

This file has been cleaned of potential threats.

If you confirm that the file is coming from a trusted source, you can send the following SHA-256 hash value to your admin for the original file.

c8a345a71aedd6d451c891ba46facdbb73c8d7ac9d3427cecf99ddb24a9a25c8

To view the reconstructed contents, please SCROLL DOWN to next page.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 304

din 30 octombrie 2014

**privind aprobarea documentației de urbanism Planului Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU) ”Zona servicii, comerț și depozitare”,
intravilan municipiul Arad, str. Ovidiu FN,
beneficiari: Sebastian Liviu Dan, Radu Angela Evrica și Ciubotariu Mariana**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad. 51716/08.09.2014 ;
- raportul informării și consultării publicului nr.72770/16.12.2013 în conformitate cu prevederile Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- raportul de specialitate nr. nr.ad. 51716/28.08. 2014 al Arhitectului - Șef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr.11 din 26.08.2014;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art. 25 alin.(1), art.56 alin.(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin.(2) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- adoptarea hotărârii cu unanimitate de voturi (23 prezenți din totalul de 23).

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin.(1), alin.(5) lit.”c” și art.45 alin.(2) lit.”e” din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Zonă servicii, comerț și depozitare în intravilanul municipiului Arad, str.Ovidiu FN” și Regulamentul Local de Urbanism aferent, beneficiari:

Sebastian Liviu Dan, Radu Angela Evrica și Ciubotariu Mariana, proiect nr. 61/2013, elaborator S.C. Stacons, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Darida Ioan, cu următoarele caracteristici:

a. Suprafața terenului reglementată prin PUZ: 9121 mp, proprietate privată, identificată prin: extras CF 338706 Arad, CF 338711 Arad, CF 338713 Arad suprafața 9121mp;

b. Condiții de construire aprobate:

- POT maxim pe lot 25 %;
- CUT maxim pe lot 0,50;
- nr. maxim de nivele P+E; H max coamă 15m.

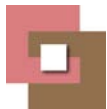
Art.2 Lucrările de extindere a rețelelor tehnico – edilitare, drumul colector și amenajarea accesului rutier dintre drumul de incintă și drumul național DN 7 în girația aprobată, se vor realiza de către investitori, pe cheltuiala acestora și în baza proiectelor de specialitate avizate conform prevederilor legale în vigoare.

Art.3 Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.4 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiari Sebastian Liviu Dan, Radu Angela Evrica și Ciubotariu Mariana și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Florin GALIȘ

Contrasemnează
S E C R E T A R
Lilioara STEPANESCU



MEMORIU DE PREZENTARE

CADRU CONTINUT CONFORM GM 010 / 2000

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente de cadru natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenuri
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea terenului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE



MEMORIU PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere

denumire lucrare	PUZ ZONA SERVICII, COMERT SI DEPOZITARE
beneficiar	SEBASTIAN DAN LIVIU,RADU ANGELA-EVRICA SI CIOBOARIU MARIANA
proiectant general	SC STACONS SRL
proiectanți de specialitate	SC STACONS SRL
numar proiect	61 / 2013
data elaborării	octombrie 2013

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei – program

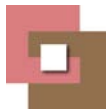
Prezenta documentație are ca obiect realizarea în intravilanul municipiului Arad, în partea de nord-est, în proximitatea intersecției dintre centura ocolitoare a Aradului – DN7- si prelungirea arterei Campul Linistii , a unei zone cu functiuni de servicii, depozitare si comert, pe o suprafață de 9.121 mp teren.

Amplasamentul studiat este format din trei parcele, proprietari fiind SEBASTIAN DAN LIVIU, RADU ANGELA-EVRICA si CIUBOTARIU MARIANA, conform CF 338706, CF 338 711 respectiv CF 338 713 anexate.

Prevederile programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată :

- asigurarea accesului la viitoarea funcțiune, în contextul zonei și a legăturilor
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de construibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare
- rezervarea suprafețelor de teren necesare pentru drumuri/rețele

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.



1.3. Surse de documentare

Pentru întocmirea prezentei documentații au fost studiate următoarele documente:

- Planul urbanistic general Arad
- R.G.U. aprobat cu HG 525 din 16 iulie 1996;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordin 176/2000.
- PUZ “ ZONA INDUSTRIALA NORD EXTINDERE” zona Z2, aprobat prin HCLMA nr. 58/20.03.2005.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul a făcut parte din zona agricolă limitrofă localității, pe amplasament neexistând forme de organizare urbanistică cartate; în urma realizării centurii ocolitoare a orașului, interesul acordat zonei crește și sunt aprobate planuri urbanistice zonale care conferă zonei un caracter industrial.

2.2. Potențial de dezvoltare

În urma analizării datelor obținute despre amplasament și context urbanistic, se concluzionează ca:

- poziția terenului oferă posibilitatea de conexiuni relativ facile cu atât orașul cât și cu centura, implicit coridoarele de circulație majore : DN7, accesul de pe autostradă;
- zona este destinată prin PUG unor funcțiuni de tip industrie/depozitare;
- echiparea edilitară propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

Astfel, se definește un potențial crescut de dezvoltare pentru destinația comercial-logistică.

Se impune corelarea intențiilor de dezvoltare a proprietarilor de terenuri și a investitorilor din zonă, atât la nivelul propunerii unor proiecte comune de asigurare a utilităților în variante centralizate de echipare, precum și realizarea unor soluții de acces în concordanță cu avizele obținute.

2.3. Incadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în Nordul orașului Arad, pe latura de Nord a Centurii ocolitoare a orașului (DN7), adiacent sensului giratoriu care va prelua prelungirea strazii Campul Linistii.

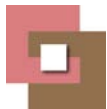
Accesul se face din centura municipiului cu acces la șoseaua națională DN 7 / E68 București - Deva - Arad - Budapesta - Viena și DN 69 / E671 Timișoara - Arad – Oradea.

Zona este delimitată de următoarele :

- la Nord canal 1606
- la Sud centura ocolitoare (DN7, str. Ovidiu)
- la Est teren viran cu folosință industrială
- la Vest sens giratoriu cu intersecție drum colector + teren viran cu folosință industrială.

Terenul face parte din intravilanul orașului Arad, în prezent făcând parte din Zona Industrială Nord a orașului.

În prezent terenul este liber de construcții.



2.4. Elemente ale cadrului natural

Relief

Terenul din zonă este relativ plat, grupat la cote de 105,50-107,25 m în zona studiată.

Reteaua hidrografică

În zona nordică a amplasamentului este situat un canal colector (Canal 1606) cu lățimea medie de 10m.

Clima

Amplasamentul studiat se află în zona climaterică II (conform hărții climaterice din STAS 6472/2-83) și III (conform hărții climaterice din STAS 10907/1 -97), cu o temperatură de calcul pentru vara de 28 grade Celsius / temperatura de calcul pentru iarnă de -15 grade C.

Viteza de calcul a vânturilor este de 22 m/s, conform STAS 10101/20 – 90, estimându-se o expunere anuală de 3000 de ore la vânturi mai mari de 4m/s, iar încărcare dată de zăpadă de 0,9 / 0,12 / 0,15 conform STAS 10101/21-92 ; pentru zona studiată se prevede o cantitate medie de precipitații anuală de 400 -600 mm pe mp.

Vegetație

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt prezente, caracteristic pentru teren agricol. Terenul este în totalitate neamenajat, fără plantații, existând vegetație liberă la nivelul solului.

Condiții geotehnice

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, construit din sisturi cristaline. Peste cristalin, situat la circa 1000m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Panonianul are o grosime începând de la suprafață, de circa 250m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată. Cuaternarul este constituit din pietrisuri și bolovanisuri în masă de nisipuri cu intercalatii de argile prafoase. Datele specifice ale terenului se vor regăsi în studiul geotehnic anexat documentației.

Riscuri naturale

Nu este cazul.

2.5. Circulația

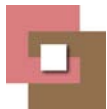
În prezent accesul pe parcelă se poate face din centura sau dinspre Nord-Vest (unde există un sens giratoriu nefinalizat), ambele accese fiind improvizate și necorespunzătoare din punct de vedere al administrației drumurilor.

2.6. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință a suprafeței este în prezent cea de teren agricol necultivat în intravilan, însă funcțiunea atribuită prin PUZ aprobat este de zonă industrială.

Amplasamentul studiat este format din trei parcele, și proprietari conform situației de mai jos :

Parcela nr. cad. 338 706, CF 338 706, 6.621 mp	- proprietar SEBASTIAN DAN LIVIU RADU ANGELICA EVRICA
Parcela nr. cad. CF 338 711, CF 338 711, 1.500 mp	- proprietar SEBASTIAN DAN LIVIU
Parcela nr. cad. CF 338 713, CF CF 338 713, 1.000 mp	- proprietar CIUBOTARIU MARIANA



În stadiul actual, deoarece terenul are folosință agricolă, nu există clădiri sau spații amenajate. Terenul este traversat de o linie electrică de medie tensiune, respectiv stâlpi de beton armat fără conductori electrici, cu un punct trafo situat la traversarea centurii spre artera Campul Linistii de către LEA mai sus menționată.

Disfuncționalități

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a. de circulație

În ciuda vecinătății cu linii de circulație majoră, accesul la parcele este defectuos, necesitând intervenții de reglementare și recurgerea la un drum comun colector.

b. funcționale

Necesitatea respectării zonei de protecție 12+12m pentru LEA 20 kV, de o parte și alta a liniei.

Necesitatea respectării distanței de protecție de la DN7 (centura ocolitoare) de 50m.

Necesitatea respectării zonei de protecție a canalului cu lățime de minim 3m.

2.7. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în prezent :

Alimentarea cu apă și canalizare

Zona nu dispune de rețea de alimentare cu apă.

Canalizare menajeră

În zona studiată nu există rețea de canalizare menajeră sau pluvială.

Canalizare pluvială

Zona nu dispune de rețea de canalizare pluvială, în aceeași situație fiind și drumurile de acces.

Apele pluviale ajung direct pe sol.

Gaze naturale

În zona studiată există rețea magistrală de gaz, adiacentă laturii opuse amplasamentului a DN7/strada Ovidiu.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată nu există rețea electrică corespunzătoare, doar LEA de medie tensiune.

Alimentarea cu energie termică

Nu există distribuitor de energie termică produsă centralizat, în zona sau în apropiere.

2.8. Probleme de mediu

Terenul încadrat în zona de studiu are ca fostă categorie de folosință de teren agricol, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului; în prezent sursa principală de poluare este vecinătatea cu DN7.

Relația cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentației zona este liberă de construcții.

Nu există drumuri amenajate corespunzător, accesele sunt improvizate și pe trasee aleatorii.

Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții, platforme și spații verzi.

Poluarea solului



ISO
9.001



ISO
14.001



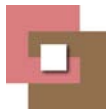
OHSAS
18.001

stacons_arad@yahoo.com

www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data : miercuri, 10 septembrie 2014
pagina : 5 din 13



În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare. Probleme pot apărea datorită eventualele depozitări accidentale neautorizate, sau a unor deversari accidentale de substanțe din zona rutieră.

Poluarea apei

Pe lângă elementele de risc menționate nu există alți factori locali ce pot influența negativ apa subterană. În nordul zonei studiate există un canal asupra cărora nu se intervine.

Poluarea aerului

În zona studiată momentan nu există surse permanente de poluare a aerului (activități industriale cu emisii de fum sau pulberi, respective locuințe).

Posibilele noxe provin de la traficul rutier (centura Arad și prelungirea Campul Linistii).

Poluarea sonoră

Poluare sonoră în incinta nu există, dar se resimte cea generată de traficul rutier.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic:

Nu este cazul.

2.9. Opțiuni ale populației

Terenul din zona studiată este proprietate privată, însă întreaga zonă este definită prin PUZ aprobat ca și zona industrială, cu reglementări specifice.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea să se poată conecta cu arterele majore;
- dezvoltarea unei trame stradale cu drumuri colectoare în fosta zonă agricolă;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată;
- asigurarea necesarului de spații verzi;

Nu există date concrete privind opțiunea/opinia populației referitoare la realizarea unei zone de locuit, locuințele preconizate fiind influențate de relația cerere-ofertă.

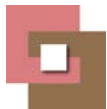
Conform Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism etapa de instiintare și informare a populației a fost parcursă fără constatări suplimentare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma solicitărilor beneficiarilor se propune realizarea unei zone cu servicii, comerț și depozitare.

Din analiza datelor existente, a specificațiilor din tema de proiectare, CU și consultarea cu furnizorii de utilități, rezultă că aceste elemente pot constitui o premisă reală pentru abordarea unor propuneri în întreaga zonă studiată.



3.2. Prevederi ale PUG

În PUG zona este încadrată în intravilan, destinație de tip industrial stabilită prin PUZ "ZONA INDUSTRIALA NORD EXTINDERE" zona Z2, aprobat prin HCLMA nr. 58/20.03.2005.

Pentru prezentul PUZ a fost elaborat conform legislației în vigoare un studiu de oportunitate, aprobat prin dispoziția Primarului Municipiului Arad.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propune protejarea cadrului natural existent.

În acest sens vor fi prevăzute spații verzi, zone de protecție, precum și integrarea propunerii în dezvoltarea zonei.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației și a transportului în comun .

Relația incintei propuse pentru amenajare cu vecinătățile va face obiectul unui studiu de soluție.

