comuna Șiria;
- sud: comuna Zăbrani, comuna Lipova;
- sud – vest: comuna Ghioroc;
- vest: comuna Ghioroc, comuna Covasint;
- est: comuna Conop.

Terenurile care fac obiectul PUZ sunt amplasate în partea de vest a satului Păuliș, în intravilan, pe partea stângă a DN 7 la intrarea în sat dinspre satul Barațca iar întregul amplasament studiat este format din cele cinci numere cadastrale, delimitate astfel:

- Nord – drumul de exploatare DE 721 - pământ;
- Vest – drumul de exploatare DE 721 – pământ și proprietăți private (terenuri agricole în extravilan);
- Sud - proprietate privată;
- Est – NC 300284 stația de pompare și drum public – strada 12 – pământ.

Terenurile care fac obiectul PUZ se află în zona de intravilan a satului Păuliș, în imediata vecinătate a zonei de extravilan, în partea de vest a satului.

	Beneficiar	COMUNA PĂULIȘ	- 4 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul pe amplasamentul studiat este posibil din drumul local - **strada 12 (pământ) și din drumul de exploatare DE 721 (pământ).**

Zona studiată mai are în vecinătate, în partea de nord și vest, un drum de exploatare, de pământ, nemodernizat.

Caracteristici drum local – strada 12:

Drumul local (categoria IV) este nemodernizat, din pământ cu o lățime variabilă a carosabilului – aprox. 3,5 m măsurată în dreptul zonei studiate, fără șanțuri și spații verzi.

Prospectul total măsurat din limita zonei studiate până la limita de proprietate de pe partea opusă este de aproximativ 7,0 m.

Caracteristici drum exploatare:

Drum de exploatare situat în extravilan, nemodernizat, din pământ, cu un profil ce măsoară între limitele de proprietate 4,8 m. Suprafața carosabilă are un profil de 2,7 m în dreptul zonei studiate.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR


Terenurile care alcătuiesc amplasamentul studiat și care fac obiectul PUZ au o formă dreptunghiulară, cu următoarele deschideri la drum :

- **NC 304259** – deschidere de 45,2 m în partea de nord, la DE 721, iar în partea de vest – 22,9 m ;
- **NC 304261** – deschidere de 38,36 m la strada 12 și deschidere de 38,94 m la DE 721 ;
- **NC 304262** - deschidere de aprox. 29,78 m la strada 12 și deschidere de 30,23 m la DE 721 ;
- **NC 304260** - deschidere de aprox. 63,95 m la strada 12 și deschidere de 75,43 m la DE 721 ;
- **NC 300282** - deschidere de aprox. 46,96 m la strada 12 și deschidere de 46,79 m la DE 721 ;

În prezent, terenurile nu sunt amenajate și nu există construcții pe acestea.

Bilanțul existent al suprafețelor pentru amplasamentul studiat este :

BILANT SUPRAFETE SITUATIA EXISTENTA		
TERENURI ZONA STUDIATA	CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)
NC 304259	curti - constructii	994.00
NC 304261	curti - constructii	2449.00
NC 304262	curti - constructii	1727.00
NC 304260	curti - constructii	3000.00
NC 300282	curti - constructii	1500.00
TOTAL AMPLASAMENT STUDIAT		9670.00

	Beneficiar	COUMUNA PĂULIȘ	- 5 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

Amplasamentul care face obiectul PUZ este format din următoarele numere cadastrale și are următoarele caracteristici tehnice:

NC 304259, NC 304261, NC 304262, NC 304260, NC 300282

Terenuri curți - construcții în intravilan, cu suprafață totală a amplasamentului studiat= 9670,0 mp.

Terenurile studiate nu sunt amenajate și nu există construcții pe acestea.

2.5. ECHIPARE EDILITARĂ

Amplasamentul studiat nu este traversat de rețele de utilități.

- **Gospodărirea apelor**

Nu există cursuri de apă cadastrate sau alte asemenea care să necesite aviz de gospodărire a apelor sau zone de protecție.

- **Alimentare cu apă și canalizare**

Există alimentare cu apă la nivelul străzii 4, aflată paralel cu strada 12, în partea de est. Pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă a fost realizat un proiect de Studiu de Fezabilitate.

Nu există sistem centralizat de canalizare a apelor uzate menajere însă există proiect de Studiu de Fezabilitate pentru înființarea acesteia. Adiacent amplasamentului studiat, în partea de nord – est se află stația de pompare a apelor uzate menajere.

