

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.

502e1f450253bcff215950237bf7cbc99ce71ab5e2071cb115e8561eb7e781be

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 302

din 30 octombrie 2014

**privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU)**

**Zonă servicii - sediu administrativ și parcare TIR- uri, extravilan municipiul Arad,
DJ 709 B, dreapta Arad - Curtici, beneficiar S.C. HYDRAS S.R.L.**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr.ad. 51842/03.09.2014;
- raportul informării și consultării publicului nr. 23068/A2/15.05.2014, în conformitate cu prevederile Ordinului 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. ad. 51842/29.08.2014 al Arhitectului-Şef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Şef nr. 12 din 28.08.2014;
- 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 și Regulamentul Local de Urbanism aferent: Zonă servicii - sediu administrativ și parcare TIR- uri, extravilan municipiul Arad, DJ 709 B, dreapta Arad-Curtici, cu respectarea condițiilor prevăzute în avize, beneficiar: S.C.HIDRAS S.R.L., elaborator: S.C. Arhi Proiect PBG S.R.L, proiect nr. 114/ 2013, specialist cu drept de semnătură RUR: Lucian Ovidiu A. Cioară cu următoarele caracteristici:

- a. Suprafața zonei reglementate: 7179 mp, conform extras CF: 333379 Arad, nr.cad.333379;
- b. Condiții de construire aprobate:
 - POT max: 40%;
 - CUT max: 1.20;
 - Regim maxim de înălțime:P+1 H max- 11m;
- c. Acces rutier la obiectiv de investiție din DJ 709 B km 4+734 dreapta.

Art.2. Lucrările de extindere a rețelelor edilitare, amenajarea accesului din DJ 709 B, 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 beneficiar S.C.HYDRAS S.R.L 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA ARHITECT-ŞEF
Nr. ad. 51842/A2/28.08.2014

AVIZ TEHNIC
Nr. 12/28.08.2014

Având în vedere:

-solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 51842/11.08.2014 de către SC HYDRAS SRL în vederea emiterii avizului tehnic pentru documentația de urbanism PUZ– Zonă servicii, sediu administrativ și parcare TIR-uri , extravilan municipiul Arad, DJ 709B, dreapta Arad -Curtici

-analizarea documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită la data de 28.08.2014;

-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, sediu administrativ și parcare TIR-uri
- beneficiar SC HYDRAS SRL
- amplasament: extravilan municipiul Arad, DJ 709B, dreapta Arad –Curtici identificat prin CF 333379 Arad
- suprafață zonă reglementată: 7179 mp
- proiect nr. 114/2013, elaborator:SC ARHI PROIECT PBG SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cioară Lucian.

ARHITECT SEF
Arh.Radu Drăgan

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire Proiect	:ZONĂ SERVICII - SEDIU ADMINISTRATIV ȘI PARCARE TIR-URI
Faza proiect	:PLAN URBANISTIC ZONAL
Amplasament	:ARAD, DJ 709 B, dreapta Arad-Curtici
Beneficiar	:s.c. HYDRAS s.r.l.
Proiectant general	:s.c. Arhi Proiect PBG s.r.l.
Proiectant urbanism	:s.c. L&C Total Proiect s.r.l.
Număr proiect	:114/2013
Colaboratori	
Instalații electrice	:s.c. Noras Proiect s.r.l.
Instalații sanitare	:s.c. SimVera s.r.l.
Perioada elaborării	:decembrie 2013 - martie 2014

1.2.OBIECTUL P.U.Z.-ului

▪ Solicitări ale temei – program

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarului S.C. HYDRAS S.R.L. ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism emis de către Primăria Municipiului Arad, legat de realizarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea realizării unei zone servicii, sediu administrativ și parcare tir-uri, pe terenul înscris în C.F. nr. 333379 – Arad, arabil în extravilan în suprafață de 7.179 mp. Studiul cuprinde zona limitrofă terenului, adică porțiune din DJ 709 B și terenurile din vecinătate, iar incintă propunerii doar proprietatea beneficiarului.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, Legea 50/1991, precum și în conformitate cu H.G.525/1996 republicată în 2002 privind Regulamentul General de Urbanism, ordinul 536/1997 al Ministerului Sănătății privind Normele de Igienă și indicativul GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal.

Prealabil acestei documentații s-a întocmit și obținut aviz favorabil din partea Consiliului Local Arad, pentru Studiul de Oportunitate și acordul vecinilor.