Se porneste de la rezolvarea corectă a acceselor către cele 4 parcele rezultate, prin folosirea sensului giratoriu și a drumului colector inițial prevăzute în PUZ Zona Industrială aprobat. Fiecare incintă va avea astfel acces asigurat din drumul secundar colector menționat mai sus.

Circulația în interiorul celor patru incinte proprietate privată va fi realizată prin două drumuri cu lățime minimă de 6,00m cu dublu sens amplasate la limita comună a câte două parcele și vor avea regim de diviziune pentru a facilita folosința terenurilor.

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

Principalele funcțiuni propuse ale zonei :

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de servicii, comerț și depozitare;
- accesul facil, corect și cât mai direct la parcelele propuse;
- spații verzi și plantații de aliniament cu rol de protecție;

- regim de înălțime maxim P+E;

- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru zonă;

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare.

Zonificarea incintei cu propuneri se face plecând de la relația cu terenurile înconjurătoare, este practic un cupaj din Zona Industrială Nord a orașului, reglementată prin PUZ aprobat .

Incinta cu propuneri are funcția de servicii, comerț și depozitare .

Zona se va împărți în 4 parcele numerotate conform planșelor din partea desenată .



Se asigură loturi cu gabarite relativ egale, în jurul valorii de 1.500 - 1.700 mp, cu dimensiuni relativ rectangulare sau neregulate pentru parcela apropiată de sensul giratoriu, datorită configurației tramei stradale.

Zona edificabilă a fiecărei parcele va fi definită de restricțiile zonelor de protecție și de siguranță, astfel este necesară o retragere de 50m din axul drumului național și o retragere de 3m de-a lungul canalului; asemănător, conform RLU anexat, se normează retrageri minim 1/2 din înălțime, dar minim 4m față de limitele de proprietate laterale și minim 3m pentru limita posterioară.

În oricare dintre situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește jumătate din distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Toate loturile vor respecta prevederile din HG 525/1996 privind suprafața, frontul la stradă, asigurarea accesului și a tuturor utilităților necesare funcționării, conform legislației în vigoare.

În fiecare lot se asigură accesul carosabil către platforma din incintă; accesul va fi realizat prin două drumuri în diviziune amplasate la limita comună a câte două parcele și va avea lățimea minimă de 6,00 m, prevăzute cu dublu sens de circulație.

Destinația terenurilor din zona:

Funcțiunea generală va fi de servicii, comerț și depozitare.

Se vor rezerva zone speciale pentru spații verzi și eventualele dotări edilitare necesare: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM, etc.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Indici urbanistici :

ZONA STUDIATA				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFATA	PROCENT	SUPRAFATA	PROCENT
teren arabil	28.868,00mp	74,65%	17.500,25mp	43,75%
servicii, comerț și depozitare	---	---	6.526,75mp	16,30%
cai de comunicație	8.152,25mp	19,85%	9.562,00mp	23,90%
spații verzi	---	---	4.206,25mp	10,55%
ape	2.204,75mp	5,50%	2.204,75mp	5,50%
TOTAL	40.000mp	100,00%	40.000mp	100,00%
INCINTA PROPUȘA				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFATA	PROCENT	SUPRAFATA	PROCENT
teren arabil	9.121,00mp	100,00%	---	---
servicii, comerț și depozitare	---	---	1.575,50mp	17,25%
cai de comunicație	---	---	1.181,50mp	12,90%
circulații, platforme, pietonal	---	---	2.183,00mp	24,00%



spatii verzi	---	---	4.181,00mp	45,85%
TOTAL	9.121,00mp	100,00%	9.121,00mp	100,00%

Indicii de ocupare a terenului sunt determinati in mare masura de retragerile minime obligatorii, astfel incat edificabilul propus are valori maxime diferite pentru fiecare parcela, prezentate in tabelul de mai jos.
Datorita diferentelor de configuratie sau de amplasament, precum si datorita limitarilor crescute la nivelul procentului de edificabil (maxim construibil 25%), se prefera sa nu fie definit un POT / CUT general, ci sa se pastreze indici individuali pentru fiecare parcela.

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA 01	PARCELA 02	PARCELA 03	PARCELA 04	GENERAL (mediu)
POT	existent	00,00%	00,00%	00,00%	00,00%	00,00%
	propus	15,00%	25,00%	25,00%	20,00%	17,25%
CUT	existent	00,00	00,00	00,00	00,00	00,00
	propus	00,30	00,50	00,50	00,40	00,35

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri, trotuare, utilități se vor realiza din fondurile beneficiarului, prin racord la utilitatile existente in afara zonei ce face obiectul PUZ.

Modalitatea si locul de racord al retelelor interioare cu cele exterioare face obiectul studiului de solutie.

3.6.1. Alimentarea cu apă

Se propune extinderea - conform studiului de specialitate - a rețelei stradale existente în intravilanul localității în zonă până pe amplasament, la o capacitate ce să poată servi atât zona cât și eventualii viitori consumatori (posibili pe partea de sud față de propuneri).

Calculul pentru necesarul de apă se face după SR 1343/1/95 și STAS 1478/90.

Proiectul pentru extinderea rețelelor de apă/canal se va supune avizarii Consiliului Tehnico - Economic al Companiei de Apa Arad SA, la faza de SF+PT+DTAC.

Bransarea si racordarea imobilului/imobilelor la sistemele publice de alimentare cu apa si/sau canalizare se va face de catre agenti economici agrementati de SC Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, in baza unei Cereri de bransare/ racordare inaintata de proprietar ori imputernicitul legal si pe cheltuiala acestuia si in baza unui Aviz de Solutie Tehnica.

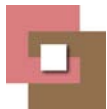
Condițiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apa si canalizare la obiective se precizeaza de operator in avizul de Solutie Tehnica.

3.6.2. Canalizare

Se propune extinderea rețelei de canalizare menajeră orășenească până la zona propusă în vederea preluării și transmiterii apei menajere la stația de epurare orășenească, prin intermediul unei statii de pompare.

De asemenea se propune si extinderea rețelei de canalizare pluvială.

Apele pluviale de pe platforme si constructii vor fi colectare si stocare intru-un bazon de retentie, urmand ca dupa extinderea rețelei de canalizare pluviala din zona sa fie preluate de acestea.



3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse se vor prevedea mai multe PT posturi transformare 20/0,4kV si se va asigura racordul distinct pentru fiecare parcela, in urma avizului furnizorului de energie electrica.

3.6.5. Telecomunicații

Nu se propune prin prezentul studiu.

3.6.6. Alimentarea cu energie termică

Nu se propune utilizarea energiei termice produsă centralizat, atât din lipsa sursei cât și pentru evitarea dependenței de un furnizor aflat la peste 5 km. Pentru asigurarea agentului termic în spațiile locuite vor fi propuse soluții pe baza de curent electric (panouri radiante).

3.6.8. Gospodărie comunală

Deșeuri menajere și urbane

Se prevede colectarea în recipiente speciale a deșeurilor menajere respectiv ale celor din domeniul public și ulterior transportul și depozitarea în rampa municipală de gunoi.

Recipienții de 1,1 mc pentru funcțiuni colective, dotări și pentru spațiul public se amplasează în locuri special amenajate prevăzute cu acces carosabil facil și sursă de apă și canalizare menajeră.

De pe aceste platforme amplasate la distanțele date de HGR 101/97 și Ordinul M.S. 536/97 se colectează deșeurile cu autovehicule adecvate de trei ori pe săptămână.

De asemenea, traseele stradale și pietonale rezultate se prevăd coșuri de gunoi de 30-50 l.

Deșeuri industriale

Nu sunt activități industriale în zona cu propuneri.

În prezent extinderile de rețele se pot realiza de la intersecția DN7/str. Ovidiu cu Calea 6Vânători, deoarece este punctul cel mai apropiat care are rețelele de interes în funcțiune; ca urmare a dezvoltării urbane a zonei Campul Linistii este posibil ca în viitor să apară soluții de extindere sau racord alternative, care în prezent nu pot fi folosite. Oportunitatea modificării prezentei documentații va fi stabilită în momentul realizării infrastructurii, cu respectarea prevederilor legale și a normelor tehnice actualizate în acel moment.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

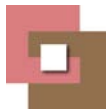
Poluarea solului și apei nu este posibilă, deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă – menajeră, pluvială, PSI – vor fi colectate în sisteme înelare, filtrate și deversate în canalizare menajera existentă a localității;

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto, dar se încadrează în limitele legal admise. Pentru reducerea ei se pot prevedea perdele de protecție cu vegetație de 5-10 m lățime.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.



Epurarea preepurarea apelor uzate

Apele uzate se propun a se colecta în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și vor fi astfel trimise prin intermediul unei stații de pompare spre stația de epurare orașului.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitare deșeurilor generate pe amplasament va fi asigurată de constructor împreună cu beneficiarul numai pe platforme betonate și/sau pe suprafețe de teren protejate. Se va asigura contractul cu o firmă specializată pentru colectarea corespunzătoare a deșeurilor.

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat. Zona va fi dotată cu containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120L; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la depozitul de deșeuri corespunzător.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Terenurile degradate din zonă sunt minime, din zonele cu depozități neautorizate, necontrolate de gunoi și deșeuri, unde se va interveni prin îndepărtarea acestora până la cota terenului degradat, urmând apoi umpluturi pentru atingerea CTS necesar construcțiilor sau plantațiilor.

Organizarea sistemelor de spații verzi

În zonă se propun zone cu o vegetație mai amplă, având rolul de perdele de protecție.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Se va face în tandem cu investițiile preconizate.

Tipurile, varietatea și densitatea vegetației noi se va coordona cu tipologia funcțională a zonei și respectiv cu indicii de zonă verde specificați și detalii în regulamentul de urbanism.

Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Nu este cazul.

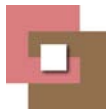
Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Prin lucrările propuse în prezenta documentație, se elimină disfuncționalitățile existente, privind:

- **căile de comunicație** - zona nu are în prezent o rețea stradală corespunzătoare, și în principal nu dispune de accese individuale la terenurile nou formate. Racordarea la circulația din zona este obiectul studiului de specialitate și se va realiza din fondurile beneficiarului.
- **rețele edilitare** - ce asigură pentru toată zona posibilitatea racordării la:
 - alimentare cu apă (sistem centralizat)
 - canalizare menajeră la stația de epurare (sistem centralizat)
 - canalizare pluvială (sistem centralizat)
 - electrice (sistem centralizat)

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee stradale se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare, conform planșelor anexate prezentei documentații.



Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

Costurile vor fi suportate in intregime de catre beneficiar/investitor.

Lista obiectivelor de utilitate publică

Zona este traversata de centura ocolitoare a orasului Arad, obiectiv de importanta nationala; in acest sens se va respecta o retragere de minim 50,00m fata de marginea imbracamintii asfaltice a traseului drumului national. Accesul rutier la obiectivul proiectat se va putea realiza in/din intersectia giratorie DN7, km 547 +750 autorizata de DRDP Timisoara cu autorizatia nr. 5681 / 19.01.2009 pentru beneficiarul Globe Codlea Real Estate Development SRL. La faza urmatoare de proiectare se va corela cu solutia de amenajare a intersectiei giratorii pentru beneficiarul Primaria Municipiului Arad si se va obtine in acordul prealabil comun CNADNR SA Bucuresti - IGPR Bucuresti pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv.

Zona nu are in prezent utilitatile necesare unei bune functionari; in acest sens se vor extinde retele de apa, canal si energie electrica in vederea furnizarii de utilitati conform necesitatilor functiunilor propuse. Astfel, se propune extinderea utilitatilor de apa-canal si energie electrica de la DN7/Calea 6Vanatori pana la incinta cu propuneri, la o distanta de aprox. 0 - 1.500m. Alternativ, in viitor exista posibilitatea racordului sau extinderii retelelor de utilitati aferente strazii Campul Linistii, insa in prezent acestea nu pot fi utilizate.

Zona este traversata de canal de desecare Gai 5 (Cn 1606) adiacent in partea de Nord terenului studiat; nu se vor executa constructii (cladiri, instalatii de orice fel, imprejmui, anexe, etc.) pe minim 3,00m fata de ampriza canalului de desecare mai sus mentionat.

Amplasamentul nu se alfa in baza de date a patrimoniului arheologic reperat si nu sunt necesare lucrari de descarcare arheologica. Sarcina titularului de investitie este ca, in cazul in care in timpul lucrarilor de decapare sol sau sapaturi apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrarile si va aunta DJC Arad si Primaria localitatii, asupra descoperirilor, in conditiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003.

Tipuri de proprietate teren

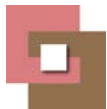
Incinta este constituita din terenuri in intravilan, cu actuala folosinta agricola.

In conformitate cu Regulamentul aprobat prin Ordinul comun MAPDRP/MAI nr. 987/798/2005, scoaterea definitiva din circuitul agricol a terenurilor amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare se face prin Ordin al directorului executiv al Directiei pentru Agricultura si Dezvoltare Rurala.

Pentru scoaterea din circuitul agricol a unei suprafete din prezentul PUZ, beneficiarul va intocmi o noua documentatie in vederea emiterii avizului ANIF necesar scoaterii terenului din circuitul agricol; documentatia va contine expres si hotararea de aprobare a PUZ, avizata de organismele judetene abilitate.