- **Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se realizează din rețeaua publică de joasă tensiune, LEA 0,4 Kv, aflată pe strada 6.

- **Alimentare cu caldură**

Nu există alimentare cu caldură în sistem centralizat. Construcțiile existente în zona studiată sunt încălzite cu centrale termice proprii sau radiatoare electrice.

- **Alimentare cu gaze**


Conform datelor deținute nu există sistem centralizat de alimentare cu gaze.

- **Telecomunicații**

Conform datelor deținute, există rețea de telecomunicații amplasată pe stâlpii de linie electrică sau subteran.

- **Depozite de deșuri menajere**

Deșeurile menajere din localitate sunt depozitate în pubele ecologice ale fiecărui proprietar de imobil și evacuate prin contract încheiat de Primărie cu o societate comercială specializată.

	Beneficiar	COUMUNA PĂULIȘ	- 6 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

2.6. PROBLEME DE MEDIU

- **Relația cadru natural – cadru construit**

Zona în care se va realiza investiția propusă este caracteristică zonei de periferie a satului. Locuirea se întâlnește adiacent amplasamentului, pe partea opusă străzii 12, însă nu este o zonă dens construită ci caracterizată în principal de prezența terenurilor agricole din extravilan, aflate pe partea opusă a drumului de exploatare DE 721.

Amplasamentul studiat se învecinează pe 2 laturi cu proprietăți private – arabil în extravilan și o proprietate în intravilan (categoria de folosință – arabil), iar pe celelalte două laturi se învecinează cu proprietăți aflate în domeniul public al comunei Păuliș (DE 721, strada 12 și NC 300284 – stația de pompare).

- **Riscuri naturale și antropice**

Naturale – în zona studiată nu există riscuri naturale.

Antropice – eventuala poluare cu noxe generate de traficul auto de la nivelul străzii 12 cauzată de starea precară a acesteia (stradă neasfaltată, din pământ).

- **Căi de comunicații și/sau echipare edilitară care prezintă riscuri**

pentru zonă

Nu există riscuri pentru zonă din punct de vedere al echipării tehnico – edilitare.

Din punct de vedere al căilor de comunicație, cât și a clasificării tehnice a străzii 12, profilul acesteia trebuie îmbunătățit.

- **Valori de patrimoniu care necesită protecție**

Amplasamentul studiat nu se află în incidența unei zone de protecție a monumentelor istorice sau a unei zone protejate.

- **Disfuncționalități**

În zonă, probleme la nivel de protecție a mediului, sunt:


- Poluare cu noxe generate de traficul auto de la nivelul străzii 12 cauzată de starea precară a acesteia (stradă neasfaltată, din pământ).

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Administrația locală, respectiv Primăria comunei Păuliș, dorește dezvoltarea unei zone destinate serviciilor publice de interes general și completarea dotărilor publice și a dotărilor tehnico – edilitare, necesare într-o comună.

Vom enunța în continuare punctul nostru de vedere, ca elaborator al prezentei documentații, prin câteva RECOMANDĂRI care pot contribui la rezolvarea unor probleme sau exploatarea unor oportunități menționate anterior.

Recomandările sunt fundamentate pe studii de teren și/sau intenții ale autorității locale. Recomandările nu au caracter obligatoriu, unele dintre acestea necesitând studii de specialitate care să le susțină fezabilitatea.

	Beneficiar	COUMUNA PĂULIȘ	- 7 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

Prima recomandare vizează dezvoltarea coerentă și durabilă a zonei prin amplasarea unor obiective publice care să aducă beneficii la nivelul comunității.

Astfel, recomandăm modernizarea și extinderea rețelelor tehnico-edilitare pe amplasamentul studiat.

De asemenea, recomandăm ca investiția propusă să se realizeze ținând cont de specificațiile din avizul de specialitate al Agenției pentru Protecția Mediului, astfel încât aceasta să nu influențeze negativ locuirea din zonă, precum și a cadrului natural, în scopul integrării în specificul zonei.

Punctul tare al zonei este constituit de rezerva mare de teren și a cadrului natural deosebit în care se află comuna Păuliș, astfel că, recomandăm ca viitoarea investiție să nu agreseze din punct de vedere arhitectural, volumetric sau cromatic specificul zonei dar să și mențină specificul dezvoltării – stație de distribuție carburanți.