În cadrul acestor studii pentru zona studiată în cadrul P.U.Z.-ului, propunerea de urbanism a prevăzut:

- extinderea zonei edificabile din intravilanul orașului
- extinderea zonei de servicii în partea de nord a orașului, influențată de vecinătăți (trafic intens și investiții similare aprobate în vecinătate)

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

- Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:
 - amenajarea urbanistică a teritoriului considerat
 - zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse, folosirea optimă a terenului
 - reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
 - rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
 - asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe
 - asigurarea echipării tehnico-edilitară a zonei: alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaze
 - reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

1.3.SURSE DOCUMENTARE

- P.U.G.-ul orașului Arad
- planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate
- planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.
- Studiul de Oportunitate

2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția zonei

Până în acest moment, zona luată în studiu este compusă din 3 parcele majore. A beneficiarului este o singură parcelă, fiind teren agricol în prezent. Toate sunt proprietăți private. Fiind într-o zonă limitrofă unor căii de circulație majoră (ieșirea din oraș spre Curtici), adică DJ 709 B și magistrala de cale ferată coridor IV European Curtici-Arad, evoluția zonei este foarte dinamică din partea investitorilor privați și cu posibilitate de dezvoltare în continuare.

În zonă s-au mai întocmit documentații de urbanism și acelea fiind pentru servicii și parcare TIR-uri, mai spre nord (s.c. Filip s.r.l., s.c. Dan Eurotrans s.r.l., etc.).

2.2.Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este în Nord-ul orașul Arad și este limitrofă cu:

- teren agricol la sud
- teren agricol la nord
- cale ferată la est
- DJ 709 B la vest

Terenul nu este construit actualmente, este de formă neregulată și nu este scos din circuitul agricol. Suprafața parcelei este de 7.179 mp. Suprafața totală luată în studiu este de 16.498 mp.

2.3.Elemente ale cadrului natural

Geomorfologic, amplasamentul aparține câmpiei banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona aparține Bazinului Panonic, având un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior sunt prezente micașturi, paragneise, cuarțite micacee, șisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,3-3,9m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,80m.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s=0,16$ și perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

Cota buna de fundare se situeaza la adancimea de -1.00 m in zona forajului F1 . Presiunea conventionala ce se va lua in calcul pentru Df indicata si $b=1,00$ m este $P_{conv}=220$ Kpa.

Pentru realizarea proiectelor DTAC se impune realizarea unor studii geotehnice pe amplasamentul cladirilor care se vor executa .

2.4.Circulația rutieră și pietonală

Terenul pe care se realizează investiția este situat pe partea dreaptă a drumului județean DJ 709 B (Arad- Curtici)

Drumul județean DJ 709 B se desfasoara paralel cu zona studiata, in partea de vest a acesteia.

La această oră, accesul auto la parcelă, se realizează din DJ 709 B .

Accesul pietonal la parcelă este inexistent datorită poziționării într-o zonă fără trotuare.

2.5.Ocuparea terenurilor

Zona studiată (incinta propuneri) are suprafața totală de 7.179 mp și este teren arabil în extravilan:

- zona nu dispune de spații verzi amenajate
- sub aspect juridic, terenurile din zona studiată sunt terenuri proprietate privată

În zonă mai sunt intervenții de acest fel, una fiind lipită de amplasamentul nostru.

Nu există riscuri naturale în zonă.

2.6. Echiparea edilitară

Zona studiată este echipată din punct de vedere edilitar, pe amplasament, respectiv în imediata vecinătate a acestuia fiind prezente câteva rețele :rețea de alimentare cu apă , gaze natural și rețea de electricitate.

2.7.Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

2.8.Opțiuni ale populației

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt de servicii și parcare tir-uri, deci care va funcționa împreună cu investiția învecinată și care va deservii populația orașului și nu numai precum și crearea de locuri de muncă. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant. S-au indeplinit cerințele Ordinului 2701/2010 privind consultarea și informarea populației pe baza proceselor verbale și a pozelor cu panoul informativ de pe amplasament.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.Prevederi ale PUG

Zona studiată nu este prevazuta in zona reglementată a PUG-ul orasului Arad.

3.2.Valorificarea cadrului natural

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent prin realizarea de spatii verzi .