Dupa obtinerea ordinului DADR de scoatere din circuitul agricol a suprafetei respective, se va intocmi din nou o noua documentatie, la autorizatia de construire, pentru stabilirea zonelor de protectiei, a altor conditii specifice lucrarilor de imbunatatiri funciare.

În zona studiata exista terenuri proprietate publica de interes national sau local (cai de circulatie, canal de desecare), precum si terenuri proprietate privata de interes local.



Circulația terenurilor

Aceasta cuprinde numai domeniul privat al persoanelor fizice și juridice ce conlucrează la realizarea obiectivelor din PUZ, însă datorită necesităților de asigurare al circulațiilor, al utilitatilor și alte elemente de infrastructura, proprietarii privați cedează terenul cu obiective de utilitate publică în domeniul public. Acestea vor fi trecute în terenul public după finalizarea execuției propusă prin prezentul proiect.

De asemenea, drumuri de acces în incintă - care fac legătura între drumul colector propus (care trece în domeniul public) - se vor folosi cu regim de indiviziune de către ambii proprietari ale fiecărui două parcele învecinate.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Propunerea nu modifică funcțiunea industrială inițială prevăzută prin PUG, însă selectează tipologia funcțională (comert, servicii și depozitare) cu respectarea prevederilor generale pentru funcțiunile studiate, cu respectarea condițiilor de relaționare către cadrul urban și vecinătăți, înscriindu-se în linia definită prin PUG.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite, precum și asigurarea funcțiilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

Priorități de intervenție

Amenajarea terenului în vederea definirii unor parcele edificabile atractive implică realizarea căilor de comunicație precum și a infrastructurii edilitare, care se vor realiza din fondurile beneficiarului.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Considerând tendințele de dezvoltare în intravilanul localității Arad, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

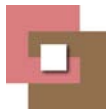
Lucrările de elaborat în perioada următoare :

Adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD – uri) : nu este cazul.

Proiecte prioritare de investiții - realizarea căilor de comunicație, a infrastructurii edilitare precum și studiul unor mobilitari de parcele atractive pentru cumpărători.

Montaje ale etapelor viitoare - datorită naturii juridice a terenului, investitorul este actorul principal implicat, care în derularea investiției va apela, va corela și aplica cerințele administrației locale, ale proiectanților de specialitate precum și a potențialilor cumpărători.

intocmit,
arh. Ioan DARIDA
TNA 0600 RUR C, D, E



REGULAMENT DE URBANISM

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

H.G. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față PUZ “ ZONA INDUSTRIALA NORD EXTINDERE” zona Z2, aprobat prin HCLMA nr. 58/20.03.2005.

PRINCIPII GENERALE

Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Aria definită de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafață de 9.121 mp identificat în prezent prin CF 338 706, CF 338 711 respectiv CF 388 713, situat în teritoriul intravilan al municipiului Arad, Zona Industrială Nord, strada Ovidiu, FN.

Art.2 – Domeniu de aplicare

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

Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

S1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT



ISO
9.001



ISO
14.001



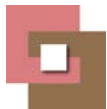
OHSAS
18.001

stacons_arad@yahoo.com

www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data : miercuri, 10 septembrie 2014
pagina : 1 din 21



Art.3 - Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

Nu este cazul.

Art.4 - Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulamentului general de urbanism.

De asemenea, autorizarea prevazuta se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;

valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;

amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Art.5 - Suprafete impadurite

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Turismului.

Delimitarea pe judete a terenurilor cu destinatie forestiera, stabilita, in conditiile legii, de catre organele de specialitate ale administratiei publice, se comunica consiliilor judetene prin ordinul ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului.

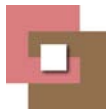
Art.6 – Resursele subsolului

Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarei si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarei si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile judetene prin ordin al presedintelui Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judet.



Art.7 - Resurse de apa si platforme meteorologice

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la alin. (1) este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarie a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zoneleor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor.

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene si a municipiului Bucuresti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

Art.8 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. -, depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Consiliile judetene vor identifica si vor delimita, in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

Art.9 - Zone construite protejate

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

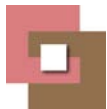
Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute la alin. (1).

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

S2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURNATA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Art.10 - Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.



In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Nu este cazul.

Art.11 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului. Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Art.12 - Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

Art.13 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Autorizarea executării constructiilor va fi permisă numai în cazul realizării racordurilor la retelele edilitare necesare bunei functionari a obiectivului (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, etc.).

Terenurile propuse a intra in domeniul public se vor receptiona dupa realizarea infrastructurii propuse.

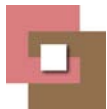
Art.14- Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu 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.

Conditile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa nr. 1 la regulamentul general de urbanism. Functiunea propusa de servicii, comert si depozitare se subscie functiunii Zonei Industriale Nord din care aceasta face parte.

Art.15 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform anexei nr. 2 la regulamentul de urbanism.



Se propune un POT maxim de 25%, CUT maxim de 0,50 din teren, datorita interdictiilor de construire generate de zonele de protectie si de siguranta. Se mentioneaza ca fiecare parcela - datorita configuratiei terenului natural si a infrastructurii, a retragerilor minime si a altor constrangeri - va avea definit un POT si CUT propriu, pentru a avantaja si maximiza posibilitatile fiecarei parcele in parte.

Art.16 - Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrailor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Zona Industriala Nord este prevazuta cu o retea stradala proprie prin PUG-ul aferent aprobat in 2005; astfel, in zona invecinata este propusa o artera principala racordata la sensul giratoriu (spre Nord) iar perpendicular pe aceasta este propus un drum colector la care beneficiarul doreste sa se racordeze.

Se doreste a se pastra traseul celor doua cai de circulatie definite prin PUZ aprobat.

Terenurile propuse a intra in domeniul public se vor receptiona dupa realizarea infrastructurii propuse.

III – CONDITII DE AMPLASAREA SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

S1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.17 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la regulamentul general de urbanism.

Pentru fiecare parcelă se va asigura posibilitatea minima dublei orientări cardinale.

Se recomanda amplasarea spatiilor de depozitare, tehnice sau anexe spre Nord, in timp de spatiile de birouri, comert si locuire temporara sa beneficieze de iluminare pe mai multe laturi, evitand orientarea exclusiva catre Nord.

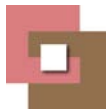
Art.18 - Amplasarea față de drumuri publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare.
- parcaje, garaje si staii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petrolilere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi: camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.



Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Art.19 - Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

In zona cailor navigabile si a cursurilor de apa potential navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, urmatoarele lucrari:

- constructii si instalatii aferente cailor navigabile, de servire, de intretinere si de exploatare;
- semnale vizuale, auditive si faruri, precum si alte amenajari referitoare la siguranta navigatiei;
- constructii pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulatie, cladiri, constructii hidrotehnice pentru santierul naval, gari fluviale si alte lucrari similare;
- trasari sau subtraversari ale cailor navigabile si ale canalelor si cursurilor de apa potential navigabile cu conducte de presiune (apa, gaze, titei, abur) de linii electrice si de telecomunicatii, precum si traversarile cu poduri si lucrurile de amenajari hidroenergetice si de arta;
- adaposturi de iarna pentru nave, statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie;
- instalatii de captare a apei din albia cailor navigabile si instalatii de evacuare a apelor reziduale sau de alta natura;
- aparari de maluri de orice natura, diguri longitudinale si transversale si alte lucrari similare.

In sensul prezentului regulament, prin zona fluviala se intelege fasia de teren situata in lungul tarmului apelor interioare navigabile sau potential navigabile. Zona fluviala se stabileste de catre autoritatea de stat competenta, potrivit legii. In porturi, zona cailor navigabile coincide cu incinta portuara.

Nu este cazul.

Art.20 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane"

In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- constructii si instalatii aferente exploatarei si intretinerii liniilor de cale ferata;
- constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
- instalatii fixe pentru tractiune electrica;
- instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.

Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor.

In sensul prezentului regulament, prin zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., de o parte si de alta a cailor ferate.

Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor, si anume:

- cai ferate industriale;
- lucrari hidrotehnice;
- traversarea cailor ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere.

In zona de protectie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:



ISO
9001



ISO
14001

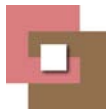


OHSAS
18001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data : miercuri, 10 septembrie 2014
pagina : 6 din 21



- amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substantelor inflamaabile, explozibile, carburantilor, gazelor lichefiate sau oricaror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane", pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor. Nu este cazul.

Art . 22 - Amplasarea fata de aeroporturi

Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

Nu este cazul.

Art . 22 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Autorizarea executarii constructiilor in extravilan se face numai la distanta de 500 m fata de fasia de protectie a frontierei de stat, catre interior.

Se excepteaza de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu constructiile-anexa, terminalele vamale si alte constructii si instalatii care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a Romaniei.

Nu este cazul.

Art.23 - Amplasarea față de aliniament

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac exceptie de la prevederi constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

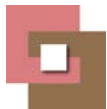
In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Clădirile vor fi amplasate retras față de aliniamentul stradal, datorita necesitatii de respectare a zonei de protectie a drumului national, la o distanta de minim 50m din axul drumului; pentru realizarea unei imagini de ansamblu coerente, se prevede alinierea constructiilor intre ele la limita minima de 50, pe o linie paralela cu axul E-V, ax care se considera reper in dezvoltarea urbanistica ulterioara a zonei.

Art.24 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri



Distanța minimă de la construcție până la limitele separatoare laterala este egală cu jumătate din înălțimea construcției adiacentă limitei, dar nu mai mica de 4m – pentru a asigura accesul pentru interventii in caz de forta majora la 3 laturi ale cladirilor propuse.

Distanța minimă de la construcție până la limita separatoare posterioară este egală cu jumătate din înălțimea construcției adiacentă limitei, dar nu mai mica de 3m – pentru a asigura spatiul de protectie pentru Canalul 1606.

S2 – REGULI CU PRIVIRE ALA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.25 - Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Numarul si configuratia acceselor prevazute se determina conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru spatiile comerciale/depozitare/servicii se vor asigura accese carosabile speciale pentru consumatori, personal si aprovizionare. De asemenea, vor fi prevazute alei carosabile si parcaje in interiorul amplasmentului, conform prevederilor prezentului regulament, precum si, dupa caz, platforme depozitare si accese masini sau utilaje speciale separate de aleile destinate consumatorilor.

Accesul in incinta din drumul colector propus se va asigura prin doua drumuri in indiviziune situate la limita de proprietate a cate doua parcele invecinate si va avea latime minima de 6,00m (latime simetrica de cate 3,00m stanga/dreapta limitei de proprietate) si va permite circulatia in ambele sensuri. Se interzice delimitarea sau amplasarea de obiecte in zona de circulatie dubla astfel creata.

Fiecare parcela va avea asigurat acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, la minim 2 fatade.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

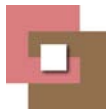
Autorizarea executiei constructiilor se va face doar in cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Terenurile propuse a intra in domeniul public se vor receptiona dupa realizarea infrastructurii propuse.

Art.26 - Accese pietonale

Autorizatia executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.



În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

03. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art.27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Terenurile propuse a intra în domeniul public se vor recepționa după realizarea infrastructurii propuse.

Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Art.28 - Realizarea de rețele edilitare

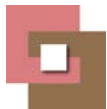
Extinderile de rețele sau marirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea rețelelor edilitare prevăzute se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.



Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Rețelele propuse a intra in domeniul public se vor receptiona dupa realizarea de catre beneficiarul lucrarii.

Art.29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel. Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2) indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

Prezentele lucrari propuse a intra in domeniul public se vor receptiona dupa realizarea infrastructurii propuse.

Alimentarea cu apă

Extinderea rețelei stradale existente în intravilanul localității în zonă până pe amplasament, la o capacitate ce să poată servi atât zona cât și eventualii viitori consumatori (posibili pe partea de sud față de propuneri).

Rezolvarea este aparent mai scumpă dar are avantaje:

- sursa de apă este permanentă,
- la calitatea cerută de norme,
- rețeaua de apă nu necesită costuri de întreținere în exploatare.

Calculul pentru necesarul de apă după SR 1343/1/95 și STAS 1478/90 cuprinde elemente pentru :

- nevoi gospodărești,
- nevoi publice,
- spălare, întreținere spații verzi,
- întreținere restituție apă,
- rezervă incendiu.

Necesarul de apă pentru stingerea focului din exterior va fi asigurat prin utilaje publice de stins incendiul, propunându-se instalarea de hidranți stradali supraterani pe barele de rețea. La utilajele publice de stins incendiile, se va putea asigura debitul de incendiu de normat de minim 5,0 l/s la hidranți supraterani și 0,7 bar presiune de funcționare.

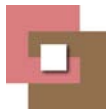
Canalizare menajeră propusă

Extinderea rețelei de canalizare menajeră orășenească până la zona studiata în vederea preluării și transmiterii apei menajere la stația de epurare orășenească.

Canalizare pluvială propusă

Descărcarea gravitațională se va face prin rigole și canale deschise a apei din precipitații, pana la sistemul de canalizare pluviala a zonei, iar ulterior racordarea acestuia la sistemul centralizat de canalizare pluviala a orasului Arad. Ea va fi dimensionata conform normelor si normativelor in vigoare, permitand in acelasi timp racordarea activitatilor ce se vor desfasura in zona studiata.