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Având în vedere faptul că imobilul care face obiectul prezentei documentații se află în intravilan, există restricții din punct de vedere al reglementărilor urbanistice aferente PUG, astfel că imobilul se află într-o zonă în care este prevăzută restricție de construire până la elaborare Puz, iar funcțiunea propusă este de **zonă mixtă: cimitir, cult, spații verzi sub formă de perdele de protecție cu interdicție de construire până la elaborare PUZ – U.T.R. 6c.**

Caracteristic procesului evolutiv al zonei este dezvoltarea în continuare a zonei destinată serviciilor de interes general și completarea dotărilor tehnico - edilitare, cu precădere în această parte a satului Păuliș, unde se află imobilul studiat.

Această dezvoltare se bazează pe nevoile locuitorilor din comună și este susținută de poziția amplasamentului în relație cu satul (amplasamentul se află la o distanță de aproximativ 214 m de zona centrală), dar și de buna accesibilitate asigurată până la amplasamentul studiat de drumul național DN 7 prin strada 6 și strada 5R.


Ridicarea topografică

- nu evidențiază diferențe de nivel, terenul fiind plan;
- în vecinătate nu există construcții care ar putea fi incompatibile cu destinația fiecărui imobil în parte;
- terenurile nu sunt amplasate în zona de protecție sanitară și nici în zona de protecție a rețelelor tehnico – edilitare.

În concluzie, se pot extrage următoarele priorități pentru asigurarea unei evoluții durabile a zonei:

- Necesitatea investițiilor, nu doar în îmbunătățirea infrastructurii edilitare, ci mai ales în extinderea dotărilor și serviciilor de interes general.

Aceste investiții contribuie la bunăstarea locuitorilor prin diversificarea dotărilor și serviciilor locale.

	Beneficiar	COUMUNA PĂULIȘ	- 8 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

3.2. PREVEDERI ALE PUG

În prezent, imobilul care face obiectul prezentei documentații se află în **UTR 6c** - zonă mixtă: cimitir, cult, spații verzi sub formă de perdele de protecție cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Prin urmare, se propune schimbarea funcțiunii din cadrul U.T.R. 6c și încadrarea într-un nou U.T.R. 14 cu următoarele funcțiuni:

TE – construcții aferente lucrărilor tehnico – edilitare pentru NC 304259;

IS – instituții și servicii de interes general pentru NC 304261;

IS/SV - instituții și servicii de interes general / spații verzi de protecție, agrement și sport pentru NC 304262 și NC 304260;

Lc – locuințe colective și funcțiuni complementare pentru NC 300282.

De asemenea, se propune ridicarea restricției de construire prin elaborarea documentației de PUZ, aferentă acestei investiții.

Din punct de vedere al căilor de comunicație, accesul se poate realiza din strada 12, iar pentru terenul destinat construirii instalațiilor de panourilor fotovoltaice, accesul se va realiza din drumul DE 721.

În ceea ce privește echiparea tehnico – edilitară, aceasta este asigurată pentru următoarele utilități: alimentarea cu apă și extinderea rețelei de energie electrică Lea 0,4 Kv și înființarea rețelei de canalizare. Celelalte utilități se vor asigura în regim propriu.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul nu se află într-un cadru construit dens, ceea ce constituie un avantaj al cadrului antropic.

În zonă nu sunt prezente obiective care necesită zonă de protecție sau de restricție. Terenurile nu prezintă declivități majore și este stabil.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI


Accesele pietonale și carosabile, funcție de avizele care vor obține, se vor prevedea din strada 12 și drumul DE 721.

Pentru realizarea ambelor accese este necesară modernizarea celor 2 drumuri.

Odată cu modernizarea acestor drumuri, este necesară rezolvarea sistematizării verticale a carosabilului și spațiilor verzi cu pante de scurgere. Acest lucru se aplică și pentru circulația care se va realiza pe amplasament, platformele betonate fiind necesar a fi proiectate cu pante de scurgere și rigole care să permită colectarea apelor pluviale și direcționarea lor către rigolele aferente străzii 12.

Accesul pe amplasament se va realiza din ambele sensuri de circulație aferente străzii 12 și drumului DE 721.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a străzii 12, la 9.0 m din ax, este necesară rezervarea unei suprafețe de teren din fiecare teren în parte pentru cedarea către această stradă, profilul existent între limitele de proprietate fiind insuficient de generos pentru a

	Beneficiar	COUMUNA PĂULIȘ	- 9 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

permite circulația. Același lucru se va realiza și pentru modernizarea și extinderea drumului DE 721, pentru care a fost prevăzut un profil de 6,0 m.