3.3.Modernizarea circulației

Lucrările propuse pe amplasamentul studiat constau în:

- amenajarea intersecției dintre drumul de incintă și drumul județean DN709B, Arad

Propunerea de amenajare a intersecției dintre drumul de incintă și drumul județean DJ709B, Arad – Curtici km 4+734 partea dreaptă s-a proiectat ca intersecție în "T" cu luarea în considerare a „Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice, Indicativ 600/2010, publicate în Buletinul Tehnic Rutier, anul VI, nr. 4/2010”, cu următoarele caracteristici:

- intersecția s-a amenajat ca intersecție în "T" pentru virajul la dreapta/stânga din drumul județean cu racordarea marginilor părților carosabile cu arce de cerc cu raza de racordare pe banda de ieșire de 12,00 m, iar pe banda de intrare de 15,00 m;
- intersecția va permite relația de dreapta/stânga, atât la intrarea cât și la ieșirea din incintă. Fluxurile de circulație în intersecție, pe drumul secundar, au fost diferențiate printr-o insulă, destinată separării și dirijării curenților de circulație realizată denivelat cu borduri de beton (15x25x100). Zona dintre borduri s-a prevăzut a se amenaja cu pavaj de culoare roșie.
- pentru facilitatea ieșirii - intrării autovehiculelor se vor amenaja pene de racordare pe lungimea de 30,00 m atât pe banda de ieșire, cât și pe banda de intrare din DJ709B, banda cu lățimea carosabilului de la 3,50 m la 5,50 m în zona accesului;

Structura rutieră propusă pentru lărgire va fi una de tip semirigid cu fundație din balast și balast stabilizat, cu o îmbrăcămintă bituminoasă cu următoarea alcătuire:

- Strat de uzură din BA16, 4 cm;
- Strat de legătură din BAD25, 6 cm;
- Balast stabilizat cu lianți hidraulici, 20 cm;
- Fundație balast, 30 cm;
- Strat izolator din nisip, 10 cm

Scurgerea apelor pluviale este condusă spre terenul natural, canalul existent in zona, intersecția se va proiecta într-un mic rambleu astfel încât apele pluviale să nu băltească pe carosabil. Continuitatea canalului existent se va asigura prin proiectarea unui podet tubular.

În profil longitudinal drumul județean păstrează configurația existentă, drumul de acces în incintă s-a propus a se racorda cu o declivitate de 2,50 % la drumul județean.

În profil transversal partea carosabilă a drumului județean s-a lărgit doar pe partea dreaptă pe o lățime variabilă.

Pentru a împiedica transmiterea fisurii la contactul dintre cele două structuri de vârste diferite s-a prevăzut un geocompozit armat cu fibre de sticlă.

Pentru siguranța circulației se prevede realizarea unei semnalizări rutiere verticale, cu montarea de indicatoare de circulație în intersecție pentru presemnalizarea acesteia conform SR 1848-1/2008, orizontale conform SR 1848-7/2004, așa cum se poate vedea în planul de situație.

3.4.Circulația pietonală

Investiția aflându-se la o distanță cca. 2,5 km de zona locuită, nu se pune în mod deosebit problema circulației pietonale, aceasta putându-se realiza pe zona de acostament a drumului

3.5.Locuri de parcare

Parcarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu pe parcelă, în locuri special amenajate, fără a afecta domeniul public sau circulația în interiorul/exteriorul parcelei și nici spațiile verzi propuse.

3.6.Zonificare funcțională

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

- asigurarea amplasamentului și amenajarea necesară pentru obiectivele prevăzute în temă
- integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă
- organizarea circulației în zonă s-a realizat, ținând cont de rezolvarea circulației în teritoriu
- terenul studiat face parte dintr-o zonă cu un potențial deosebit de dezvoltare urbană

Funcțional, parcela luată în studiu se împarte în următoarele zone funcționale:

- zona destinată construirii obiectivelor
- zona de drumuri și parcaje
- zona de spații verzi

3.7.Bialnț teritorial

Modul de utilizare al terenului.Indici urbanistici.