În plus, conform propunerilor de mobilare a loturilor, drumuri, platforme, etc., cca 75-50% din suprafața totală a incintei cu propuneri rămâne zonă verde ce absoarbe în mare masura precipitatiile. Ca funcționare se preconizează



colectarea precipitațiilor de pe clădiri prin jgheaburi, burlane, rigole spre drum ce este flancat de rigole ce conduc apa la canalizarea pluvială a orașului.

Alimentarea cu energie electrică

În funcție de necesitate se vor prevedea mai multe PT 20/0,4 kV și se va asigura racordul distinct pentru fiecare parcela + iluminat stradal corespunzător normelor pt. 0,4kV.

Alimentarea cu energie termică

Se propune asigurarea agentului termic individual, prin consumatori de curent electric de tip panouri radiante, astfel încât zona nu va fi racordată la rețeaua de termoficare sau magistrala de gaz a localității.

S4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Art.30 - Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare obținerii unor loturi construibile și atractive pentru potențialii investitori, cu suprafețe medii în jurul ariei de 1,500 - 1700mp.

Art.31 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii. Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Numărul maxim de nivele admis este de P+E, cu înălțime maximă la nivelul streșinii (atic) de 10,00m iar la coama de maxim 15,00m; înălțimea maximă se va corela cu retragerile perimetrice ale clădirii propuse.

Art.32 - Aspectul exterior al construcțiilor

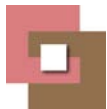
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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. Fatadele laterale și posterioare se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

S5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art.33 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.



Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatie si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Corespunzator cu tipologia functionala, se vor asigura cate un parcaj la 150mp pentru functiunile de depozitare, iar pentru comert si servicii cate un parcaj la 200mp, in cazul in care aria construita exploatata nu depaseste 400mp, sau un parcaj la 100mp daca aria de mai sus se incadreaza intre 400-600mp.

Stationarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara interiorul incintei individuale.

Art.34 - Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Spatiile verzi vor insuma minim 20% din suprafata unei parcele.

Se recomanda plantarea unor perdele de vegetatie la fronturile stradalale pentru minimizarea efectelor de poluare fonica si filtrarea naturala a aerului.

Plantarea de arbori inalti este permisa doar distante mai mari de 2m fata de limitele de proprietate si in zone care nu se supun unor reglementari de protectie ale LEA.

Art.35 - Împrejmuiri

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

împrejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

împrejmuiri transparente, decotative sau gard viu, necesare delimitarii parcelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului)trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m.

Se recomandă împrejmuiri transparente de tip plasa metalica bordurata cu eventuale dublari cu vegetatie pentru protejarea fonica, vizuala si filtrarea naturala a aerului.

Se interzice delimitarea fizica a parcelei in zona drumului in cota indiviza pentru accese comune in incinta.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

În cadrul zonei studiate în Planul urbanistic zonal se identifica următoarele tipuri de unități functionale:

A. S.C.D. Zona servicii, comert si depozitare – 4 loturi.

Activitati de tip permanent în sistem individual, cu regim de înălțime maxim P+E.



B. C. Căi de comunicație

Tramă stradală formată din străzi majore, străzi principale, străzi secundare, cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si plantatii de aliniament, parcuri.

C. S.P. Spații plantate, agrement, sport

Spatii plantate, agrement, sport: zone de recreare si agrement, piscine, parcuri, spatii verzi amenajate pentru petrecerea timpului liber etc., zone verzi, perdea de protectie, plantatii de aliniament

D. T.E. Echipare edilitare

Tipuri de retele	– apă	TEa
	– canal menajer	TEm
	– canal pluvial	TEp
	– electric	TEe

IV. PREVEDERI LA NIVEULUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

A - S.C.D. Zona servicii, comert si depozitare – 4 loturi.

1. GENERALITĂȚI:

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările regulamentului local de urbanism (R.L.U.) aferente P.U.Z se propune clasificarea teritoriului aferent U.T.R. într-o singura subzona identica cu zona initiala, având 9.121mp. Pentru această zonă urbană s-au întocmit fișe cu prescripții și recomandări cu privire la regimul de amenajare instituit în zonă., dupa cum urmeaza. Aceste prescripții completează, detaliază și localizează prevederile generale pentru zonele și subzonele cu caracteristici similare sunt formulate și aplicate prescripții identice.

Funcțiunea principală în zona este cea de servicii si comert, funcțiune căruia i s-au asociat altele impuse de specificul industrial al zonei (despoziatare si logistica).

Toate loturile respectă prevederile din HG 525/1996 privind suprafața, frontul la stradă, asigurarea accesului și a tuturor utilităților necesare funcționării, conform P118, etc.

Cladirile se prevad a fi de tip izolat, cu aliniament coerent.

Întreaga zonă se recomanda a fi protejată perimetral de imprejmuiiri transparente din plasa metalica bordurata, cu plantatii de aliniament sau perdele de vegetatie.

Date de recunoaștere

Suprafață teren	9.121mp
Funcțiunea dominantă:	servicii, comert și depozitare.
Delimitare :	
– la Nord	canal 1606
– la Sud	centura ocolitoare (DN7, str. Ovidiu)
– la Est	teren viran cu folosinta industrială
– la Vest	sens giratoriu cu intersecție drum colector + teren viran cu folosinta industrială.



Tipul de proprietate asupra terenurilor

Domeniu privat, terenul pentru funcțiunea dominantă.

Domeniu public – terenul aferent cailor de circulații și spații verzi exterioare parcelor.

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

ZONA STUDIATA				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFATA	PROCENT	SUPRAFATA	PROCENT
teren arabil	28.868,00mp	74,65%	17.500,25mp	43,75%
servicii, comerț și depozitare	---	---	6.526,75mp	16,30%
căi de comunicație	8.152,25mp	19,85%	9.562,00mp	23,90%
spații verzi	---	---	4.206,25mp	10,55%
ape	2.204,75mp	5,50%	2.204,75mp	5,50%
TOTAL	40.000mp	100,00%	40.000mp	100,00%

INCINTA PROPUȘA				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFATA	PROCENT	SUPRAFATA	PROCENT
teren arabil	9.121,00mp	100,00%	---	---
servicii, comerț și depozitare	---	---	1.575,50mp	17,25%
căi de comunicație	---	---	1.181,50mp	12,90%
circulații, platforme, pietonal	---	---	2.183,00mp	24,00%
spații verzi	---	---	4.181,00mp	45,85%
TOTAL	9.121,00mp	100,00%	9.121,00mp	100,00%

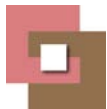
INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA 01	PARCELA 02	PARCELA 03	PARCELA 04	GENERAL (mediu)
POT	existent	00,00%	00,00%	00,00%	00,00%	00,00%
	propus	15,00%	25,00%	25,00%	20,00%	17,25%
CUT	existent	00,00	00,00	00,00	00,00	00,00
	propus	00,30	00,50	00,50	00,40	00,35

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR:

Utilizări principale permise :

Incinte și clădiri pentru servicii, comerț și depozitare, cu regim de înălțime maxim P+E.

Utilizări complementare permise :



- rețea stradală nouă, modernizare drumuri existente de exploatare, parcaje,
- spații plantate
- platforme de gospodărie comunală,
- echipare edilitară

Utilizări interzise :

- dotări industriale
- locuire permanentă
- creșă, grădiniță (cu mai mult de 15 copii);
- școală;
- săli aglomerate (mai mari de 25 locuri);
- piața agroalimentară;
- depozite en gros;
- unități de producție industrială;
- unități de producție agrozootehnică;
- crematorii;
- cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;

Utilizări complementare interzise :

- adăpostirea animalelor mari (cai, vaci, oi, porci, capre);

Utilizări permise cu condiții :

nu este cazul.

Interdicții temporare de construire:

nu este cazul.

Interdicții definitive (permanente) de construire:

- Interdicția de construire în aria zonei de protecție 12+12m pentru LEA 20 kV, de o parte și alta a liniei.
- interdicția de construire în aria zonei de protecție a DN7, 50m din axul drumului de o parte și de alta a sa.
- interdicția de construire în aria zonei de protecție a canalului din zona nordică, de 3m de la albie pe fiecare latură a acestuia.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

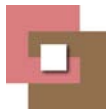
Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.



Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apărarea interesului public:

Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

Asigurarea echipării edilitare

Funcțiunea este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, (bransament de apă, racord la canalizare, racord la rețeaua electrică).

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Funcțiunile propuse sunt în acord cu funcțiunea globală de zonă industrială a amplasamentului.

Procentul de ocupare a terenului

POT maxim 25%.

CUT maxim 0,50.

Fiecare parcelă va avea definiți proprii indici de ocupare a terenului, datorită impunerilor și reglementărilor de retragere obligatorie sau a configurației geometrice a terenului.

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA 01	PARCELA 02	PARCELA 03	PARCELA 04	GENERAL (mediu)
POT	existent	00,00%	00,00%	00,00%	00,00%	00,00%
	propus	15.00%	25,00%	25,00%	20,00%	17,25%
CUT	existent	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00
	propus	00,30	00,50	00,50	00,40	00,35

Lucrări de utilitate publică

Construirea este permisă pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă respectarea orientării corecte față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

Amplasarea față de drumuri publice

Se va respecta zona de protecție a DN7 de 50m din axul drumului, cu interdicție de construire.

Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi retrase față de frontul stradal cu minim 50m, datorită zonei de protecție a drumului național.

Astfel, în punctul de minim se va crea un aliniament paralel cu axul E-V care va defini un front stradal unitar pentru parcelele studiate în prezentul Regulament.

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face cu asigurarea pe ambele laturi laterale a unui acces cu lățime liberă minimă de 4m pentru situații de urgență, precum și a unui minim de 3m față de limita posterioară pentru asigurarea zonei de protecție a canalului.



Distanța minimă de la construcție până la limita separatoare posterioară este egală cu jumătate din înălțimea construcției adiacentă limitei, dar nu mai puțin de 4m.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile

Accesul general in incinta se va de din DN7, prin drumul colector care face legatura cu fiecare incinta, urmand a se folosi iesirea care face legatura cu sensul giratoriu.

Asigurarea acceselor carosabile pentru fiecare lot edificabil la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

Accesul in incinta din drumul colector propus se va asigura prin doua drumuri in indiviziune situate la limita de proprietate a cate doua parcele invecinate si va avea latime minima de 6,00m (latime simetrica de cate 3,00m stanga/dreapta limitei de proprietate) si va permite circulația in ambele sensuri. Se interzice delimitarea sau amplasarea de obiecte in zona de circulație dubla astfel creata.

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Accese pietonale

Pentru fiecare parcelă vor fi asigurate accese pietonale.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente.

Realizarea de rețele edilitare

Se vor realiza extinderi ale rețelilor edilitare existente.

Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

Rețelele edilitare vor fi executate de catre investitor dupa care cele care sunt executate in spatiu public vor trece in proprietatea publica.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor:

Parcelarea

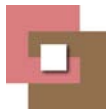
Se propun 4 parcele de forma rectangulara si cu suprafete intre 1500 si 1700mp.

Astfel, vor rezulta 4 parcele cu dimensiuni si edificabil propus conform tabelului de mai jos :

	PARCELA 01	PARCELA 02	PARCELA 03	PARCELA 04
suprafata parcela	1.497,25mp	1.692,25mp	1.665,00mp	1.686,75mp
suprafata edificabil	275 mp	455mp	445mp	395mp

Înălțimea constructiilor

Numărul maxim de nivele admis pentru parcelele cu destinație comerț, servicii și depozitare: maxim P+M, P+E.



Se recomanda amplasarea functiunilor de tip comert si servicii catre frontul stradal, pe o fasie pentru care este permisa inaltimea maxima de P,P+M,P+E, in timp ce spre latura posterioara se recomanda a fi amplasate functiunile de depozitare cu un singur nivel.

Înălțimea maximă admisă la cornișă se normeaza la 10,00m, iar la coamă până la maxim 15,00m.

Aspectul exterior al constructiilor

Clădirile de locuit vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, respectand caracterul zonei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejurimi:

Parcaje

Se vor asigura minim 5 locuri de parcare pentru autovehicule pe fiecare parcelă, sau dupa caz, se vor asigura parcaje si/ sau platforme specifice pentru utilaje sau vehicule cu gabarit crescut.

Spatii verzi si plantate

Spatiile verzi se vor amenaja cu gazon si vegetatie joasa.

De asemenea se propun plantatii de aliniament pentru protectie.

Împrejurimi

Se recomanda imprejurire cu plasa metalica bordurata cu prevedere de porti de acces de minim 4,00m.

Este obligatorie asigurarea accesului auto și parcare la fiecare lot edificabil.

B - CAI DE COMUNICATIE:

1. GENERALITĂȚI:

Cale de comunicatie propuse se constituie din accesul de dreapta din giratoriu propus la intersectia DN7/prelungirea strazii Campul Linistii, din drumul colector care permite accesul la parcele precum si din racordula acestuia la sensul giratoriu prevazut prin PUZ Zona Industriala Nord.

Accesul in incinta din drumul colector propus se va asigura prin doua drumuri in indiviziune situate la limita de proprietate a cate doua parcele invecinate si va avea latime minima de 6,00m (latime simetrica de cate 3,00m stanga/dreapta limitei de proprietate) si va permite circulatia in ambele sensuri.

Se interzice delimitarea sau amplasarea de obiecte in zona de circulatie dubla astfel creata.

2. UTILIZAREA FUNCIONALĂ A TERENURILOR :

Utilizări permise

- retea stradală nouă,
- parcaje,
- trotuare,
- spatii plantate,
- plantatii aliniament,
- echipare edilitară.