În interiorul incintelor, aliniamentul și retragerile de la acesta vor fi conform planșei de Reglementări urbanistice – planșa U3.

Propunerile pentru profilele de drum vor prelua și respecta prevederile PUG.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Ca urmare a temei solicitate de beneficiar, a cadrului construit existent, dar și a analizei situației de pe teren și a studiilor efectuate, zona funcțională va fi mixtă, formată din:

TE – construcții aferente lucrărilor tehnico – edilitare pentru NC 304259;

IS – instituții și servicii de interes general pentru NC 304261;

IS/SV - instituții și servicii de interes general / spații verzi de protecție, agrement și sport pentru NC 304262 și NC 304260;

Lc – locuințe colective și funcțiuni complementare pentru NC 300282.

Aceste zone funcționale va permite realizarea obiectivelor propuse.

Prin PUZ se va analiza încadrarea în **UTR 14**.


Se propune reglementarea amplasamentului studiat format din numerele cadastrale: 304259, 304261, 304262, 304260 și 300282 în suprafața totală de 9670,0 mp în scopul construirii unui sistem de panouri fotovoltaice pentru iluminatul public (NC 304259), remiză PSI și parcare autovehicule și autoutilitare (NC 304261), amenajarea și construirea unei baze sportive (NC 304262), construirea unei săli de sport (NC 304260) și construirea unui bloc de locuințe tip ANL (NC 300282).

Se propun următorii **indicatori urbanistici** pentru funcțiunile propuse:

➤ **TE – construcții aferente lucrărilor tehnico – edilitare (NC 304259) sistem de panouri fotovoltaice**

- POTmaxim = 50%
- CUTmaxim = 1
- Regim maxim de înălțime = P
- Hmaxim cornișă = 4,0 m
- Hmaxim copertină: 6,0 m
- Se admit subsoluri sau demisoluri, cu condiția respectării H maxim cornișă, POT și CUT.
- Bilanț amplasament studiat – suprafețe maxime propuse:

BILANȚ SUPRAFETE CONCEPT PROPUȘ						
TERENURI ZONA STUDIATA	ZONIFICARE FUNCTIONALA	ZONE ILUSTRARE URBANISTICA	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA TOTALA (mp)	POT max. (%)	CUT max.
NC 304259	TE - CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO - EDILTARE (PARC FOTOVOLTAIC)	PARC FOTOVOLTAIC	882.30	994.00	50	1
		PLATFORMA CIRCULATIE	61.70			
		INCINTA				
		SUPRAFATA CEDATA PENTRU MODERNIZARE DRUMURI	50.00			

	Beneficiar	COUMUNA PĂULIȘ	- 10 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

- Amplasarea construcțiilor în incintă se va face cu respectarea retragerilor propuse prin planșa U3, de Reglementări urbanistice propuse. Împrejmuirea se va retrage cu minimum 3.0 m din axul drumului DE 721;
- **Limitele minime și maxime:** față de celelalte limite retragerile vor fi de minimum 3.0 m față de limita posterioară, 3.0 m față de aliniament, respectiv, minimum 3.0 m față de limitele laterale;
- Staționarea și parcare a autovehiculelor se va realiza în interiorul incintei, conform planșei de Concept propus de mobilare urbanistică– U3A;
- **Capacități de transport admise în incintă:**
 - Autoturisme cu greutate maxima admisa : 1 - 3 tone;
 - Autoutilitare.

Descriere funcțională:


- panourile sunt împărțite în module de 20 de bucăți așezate la unghi de 35 de grade. Numărul total de panouri va fi de 100 cu panouri de 100 de W.

➤ IS – instituții și servicii de interes general (NC 304261) remiză PSI și parcare autovehicule și autoutilitare

- POTmaxim = 50%
- CUTmaxim = 1.2
- Regim maxim de înălțime = P+1
- Hmaxim cornișă = 6,0 m
- Hmaxim copertină: 8,0 m
- Se admit subsoluri sau demisoluri, cu condiția respectării H maxim cornișă, POT și CUT.
- Bilanț amplasament studiat – suprafețe maxime propuse:

BILANT SUPRAFETE CONCEPT PROPUȘ						
TERENURI ZONA STUDIATA	ZONIFICARE FUNCTIONALA	ZONE ILUSTRARE URBANISTICA	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA TOTALA (mp)	POT max. (%)	CUT max.
NC 304261	IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII (REMIZA PSI SI ZONA PARCARE)	CONSTRUCTII PROPUSE	621.6	2449.00	50	1.2
		TROTUARE DE GARDA	227.8			
		SPATIU VERDE	353.9			
		PLATFORMA CIRCULATIE INCINTA	1076.4			
		PLATFORMA PARCARE AUTO	100.1			
		PLATFORMA COLECTARE DESEURI MENAJERE	11.4			
		SUPRAFATA CEDATA PENTRU MODERNIZARE DRUMURI	57.8			

- Amplasarea construcțiilor în incintă se va face cu respectarea retragerilor propuse prin planșa U3, de Reglementări urbanistice propuse. Împrejmuirea se va retrage cu minimum 4.5 m din axul străzii 12 și cu 3.0 m față de axul drumului DE 721;
- **Limitele minime și maxime:** față de celelalte limite retragerile vor fi de minimum 3.0 m față de limita posterioară, 4.0 m față de aliniament, respectiv, minimum 3.0 m față de limitele laterale;
- Staționarea și parcare a autovehiculelor se va realiza în interiorul incintei, conform planșei de Concept propus de mobilare urbanistică– U3A;
- **Capacități de transport admise în incintă:**
 - Autoturisme cu greutate maxima admisa : 1 - 3 tone;
 - Autoutilitare și autovehicule agricole.

	Beneficiar	COUMUNA PĂULIȘ	- 11 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

Descriere funcțională:

- pe amplasamentul cu NC 304261 se propune amplasarea unei clădiri – remiză PSI și a două parcuri acoperite pentru autovehiculele și autoutilitarele Primăriei Păuliș.

➤ **IS/SV - instituții și servicii de interes general / spații verzi de protecție, agrement și sport pentru NC 304262 și NC 304260;**

- POTmaxim = 50%
- CUTmaxim = 1 (sala de sport)
- CUTmaxim = 0,5(baza sportivă)
- Regim maxim de înălțime = S+P+1
- Hmaxim cornișă = 6,0 m
- Hmaxim copertină: 8,0 m
- Se admit subsoluri sau demisoluri, cu condiția respectării H maxim cornișă, POT și CUT.
- Bilanț amplasament studiat – suprafețe maxime propuse:

BILANT SUPRAFETE CONCEPT PROPUȘ						
TERENURI ZONA STUDIATA	ZONIFICARE FUNCTIONALA	ZONE ILUSTRARE URBANISTICA	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA TOTALA (mp)	POT max (%)	CUT max.
NC 304262	IS/SV - ZONA INSTITUTII SI SERVICII / SPATII VERZI (BAZA SPORTIVA)	CONSTRUCTII PROPUSE	26.00	1727.00	50	0.5
		TROTUARE DE GARDA	14			
		PLATFORMA CIRCULATIE				
		INCINTA	486.30			
		TEREN DE MINIFOTBAL	451.10			
		TEREN DE MINI BASCHET	212.00			
		ZONA TENIS DE MASA	35.50			
		ZONA PISTA ROLE	80.60			
		SPATIU VERDE	363.40			
		PLATFORMA COLECTARE				
		DESEURI MENAJERE	4.10			
		SUPRAFATA CEDATA PENTRU MODERNIZARE DRUMURI	54.00			
		NC 304260	IS/SV - ZONA INSTITUTII SI SERVICII / SPATII VERZI (SALA DE SPORT)			
TROTUARE DE GARDA	185.70					
PLATFORMA PARCARE						
AUTO	629.40					
PLATFORMA CIRCULATIE						
INCINTA						
SPATIU VERDE	334.90					
PLATFORMA COLECTARE						
DESEURI MENAJERE	13.50					
SUPRAFATA CEDATA PENTRU MODERNIZARE DRUMURI	35.70					

- Amplasarea construcțiilor în incintă se va face cu respectarea retragerilor propuse prin planșa U3, de Reglementări urbanistice propuse. Împrejmuirea se va retrage cu minimum 4.5 m din axul străzii 12 și cu 3.0 m față de axul drumului DE 721;
- **Limitele minime și maxime:** față de celelalte limite retragerile vor fi de minimum 3.0 m față de limita posterioară, 3.5 m față de aliniament, respectiv, minimum 3.0 m față de limitele laterale;
- Staționarea și parcare autovehiculelor se va realiza în interiorul incintei, conform planșei de Concept propus de mobilare urbanistică– U3A;
- **Capacități de transport admise în incintă:**
- Autoturisme cu greutate maxima admisa : 1 - 3 tone;

Descriere funcțională:

- pe amplasamentul cu NC 304262 se propune amplasarea unei baze sportive cu terenuri de sport, vestiare și grupuri sanitare.

- pe amplasamentul cu NC 304260 se propune amplasarea unei săli de sport și amenajarea de parcuri, spații verzi și platformă carosabilă și pietonală.

➤ **Lc – locuințe colective și funcțiuni complementare pentru NC 300282 – construirea unui bloc de tip ANL**

- POTmaxim = 45%
- CUTmaxim = 1.8
- Regim maxim de înălțime = ST+P+2+M
- Hmaxim cornișă = 13,0 m
- Hmaxim copertină: 15,0 m
- Se admit subsoluri sau demisoluri, cu condiția respectării H maxim cornișă, POT și CUT.
- Bilanț amplasament studiat – suprafețe maxime propuse:

BILANT SUPRAFETE CONCEPT PROPUȘ						
TERENURI ZONA STUDIATA	ZONIFICARE FUNCTIONALA	ZONE ILUSTRARE URBANISTICA	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA TOTALA (mp)	POT max. (%)	CUT max.
NC 300282	Lc - ZONA LOCUINTE COLECTIVE (LOCUINTA TIP ANL)	CONSTRUCTII PROPUSE	300.00	1500.00	45	1.8
		TROTUARE DE GARDA	169.60			
		PLATFORMA CIRCULATIE INCINTA	570.40			
		PLATFORMA PARCARE AUTO	187.80			
		SPATIU VERDE	219.30			
		PLATFORMA COLECTARE DESEURI MENAJERE	7.20			
		SUPRAFATA CEDATA PENTRU MODERNIZARE DRUMURI	45.70			

- Amplasarea construcțiilor în incintă se va face cu respectarea retragerilor propuse prin planșa U3, de Reglementări urbanistice propuse. Împrejmuirea se va retrage cu minimum 4.5 m din axul străzii 12 și cu 3.0 m față de axul drumului DE 721;
- **Limitele minime și maxime:** față de celelalte limite retragerile vor fi de minimum 3.0 m față de limita posterioară, 5.0 m față de aliniament, respectiv, minimum 3.0 m față de limitele laterale;
- Staționarea și parcare a autovehiculelor se va realiza în interiorul incintei, conform planșei de Concept propus de mobilare urbanistică– U3A;
- **Capacități de transport admise în incintă:**
 - Autoturisme cu greutate maxima admisa : 1 - 3 tone;

Descriere funcțională:

- se propune amplasarea unui bloc de locuințe tip ANL, cu accesul din strada 12, parcaje și spații verzi.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE


- **Energie electrică**

Toate dezvoltările propuse se vor racorda la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică, care se va extinde pe toată strada 12, conform planșei U4 Echipare tehnico – edilitară.

- **Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate**

Există alimentare cu apă la nivelul străzii 4, aflată paralel cu strada 12, în partea de est. Pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă a fost realizat un proiect de Studiu de Fezabilitate.

Nu există sistem centralizat de canalizare a apelor uzate menajere însă există proiect de Studiu de Fezabilitate pentru înființarea acesteia. Adiacent amplasamentului studiat, în partea de nord – est se află stația de pompare a apelor uzate menajere.

	Beneficiar	COUMUNA PĂULIȘ	- 13 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

Astfel, se propune racordarea tuturor investițiilor la rețeaua publică de alimentare cu apă și de canalizare a apelor uzate menajere, conform planșei U4 Echipare tehnico – edilitară.

- **Evacuarea apelor pluviale**

Din punct de vedere al evacuării apelor pluviale, se propune realizarea unui sistem de rigole pentru colectarea și preluarea apelor pluviale, direcționate către sistemul de rigole aferent străzii 12.

- **Alimentarea cu gaze și energie termică**

În zonă nu există rețea publică de alimentare cu gaze.

Din punct de vedere al încălzirii, construcțiile propuse pe amplasamentul studiat se vor încălzi prin aparate de aer condiționat și radiatoare sau alte surse.

- **Telecomunicații**

În principiu, nu sunt necesare lucrări pentru branșarea la rețeaua de telecomunicații. Necesitățile de comunicare pot fi asigurate prin rețelele de comunicații mobile, cu acoperire în zonă.