Utilizări permise cu conditii

Nu este cazul.

Interdictii temporare de construire:



ISO
9.001



ISO
14.001

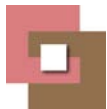


OHSAS
18.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data : miercuri, 10 septembrie 2014
pagina : 18 din 21



Nu este cazul.

Interdictii definitive

- Interdictia de construire in aria zonei de protectie 12+12m pentru LEA 20 kV, de o parte si alta a liniei.
- interdictia de construire in aria zonei de protectie a canalului din zona nordica, de 3,00m de la albie pe fiecare latura a acestuia, cu exceptia podurilor de travesare.

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

Terenuri agricole din intravilan

Căile de comunicatie se pot amplasa pe terenuri agricole din intravilan.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apărarea interesului public:

Expunerea la riscuri naturale

Căile de comunicatie se vor amplasa pe terenuri unde au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor).

Expunerea la riscuri tehnologice

Caile de comunicatie se pot amplasa in zone neexpuse la riscuri tehnologice.

Asigurarea echipării edilitare

Căile de comunicatie se vor amplasa cu conditia stabilirii obligatiei de a se rezerva un culoar aferent pentru amplasarea tuturor retelelor de echipare edilitară necesare care vor deservi toate obiectivele din zonă.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Căile de comunicatie se prevad cu conditia asigurării compatibilității functionale.

Procentul de ocupare a terenului :

Nu este cazul.

Lucrări de utilitate publică

Căile de comunicatie se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare si pe alte destinatii de acest tip.

Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:

Orientarea față de punctele cardinale :

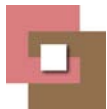
Nu este cazul.

Amplasarea față de drumuri publice :

Nu este cazul.

Amplasarea față de căi ferate din administratia SNCFR :

Nu este cazul.



Amplasarea față de aeroporturi :

Nu e cazul.

Amplasarea față de aliniament

Se vor respecta profilurile transversale din PUZ.

Amplasarea în interiorul parcelei

Căile de comunicare se vor amplasa conform PUZ, astfel încât să se asigure accesul mijloacelor de intervenție în interiorul parcelei.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile

Căile de comunicare se vor amplasa astfel încât să asigure accese carosabile la drumurile publice, directe sau cu servitute de trecere, pentru toate obiectivele.

Accese pietonale

Căile de comunicare se vor amplasa astfel încât să se asigure accese pietonale pentru toate obiectivele.

Nu se propun piste separate pentru pietoni și cicliști, traficul spre loturi - estimat a fi destul de redus - se poate derula fără probleme pe căile rutiere propuse.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Se va asigura evacuarea centralizată a apelor pluviale de pe căile de comunicare.

Realizarea de rețele edilitare

Căile de comunicare se vor amplasa cu condiția asigurării posibilității conectării la rețelele edilitare, o dată cu realizarea acestora.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică. Acestea intra în regimul de proprietate publică după executia acestora de către investitorul privat.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

Parcelarea :

Nu este cazul.

Înălțimea construcțiilor :

Nu este cazul.

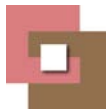
Aspectul exterior al construcțiilor :

Căile de comunicare vor fi proiectate la parametrii conformi cu caracterul urban al zonei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

Parcaje

Nu se vor prevedea în zona care face legătura dintre drumul colector și parcelele private, însă pentru drumul colector și celelalte cai de circulație se vor respecta prevederile PUZ Zona Industrială Nord.



Spatii verzi si plantate

Căile de comunicare vor beneficia de necesarul de spatii verzi si plantate, în functie de destinatie si capacitate, precum si de plantatii de aliniament.

Împrejurimi

Nu este cazul.

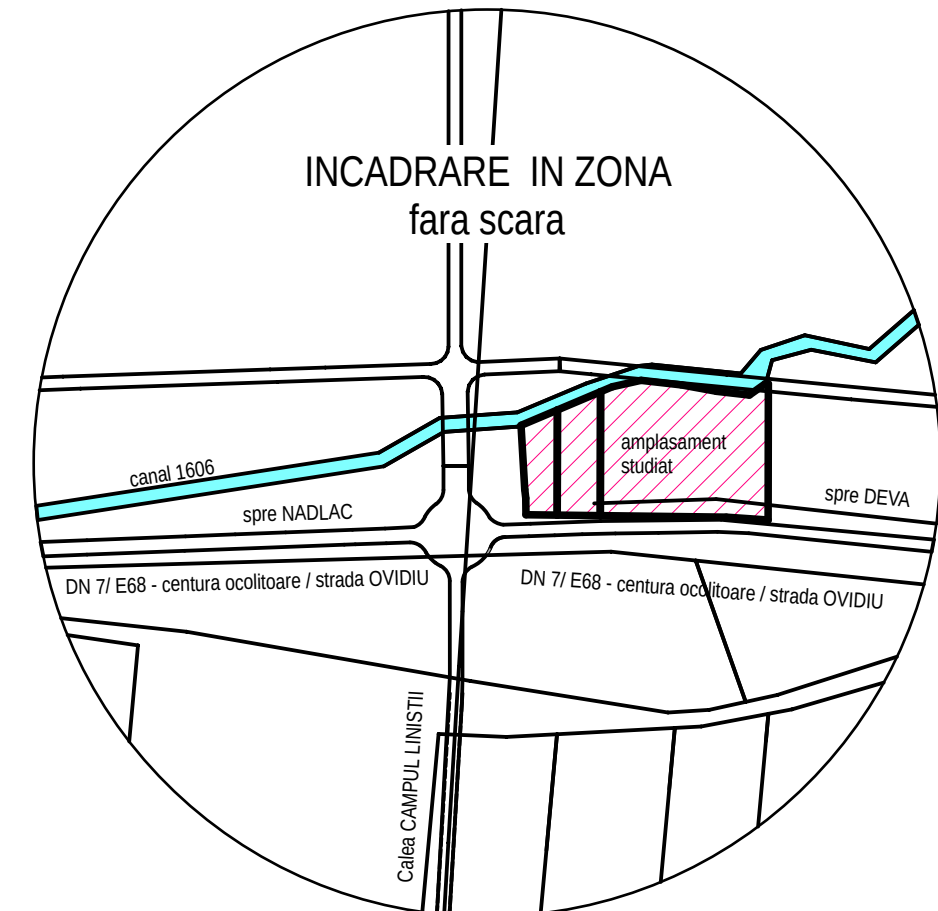
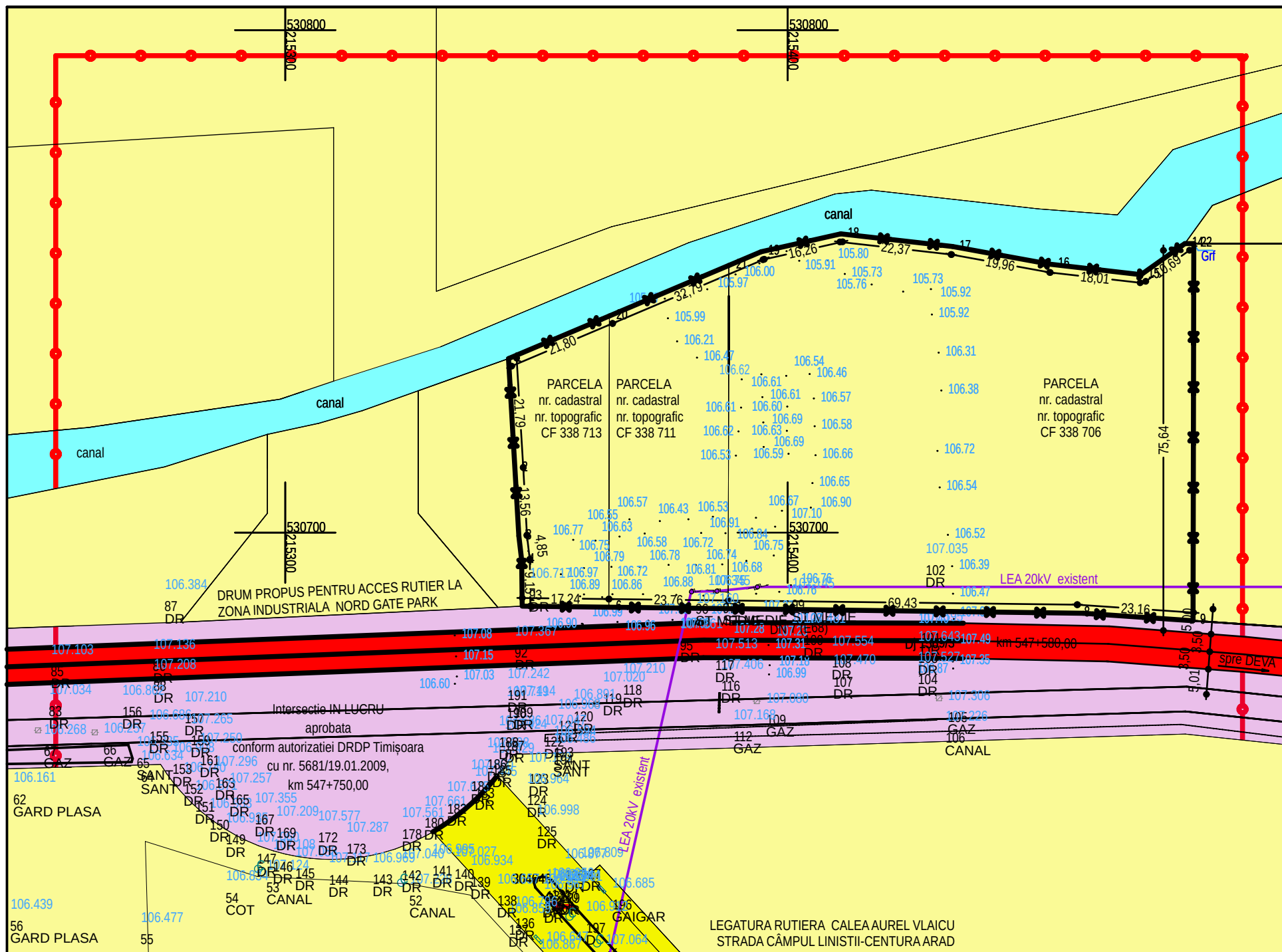
V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criterii de omogenitate morfologică si funcțională, ținând cont de limite cadastrale si pricipalele căi de comunicare.
Astfel s-a identificat o singura UTR, care coincide cu zona Zonă servicii, comert si depozitare.

Întocmit,

arh. Ioan DARIDA

TNA 0600 RUR C, D, E

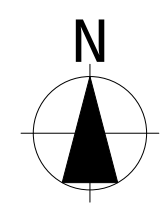


LEGENDA

- drum national
- drum de interes local
- spatii verzi
- canal
- teren arabil in intravilan

DELIMITARI PROPUSE PENTRU ANALIZA

- limita zona studiată
- limita amplasament



PROBLEME MEDIU

PROTEJARE ZONE

CIRCULATII

FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR

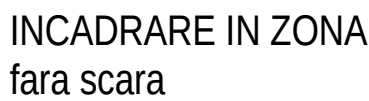
DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
01. poluarea fonica	01. vegetatie de protectie si conditii de izolare fonica a cladirilor propuse
02. poluarea cu noxe a aerului	

DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
01. traseu existent LEA 24kV	01.zona protectie LEA 24kV
02. vecinatate cu canal	02.zona protectie sanitara canal
03. vecinatate cu DN7	01.zona protectie DN7

DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
01. lipsa accesului direct	01.propunere acces direct
02. lipsa racord sens giratoriu	02. racord sens giratoriu
03. traseu incert drum colector	03. trasare drum colector

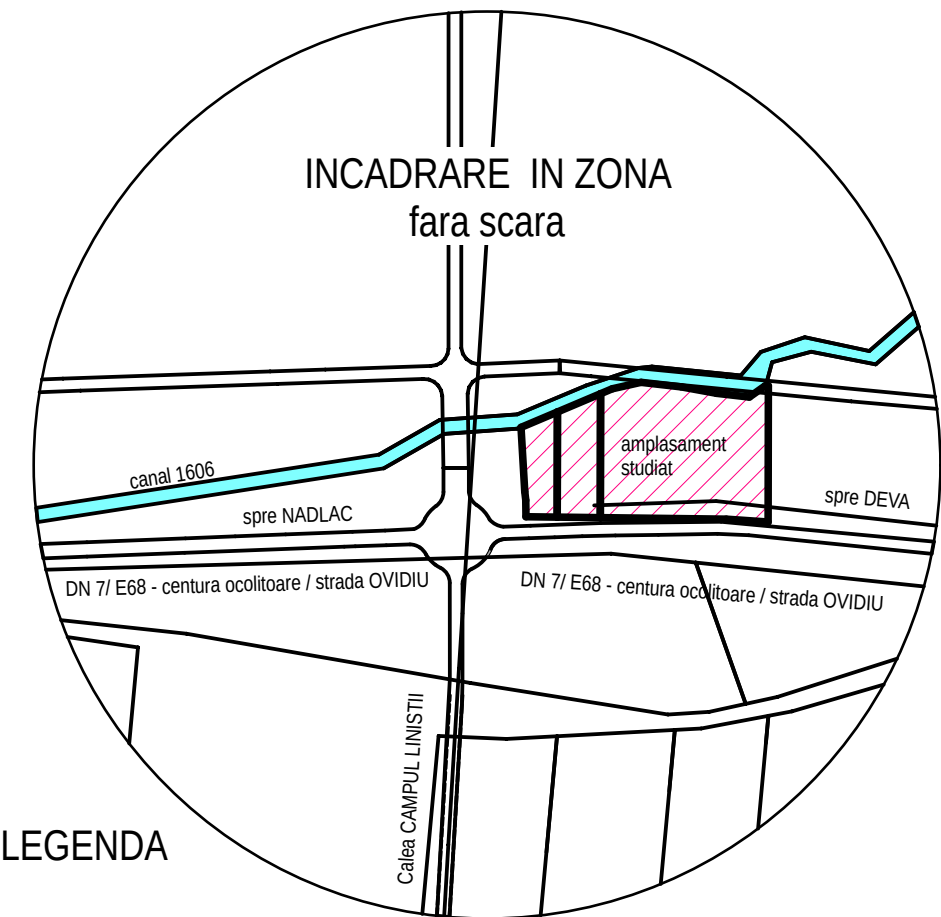
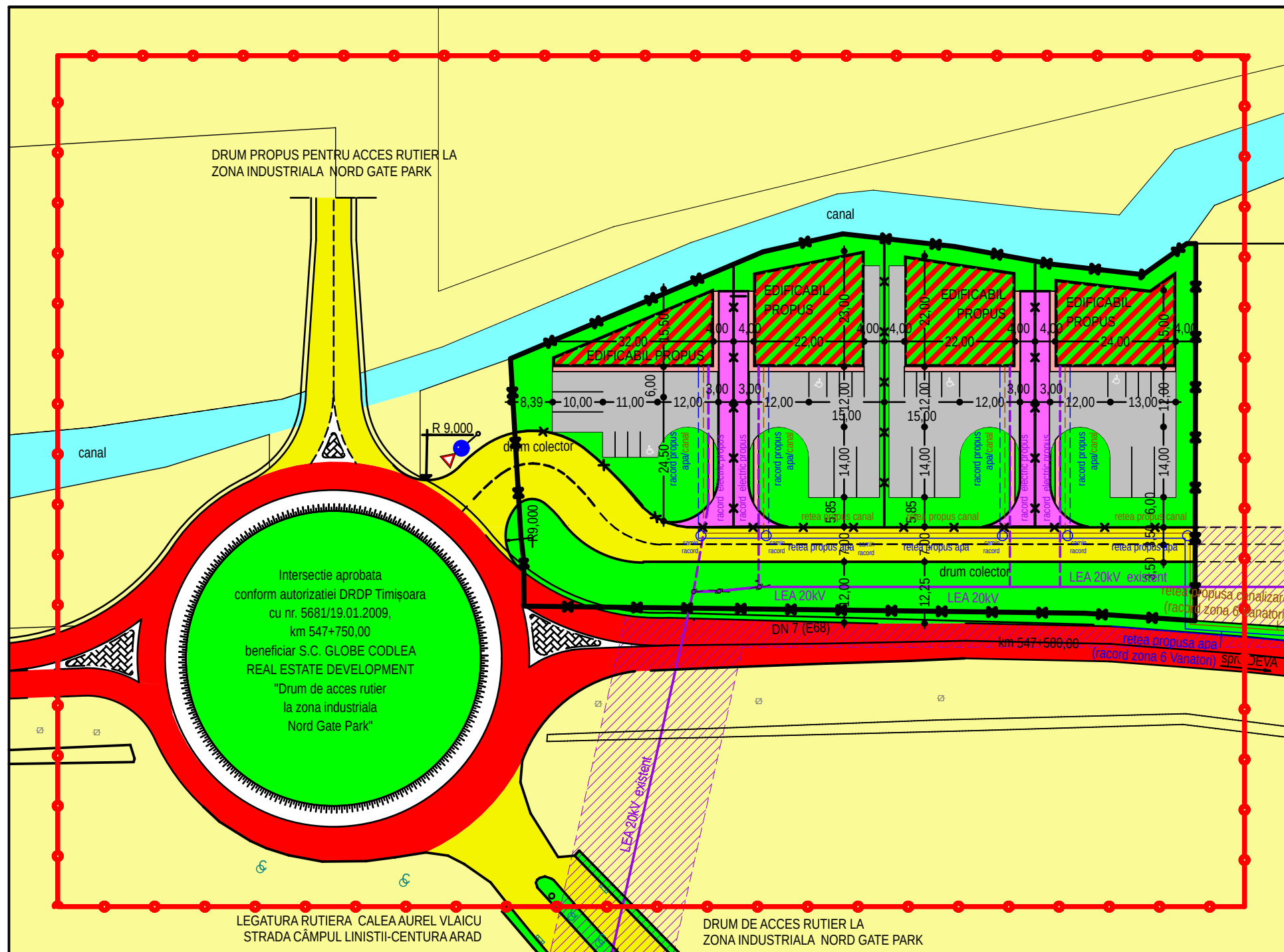
DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
01. necesitatea de a traversa alte parcele pentru a avea acces direct	01. trasarea retelei rutiere care sa asigure accese individuale in zona studiata.
02. multiple probleme cauzate de prezenta DN7/E68 (retrageri, acces,etc.)	02. transformarea DN7 in strada.

STACONS proiectare & consultanta bulevardul Decretul, nr. 6 Arad CP 310133 tel: 0257222005 fax: 0257222009 e-mail: stacons@stacons.com www.stacons.ro		OHSAS 18001 ISO 14001 : 2004 ISO 9001 : 2008 18001 : 2007		Beneficiar: SEBASTIAN DAN LIVIU, RADU ANGELA EVRICA si CIOBOTARIU MARIANA	Nr. proiect: 61 / 2013
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1 : 1.000	Titlu proiect: ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT ARAD, Zona Industrial Nord	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Darida Ioan		Data: martie 2014	Titlu plansa: SITUATIA EXISTENTA	Plansa nr.: 01 URB
DESENAT	arh. Dinu Cristina				



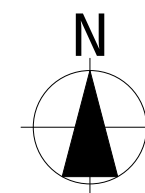
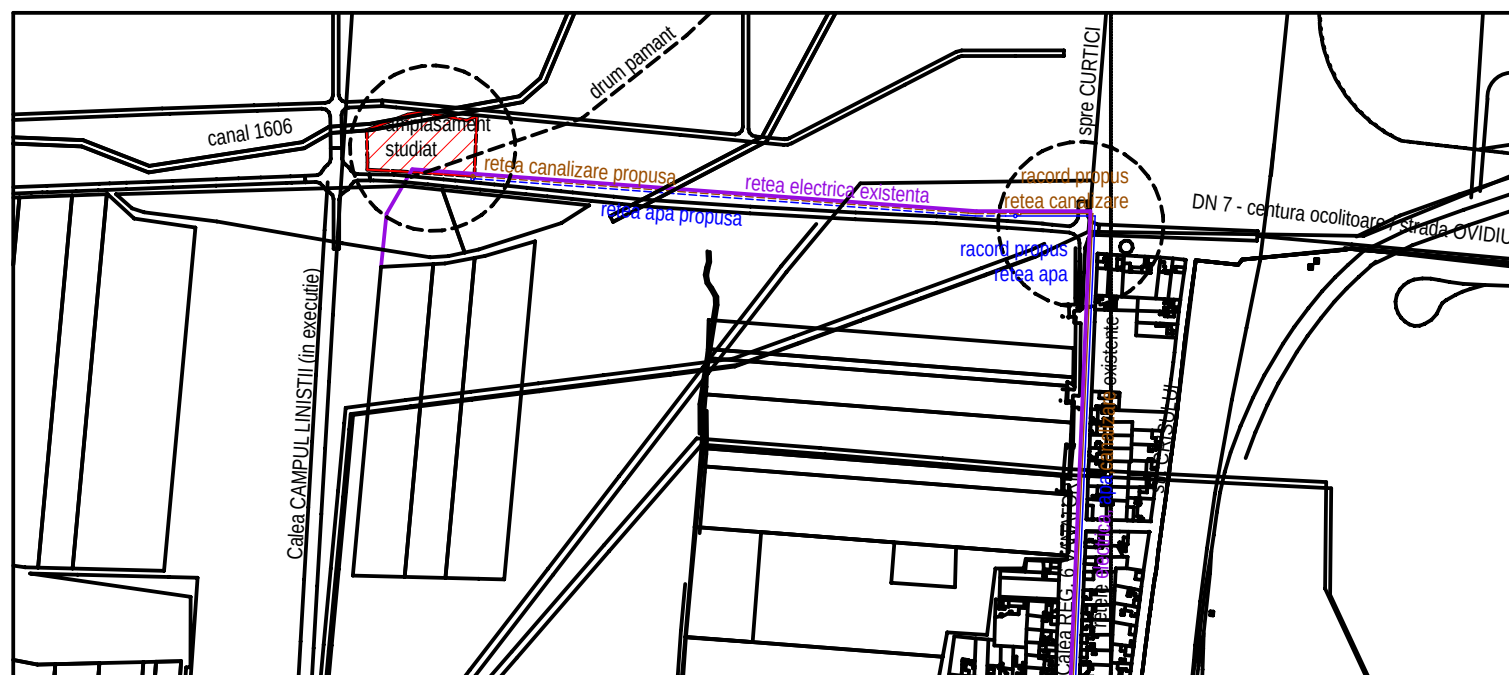
-  limita zona studiata
 limita amplasament

 STACONS proiectare și consultanță Interconform Certified, nr. 6 Aneel CP 120223 adresa: 100200200 telefon: 021-2002002 e-mail: info@stacons.com www.stacons.com		   Inter-Conformity nr. 120220200 ISO 14001 : 2004 Inter-Conformity nr. 120220200 ISO 9001 : 2008 OHSAS 18001 : 2007		Beneficiar: SEBASTIAN DAN LIVIU, RADU ANGELA EVRICA si CIOBOTARIU MARIANA		Nr. proiect: 61 / 2013
				Titlu proiect:		Fața:
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1 : 500	ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT ARAD, Zona Industrial Nord		P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Danida Ioan					
PROIECTAT	arh. Danida Ioan		Data: martie 2014	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE		Plansa nr.: 02 URB
DESENAT	arh. Dinu Cristina					