Astfel, se vor realiza branșamente la utilități, iar acestea vor fi:

- instalații sanitare aferente grupurilor sanitare;
- instalații de canalizare;
- instalații electrice aferente;
- iluminare interioară;
- instalațiile tehnologice aferente.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Din punct de vedere al protecției mediului, activitățile care se vor desfășura pe amplasamentul studiat nu va produce poluarea aerului, solului sau a apelor freatice.

Se va asigura funcționarea la parametrii optimi a utilajelor de construcție și a mijloacelor de transport, dotarea acestora cu echipamente de reducere a zgomotului în zonele de locuințe, precum și verificarea tehnică periodică; se va asigura reducerea la minim a traficului utilajelor de construcție și mijloacelor de transport în apropierea zonelor locuite și se vor impune măsuri pentru reducerea zgomotului și vibrațiilor prin reducerea vitezei, utilizarea unor autovehicule de gabarit redus etc;

Căile de limitare și/sau eliminare a poluării și degradării factorilor de mediu sunt:

- Necesitatea dezvoltării durabile a sistemului de spații verzi plantate prin:
 - *prevederea de spații verzi în interiorul incintei*
 - *menținerea plantațiilor existente și întreținerea corespunzătoare a acestora;*
 - *prevederea unui sistem de scurgere și colectare a apelor pluviale ;*
 - *conservarea tuturor suprafețelor prevăzute ca și spații verzi ;*
 - *In timpul exploatării gunoiul se depozitează pe platforma de gunoi ;*
 - *construcțiile propuse să se integreze în peisaj și să nu agreseze prin masivitate.*

Necesitatea implementării a unui sistem integrat de gestiune a deșeurilor, care să aibă la bază promovarea următoarelor principii:

	Beneficiar	COUMUNA PĂULIȘ	- 14 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

- prevenirea apariției deșeurilor;
- minimizarea cantității de deșeuri produse;
- promovarea reciclării și reutilizării;
- optimizarea metodelor de eliminare finală pentru deșeurile ce nu pot fi altfel valorificate.


Activitatea întreprinsă prin această investiție nu va perturba activitatea de locuire, zgomotul generat de zona aferentă remizei PSI și parcării, zona terenurilor și sălii de sport nu depășește valoarea admisibilă a nivelului de zgomot echivalent pentru străzi, conform STAS 10009 – 1988, DE 65 dB.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Cel mai important lucru pentru dezvoltarea unei localități este realizarea obiectivelor care să servească tuturor locuitorilor comunității respective.

Pentru asigurarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, sunt necesare următoarele elemente de bază:

- rezervarea terenurilor pentru obiectivele publice propuse;
- identificarea tipurilor de proprietate asupra terenurilor;
- stabilirea circulației terenurilor, în funcție de necesitățile de realizare a obiectivelor.

	Beneficiar	COUMUNA PĂULIȘ	- 15 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin urmare prezenta documentație PUZ pentru **Schimbare funcțiune în zona mixtă – instituții, servicii și spații verzi; tehnico – edilitare; locuințe colective și funcțiuni complementare**, este urmare a solicitării beneficiarului – Primăria Comunei Păuliș, de completare a dotărilor publice.

Pentru dezvoltarea proiectului se propun următoarele direcții de intervenție:

- Dezvoltarea funcțiunii de instituții și servicii de interes general, dezvoltarea de locuințe pentru tineri, terenuri și bază sportive;
- Amenajarea zonei și păstrarea caracterului acesteia;
- Îmbunătățirea gradului de confort prin racordarea construcțiilor propuse la utilitățile existente în zonă.

**PROIECTANT,
SC URBIS GEOPROIECT SRL,**

MANAGER GENERAL,
Ing. Mădălina Săvoiu



Elaborat,

Urb. Iulia Mărcineanu


Redactat,

Stud. Arh. Anca Soare

Coordonator,

arh. Cristina Dinescu

V1R0- faza PUZ – varianta inițială

	Beneficiar	COUMUNA PĂULIȘ	- 16 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	



PROCES VERBAL de predare – primire si acceptanta

Astăzi 30.09.2020 s-a încheiat prezentul proces verbal de predare-primire între:

1. S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. reprezentată prin dl Madalina Savoiu, în calitate de Manager General, pentru **Prestator si**

2. PRIMARIA COMUNA PAULIS, judetul ARAD, reprezentat(ă) prin dl. Primar – **TURCIN IOAN** în calitate de reprezentant **Beneficiar**,