LEGENDA

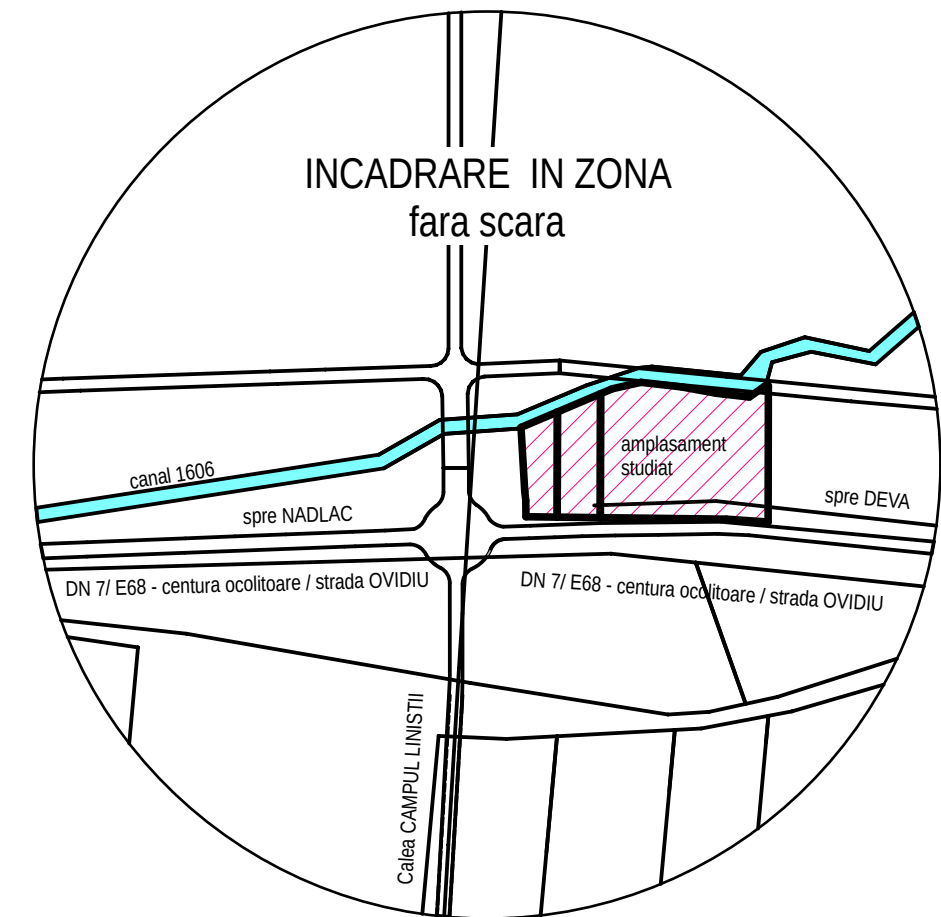
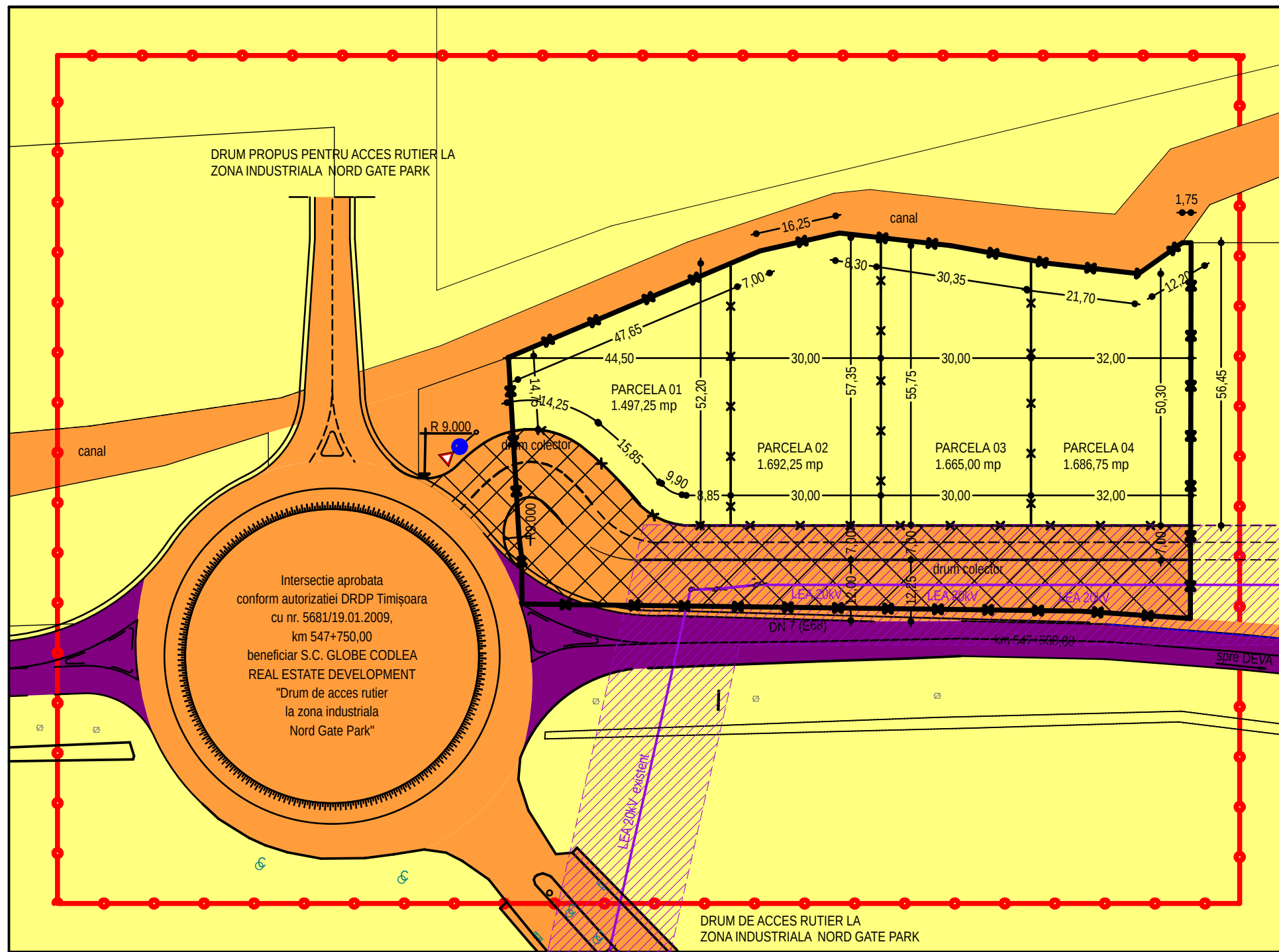
- | | | | | |
|--|--------------------------------|--|---|-----------------------------|
| | drum national | | LEA 20kV existent | rete aeriana medie tensiune |
| | servicii / comert / depozitare | | racord electric propus | |
| | pietonal incinta | | extindere retea apa dinspre x 6 Vanatori | |
| | drum de interes local | | extindere retea canalizare dinspre x 6 Vanatori | |
| | spatii verzi | | racord apa propus | |
| | canal | | racord canalizare propus | |
| | teren arabil in intravilan | | | |



DELIMITARI PROPUSE PENTRU ANALIZA

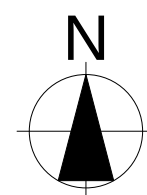
- | | |
|--|---------------------|
| | limita zona studiat |
| | limita amplasament |

STACONS proiectare & consultanta bulevardul Dezorbul, nr. 6 Arad CP 310133 tel: 0257222895 fax: 0257222898 e-mail: stacons@stacons.com www.stacons.ro		OHSAS 18001 OHSAS 18001:2007		Beneficiar: SEBASTIAN DAN LIVIU, RADU ANGELA EVRICA si CIOBOTARIU MARIANA	Nr. proiect: 61 / 2013
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1 : 1.000	Titlu proiect: ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT ARAD, Zona Industrial Nord	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Darida Ioan				
PROIECTAT	arh. Darida Ioan		Data: martie 2014	Titlu plansa: REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA	Plansa nr.: 03 ED
DESENAT	arh. Dinu Cristina				



LEGENDA

- teren proprietate privata
- teren public de interes local
- teren public de interes judetean
- teren public de interes national
- terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public dupa finalizarea executiei



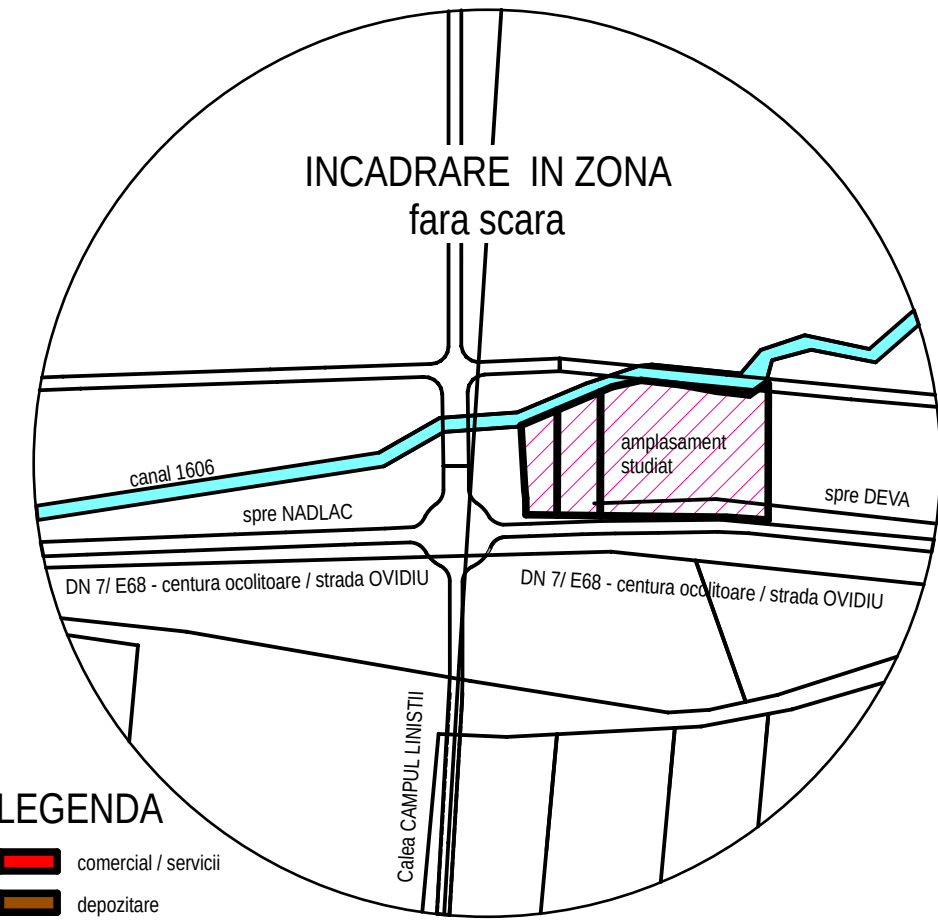
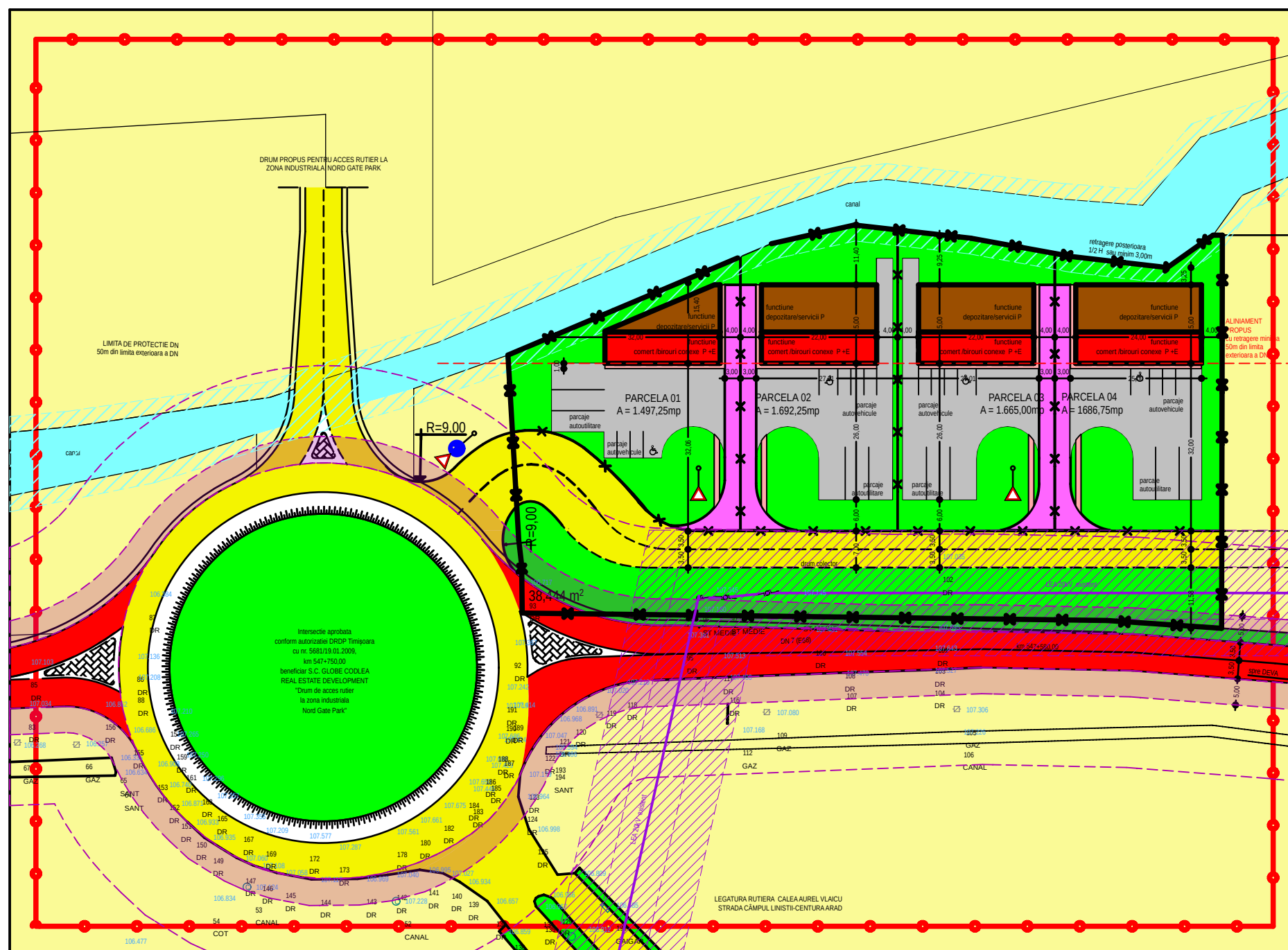
DELIMITARI PROPUSE PENTRU ANALIZA

- limita zona studiata
- limita amplasament

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		SUPRAFATA (mp)	procent %	SUPRAFATA (mp)	procent %
	teren arabil	29.868,00 mp	74,65%	17.500,25 mp	43,75%
	zona servicii, comert, depozitare	---	---	6.526,75 mp	16,30%
	cai de comunicatie	8.152,25 mp	19,85%	9.562,00 mp	23,90%
	spatii verzi	---	---	4.206,25 mp	10,55%
	ape	2.204,75 mp	5,50%	2.204,75 mp	5,50%
	TOTAL	40.000,00 mp	100,00%	40.000,00 mp	100,00%

BILANT TERITORIAL INCINTA PROPUNERI	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		SUPRAFATA (mp)	procent %	SUPRAFATA (mp)	procent %
	teren arabil	9.121,00 mp	100,00%	00,00 mp	00,00%
	servicii, comert, depozitare	---	---	1.575,50 mp	17,25%
	cai de comunicatie	---	---	1.181,50 mp	12,90%
	circulatii, platforme	---	---	2.183,00 mp	24,00%
	spatii verzi	---	---	4.181,00 mp	45,85%
	TOTAL	9.121,00 mp	100,00%	9.121,00 mp	100,00%

 STACONS proiectare & consultanta bulevardul Decembrie, nr. 6 Arad CP 310133 tel: 0257222005 fax: 0257222009 e-mail: stacons@stacons.ro www.stacons.ro		   OHSAS 18001 2007		Beneficiar: SEBASTIAN DAN LIVIU, RADU ANGELA EVRICA si CIOBOTARIU MARIANA		Nr. proiect: 61 / 2013
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1 : 1.000	Titlu proiect: ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT ARAD, Zona Industrial Nord		Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Darida Ioan					
PROIECTAT	arh. Darida Ioan		Data: martie 2014	Titlu plansa: PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR		Plansa nr.: 04 URB
DESENAT	arh. Dinu Cristina					

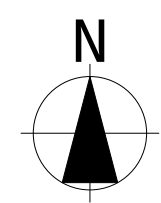


LEGENDA

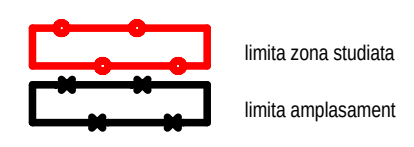
- comercial / servicii
- depozitare
- drum national
- drum de interes local
- pietonal incinta
- spatii verzi
- canal
- teren arabil in intravilan
- limite proprietate parcele propuse
- zona siguranta drum national
- zona protectie drum national
- zona protectie canal
- zona protectie LEA 20kV

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
		SUPRAFATA (mp)	procent %	SUPRAFATA (mp)	procent %
	teren arabil	29.868,00 mp	74,65%	17.500,25 mp	43,75%
	zona servicii, comert, depozitare	---	---	6.526,75 mp	16,30%
	cai de comunicatie	8.152,25 mp	19,85%	9.562,00 mp	23,90%
	spatii verzi	---	---	4.206,25 mp	10,55%
	ape	2.204,75 mp	5,50%	2.204,75 mp	5,50%
	TOTAL	40.000,00 mp	100,00%	40.000,00 mp	100,00%

BILANT TERITORIAL INCINTA PROPUNERI	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
		SUPRAFATA (mp)	procent %	SUPRAFATA (mp)	procent %
	teren arabil	9.121,00 mp	100,00%	00,00 mp	00,00%
	servicii, comert, depozitare	---	---	1.575,50 mp	17,25%
	cai de comunicatie	---	---	1.181,50 mp	12,90%
	circulatii, platforme	---	---	2.183,00 mp	24,00%
	spatii verzi	---	---	4.181,00 mp	45,85%
	TOTAL	9.121,00 mp	100,00%	9.121,00 mp	100,00%



DELIMITARI PROPUSE
PENTRU ANALIZA



STACONS
proiectare & consultanta

bugetarilor Decretul nr. 6 Anul CP 101033
tel: 0257222005
fax: 0257222009
e-mail: stacons@stacons.ro
www.stacons.ro

ISO 14001 : 2004 ISO 9001 : 2008

OHSAS
18001 : 2007

Beneficiar:
SEBASTIAN DAN LIVIU, RADU ANGELA EVRICA si
CIOBOTARIU MARIANA

Titlu proiect:
ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT
ARAD, Zona Industrial Nord

Titlu plansa:
PROPUNERE MOBILARE

Nr. proiect:
61 / 2013

Faza:
P.U.Z.

Plansa nr.:
05 URB

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1 : 1.000
SEF PROIECT	arh. Darida Ioan		
PROIECTAT	arh. Darida Ioan		Data: martie 2014
DESENAT	arh. Dinu Cristina		

Nr.259/09.09.2014
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Planului Urbanistic Zonal(PUZ)
Zona servicii, comerț și depozitare,
intravilan municipiul Arad, str.Ovidiu FN,
beneficiari: Sebastian Liviu Dan, Radu Angela Evrica și Ciubotariu Mariana

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr.ad. 51716/08.09.2014 ;
- raportul informării și consultării publicului nr.72770/16.12.2013 în conformitate cu prevederile Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- raportul de specialitate nr. nr.ad. 51716/28.08. 2014 al Arhitectului - Șef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr.11 din 26.08.2014;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art. 25 alin.(1), art.56 alin(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin.(2) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin.(1), alin.(5) lit.”c” și art.45 alin.(2) lit.,e” din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „**Zonă servicii, comerț și depozitare în intravilanul municipiului Arad, str.Ovidiu FN**”,și Regulamentul Local de Urbanism aferent, beneficiari: Sebastian Liviu Dan, Radu Angela Evrica și Ciubotariu Mariana, proiect nr. 61/2013, elaborator S.C. Stacons, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Darida Ioan, cu următoarele caracteristici:

a. Suprafața terenului reglementată prin PUZ: 9121 mp, proprietate privată, identificată prin: extras CF 338706 Arad, CF 338711 Arad, CF 338713 Arad suprafața 9121mp;

b. Condiții de construire aprobate:

- POT maxim pe lot 25 %;
- CUT maxim pe lot 0,50;
- nr. maxim de nivele P+E; H max coamă 15m.

Art.2. Lucrările de extindere a rețelilor tehnico – edilitare, drumul colector și amenajarea accesului rutier dintre drumul de incintă și drumul național DN 7 în girația aprobată, se vor realiza de către

investitori, pe cheltuiala acestora și în baza proiectelor de specialitate avizate conform prevederilor legale în vigoare.

Art.3. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.4.Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiari Sebastian Liviu Dan, Radu Angela Evrica și Ciubotariu Mariana și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal: Zona servicii, comerț și depozitare, intravilan municipiul Arad, str. Ovidiu FN

Inițiatori: Sebastian Liviu Dan, Radu Angela Evrica și Ciubotariu Mariana

Elaborator: S.C. STACONS, proiect nr. 61/2013, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Darida Ioan

Suprafața zonei reglementate: 9121 mp, conform extrase CF: 338706 Arad, 338711 Arad, 338713 Arad

Având în vedere ca documentația este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.2114/13.11.2013 emis de către Primarul municipiului Arad și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000, consider oportuna adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal.

P R I M A R

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.ad.51716/ 28.08.2014

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
P.U.Z. ZONA SERVICII, COMERȚ ȘI DEPOZITARE
intravilan municipiul Arad, str. Ovidiu FN

Beneficiari : Sebastian Liviu Dan, Radu Angela Evrica și Ciubotariu Mariana

Elaborator: S.C. STACONS S.R.L. specialist cu drept de semnătură R.U.R arh. Darida Ioan, proiect nr. 61/2013

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000 și are ca obiect extinderea teritoriului intravilan al municipiului Arad, stabilind condițiile de construire a unei zone de servicii, comerț și depozitare cu amenajările aferente, realizarea acceselor, utilităților.

Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Arad, adiacent laturii de nord a centurii ocolitoare DN 7 și sensului giratoriu care va prelua prelungirea străzii Câmpul Liniștii și constă în 9121 mp teren arabil.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

la nord: canal 1606

la est: teren viran cu folosință industrială

la sud: teren agricol –centura ocolitoare (DN 7, str.Ovidiu)

la vest: sens giratoriu pe DN 7

Suprafața de teren luată în studiu are destinație de tip industrial stabilită prin PUZ: Zona industrială Nord-extindere, aprobat prin HCLM Arad nr. 58/2005

Situația juridică a terenului

Terenul din zona reglementată are o suprafață de 9121 mp, identificată prin: extras CF 338706 Arad- nr.cad.338706, suprafața 6621mp, extras CF 338711 Arad nr.cad.338711 suprafața 1500 mp, proprietari Sebastian Liviu Dan și Radu Angela Evrica, extras CF 338713 nr.cad.338713 suprafață 1000 mp proprietar Ciubotariu Mariana având categoria de folosință arabil în intravilan.

Descrierea soluției propuse

Se propun 4 loturi cu suprafețe între 1500 și 1700 mp, reprezentând incinte și clădiri pentru servicii, comerț și depozitar cu regim maxim de înălțime P+E; Hmax 15m.

Fiecare parcelă are definiți indici de ocupare a terenului, datorită impunerilor și reglementărilor de retragere obligatorie față de căi de circulație majoră, canale.

POT max între 15% -25%; CUT max între 0,3- 0,5

Clădirile vor fi retrase față de frontul stradal cu minim 50m, datorită zonei de protecție a DN 7.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelor se va face cu asigurarea pe ambele laturi laterale a unui acces cu latime liberă minimă de 4m pentru situații de urgență, precum și a unui minim de 3m față de limita posterioară pentru asigurarea zonei de protecție a canalului.

Accesul general in incinta se va face printr-un drum colector la time parte carosabila 7,00m) care va deservi parcelele studiate, iar racordul drumului colector la DN 7 se va face în girația aprobată, beneficiar fiind Primăria Municipiului Arad.

Accesul la parcele din drumul colector propus se va asigura prin doua drumuri avand latime minima de 6,0 m, amplasate la limita comuna a cate doua parcele invecinate si va permite circulatia in ambele sensuri. Drumurile vor avea regim de indiviziune pentru a facilita folosinta terenurilor. Se interzice delimitarea in zona de circulatie dubla astfel creata.

Ehiparea edilitară:

Rețelele edilitare vor fi executate de catre investitor pe cheltuiala acestora si in baza proiectelor de specialitate avizate conform prevederilor legale in vigoare.

Se propune extinderea rețelelelor de alimentare cu apa si canalizare în vederea racordării la rețelele existente în zona 6 Vânători

Alimentarea cu energie electrică se propune prin racord la rețelele existente în zona amplasamentului.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 2114 din 13 noiembrie 2013.

Nr. crt	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	6981/13.06.2014
2	Administrația Națională” Apele Romane”	23/19.05.2014
3	Direcția de Sănătate Publica Arad	187/24.02.2014
4	Compania de Apa Arad	3002/03.03.2014
5	Enel Distribuție	131660117/21.07.2014
6	E-ON Gaz Distribuție SA	77/20.02.2014
7	Inspectoratul de Politie Județean Arad- Serviciul Rutier	263033/13.02.2014
8	Inspectoratul pentru Situații de Urgență”Vasile Goldiș” al Județului Arad P.S.I.	708/14/SU-AR/24.02.2014
9	Inspectoratul pentru Situații de Urgență”Vasile Goldiș” al Județului Arad Protecția Civila	957/14/SU-AR/24.02.2014
10	CNADR	340/259/30.04.2014
11	TRANSGAZ S.A.	1069/1699/26.02.2014
12	TRANSELECTRICA S.A.	39/01.04.2014
13	Serviciul Roman de Informații	65118/06.03.2014
14	Ministerul Apărării Naționale	D/ 1347/04.04.2014
15	Ministerul Afacerilor Interne	3844413/20.03.2014
16	Ministerul Culturii Direcția pentru Cultura a Județului Arad	109/ U/ 05.05.2014
17	O.C.P.I. Arad	PV 30/2014 Lucrarea 100248/12.12.2013
18	ROMTELECOM	63/20.02.2014
19	AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare	25/24.03.2014
20	MUNICIPIULUI ARAD –Comisia de sistematizare a circulației	10490/T4/05.03.2014 42493/T4/15.07.2014

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 31.07.2014 și a redepunerii documentației revizuite cu nr. 51716/11.08.2014, s-a emis Avizul Tehnic al Arhitectului –Șef nr.11 din 26.08.2014. Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

AVIZ TEHNIC
Nr. 11 / 26.08.2014

Având în vedere:

-solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 51716/11.08.2014 de către Sebastian Liviu Dan, Radu Angela Evrica și Ciubotariu Mariana în vederea emiterii avizului tehnic pentru documentația de urbanism PUZ– Zonă servicii, comerț și depozitare, extravilan municipiul Arad, str.Ovidiu FN.

-analizarea documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită la data de 31.07.2014 și depunerea completărilor solicitate cu nr. 51716/11.08.2014;

-prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

SE AVIZEAZĂ

Documentația de urbanism cu următoarele date generale:

- denumire documentație: PUZ- Zonă servicii, comerț și depozitare
- beneficiari: Sebastian Liviu Dan, Radu Angela Evrica și Ciubotariu Mariana
- amplasament: intravilan municipiul Arad, str.Ovidiu FN., identificat prin CF 338706 Arad , CF 338711 Arad, CF 338713 Arad
- suprafață zonă reglementată: 9121 mp
- proiect nr. 61/2013, elaborator: SC STACONS SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ioan Darida.

ARHITECT SEF
Arh.Radu Drăgan

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –PUZ zona servicii, comert si depozitare –intravilan municipiul Arad

Inițiatorul documentației– **Sebastian Liviu Dan, Radu Angela Evrica și Ciubotariu Mariana.**

Proiectant – **SC STACONS** , arh. Darida Ioan, Proiect nr.61/2013

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z

- prin adresa nr. 62556 din 07.10.2013, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Sebastian Liviu Dan, Radu Angela Evrica și Ciubotariu Mariana, solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 15.10.2013.

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 15.10.2013 pe panou amplasat pe parcela studiată.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 25.10.2013 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Nu au fost depuse reclamații sau sesizări cu privire la intenția de elaborare P.U.Z.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor PUZ si RLU aferent

- prin adresa nr. 72770 din 19.11.2013, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Sebastian Liviu Dan, Radu Angela Evrica și Ciubotariu Mariana solicita demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 29.11.2013

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 29.11.2013 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 13.12.2013 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

-Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

- În data de 03.12.2013 s-au trimis un număr de 4 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan, până la data de 13.12.2013.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, după cum urmează:

- Adrian Luca Petru –str.Caragiale nr.4 Timisoara
- Patru Dionisie –str.Selari nr.17 Arad
- Muntean Laurentiu Traian –H.Arboare nr.1 Arad
- Sturza Alexandru si Sturza Mihaela –str.Eneas nr.95 Timisoara

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost obiecții.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

Nu au fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
ing. Melania Cojocăreanu

Întocmit,
Angelica Giura