Prin prezentul **Proces Verbal de predare-primire** se adeverește că reprezentantul **Beneficiarului PRIMARIA COMUNA PAULIS**, a luat în primire de la S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. prin d-na Madalina Savoiu, următoarele:

Nr. crt.	Denumire	Suport
1	In baza Contractului cu tema, „Intocmire PLAN URBANISTIC ZONAL – pentru MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE pentru amplasamentul aferent NC: 304259, 300264, 304261, 304262, 304260, 300282, din Comuna Paulis, Judetul Arad”: Prestatorul preda Beneficiarului urmatoarele documentatii: ✓ STUDIU GEOTEHNIC Verificat Af, Etapa 2; ✓ DOCUMENTATIE PUZ PAULIS; ✓ INCADRAREA IN TERITORIU; ✓ UI_INCADRARE IN PUG Comuna PAULIS; ✓ ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE, DISFUNCTIONALITATI; ✓ REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE; ✓ CONCEPT PROPUS DE ILUSTRARE URBANISTICA; ✓ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA; ✓ PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR; ✓ MEMORIU PUZ PAULIS; ✓ REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, PUZ PAULIS.	format analogic si digital doc pentru Avize, cf lista avize Anexa 1

Predarea s-a efectuat prin transmitere pe transfer catre beneficiar PRIMARIA COMUNEI PAULIS, în baza contractului nr. 9739 din 26.11.2019, având ca obiect: „Intocmire PLAN URBANISTIC ZONAL – pentru MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE pentru amplasamentul aferent NC: 304259, 300264, 304261, 304262, 304260, 300282, din Comuna Paulis, Judetul Arad”.

Lucrarea predată corespunde calitativ și cantitativ cerințelor contractului.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul Proces Verbal în 2 (doua) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Am predat,

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L.

prin,

D-na: Madalina SAVOIU

Am primit,

PRIMARIA
COMUNA PAULIS

prin,

DI: PRIMAR - TURCIN IOAN



PROCES VERBAL de predare – primire si acceptanta

Astăzi 30.09.2020 s-a încheiat prezentul proces verbal de predare-primire între:

1. S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. reprezentată prin dl Madalina Savoiu, în calitate de Manager General, pentru **Prestator si**

2. PRIMARIA COMUNA PAULIS, judetul ARAD, reprezentat(ă) prin dl. Primar – **TURCIN IOAN** în calitate de reprezentant **Beneficiar,**

Prin prezentul **Proces Verbal de predare-primire** se adevărește că reprezentantul **Beneficiarului PRIMARIA COMUNA PAULIS**, a luat în primire de la S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. prin d-na Madalina Savoiu, următoarele:

Nr. crt.	Denumire	Suport
1	In baza Contractului cu tema, „Intocmire PLAN URBANISTIC ZONAL – pentru MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE pentru amplasamentul aferent NC: 304259, 300264, 304261, 304262, 304260, 300282, din Comuna Paulis, Judetul Arad”: Prestatorul preda Beneficiarului urmatoarele documentatii: ✓ STUDIU GEOTEHNIC Verificat Af, Etapa 2; ✓ DOCUMENTATIE PUZ PAULIS; ✓ INCADRAREA IN TERITORIU; ✓ UI_INCADRARE IN PUG Comuna PAULIS; ✓ ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE, DISFUNCTIONALITATI; ✓ REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE; ✓ CONCEPT PROPUS DE ILUSTRARE URBANISTICA; ✓ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA; ✓ PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR; ✓ MEMORIU PUZ PAULIS; ✓ REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, PUZ PAULIS.	format analogic si digital doc pentru Avize, cf lista avize Anexa 1

Predarea s-a efectuat prin transmitere pe transfer catre beneficiar PRIMARIA COMUNEI PAULIS, în baza contractului nr. 9739 din 26.11.2019, având ca obiect:

„Intocmire PLAN URBANISTIC ZONAL – pentru MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE pentru amplasamentul aferent NC: 304259, 300264, 304261, 304262, 304260, 300282, din Comuna Paulis, Judetul Arad”.

Lucrarea predată corespunde calitativ și cantitativ cerințelor contractului.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul Proces Verbal în 2 (doua) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Am predat,

S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L.

prin,

D-na: Madalina SAVOIU

Am primit,

PRIMARIA
COMUNA PAULIS

prin,

Dl: PRIMAR - TURCIN IOAN