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA SERVICII	0	0	2.876	17,43
2	ZONA DRUMURI-PLATF.	1.088	6,60	4.065	24,64
3	ZONA CIRC.PIETONALE	0	0	43	0,26
4	ZONA SPATII VERZI NEAM.	678	4,11	678	4,11
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0	1.077	6,53
6	ZONA TEREN AGRICOL	12.909	78,24	5.936	35,98
7	ZONA APE BALTI	1.823	11,05	1.823	11,05
	TOTAL	16.498	100,00	16.498	100,00

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA SERVICII	0	0	2.876	40,06
2	ZONA DRUMURI-PLATFORM.	0	0	2.977	41,47
3	ZONA CIRC.PIETONALE	0	0	43	0,60
4	ZONA SPATII VERZI NEAM.	0	0	0	0
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0	1.077	15,00
6	ZONA TEREN AGRICOL	6.973	97,13	0	0
7	ZONA APE BALTI	206	2,87	206	2,87
	TOTAL	7.179	100,00	7.179	100,00

Pentru parcela studiată se prevede:

- Procent de ocupare al terenului P.O.T. maxim de 40 %
- Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. maxim de 1,20

3.8.Măsurile de protecție civilă

Din punct de vedere al protecției civile se va respecta HG 37-2006.

Amplasamentul nu se află în zone cu riscuri naturale.

Potrivit legii, se vor realiza adăposturi de protecție civilă la clădiri care au o suprafață construită la sol mai mare de 150 mp și sunt prevăzute cu subsol, din următoarele categorii de folosință:

- a) clădiri pentru birouri și activități administrative;
- b) clădiri pentru activități financiar-bancare;
- c) clădiri pentru afaceri și comerț;
- d) clădiri pentru învățământ, știință, cultură și artă;
- e) clădiri pentru activități de ocrotire a sănătății și de asistență socială;
- f) clădiri pentru activități industriale și de producție;
- g) clădiri pentru activități turistice, destinate cazării;
- h) clădiri și construcții speciale pentru transporturi;
- i) clădiri și construcții speciale pentru telecomunicații;
- j) clădiri de locuit, multietajate, cu regim de înălțime mai mare de S+P+4 etaje."

3.9.Dezvoltarea echipării edilitare

3.9.a) Alimentarea cu apă și canalizare

Pentru **alimentarea cu apă potabilă** a invenției, se va extinde rețeaua publică de apă potabilă existentă în zonă (paralela cu DJ 709 B) .

Racordul de apă potabilă se va realiza, prin conducte executate din țevi de polietilenă Dn. 32 mm.

Apa caldă menajeră se va prepara local, în centrala termică proprie sau prin boilere electrice, amplasate în grupurile sanitare.

Apele uzate menajere vor fi canalizate la o fosa septică vidanjabilă din polietilenă, amplasată în incintă, din care apele uzate vor fi transportate cu vidanjera, la stația de epurare a municipiului Arad.

Racordul de canalizare menajeră se va executa din tuburi din PVC KG SN 4, cu mufă și garnitură de cauciuc, pentru canalizări exterioare, montate în strat de nisip și camine de vizitare STAS 2448.

Apele pluviale de pe clădiri vor fi dirijate vor fi canalizate pe spațiul verde și la rigolele amenajate în incintă

Apele pluviale de pe platformele de parcare vor fi trecute prin separator de produse petroliere și evacuate la santurile de la marginea drumului.

MASURI PSI

Conform NP – 086/2005, capitol 4. pentru stingerea din interior a incendiului nu sunt necesari hidranți interiori.

Conform NP – 086/2005, capitol 6 și anexa 8, pentru stingerea din exterior a incendiului sunt necesari hidranți exteriori, cu debit de l/s,

BREVIAR DE CALCUL

I. ALIMENTAREA CU APĂ

1. Necesarul de apă potabila- conform SR 1343/1-2006și STAS 1478/90.

a) debitul mediu zilnic

$$Q_{zi.med.} = \frac{Vol.an}{365} = \frac{1}{1.000} \sum_{k=1}^n (N_i \times q_{si})$$

în care:

N_i = numărul de consumatori pe categorii

$N_i - 1$ = numărul salariați - 15

$q_{si} - 1$ = debitul specific, cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator într-o zi

$q_{si} - 1 = 50 \text{ l/om} \times \text{zi}$, conform SR 1343/1-2006 – tabel 2/24

$$Q_{zi.med.} = \frac{1}{1.000} \times (15 \times 50) = 0.75 \text{ mc/zi}$$

b) debitul maxim zilnic

$$Q_{zi.max} = Q_{zi.med.} \times K_{zi} \quad (\text{mc/zi}) \quad K_{zi} = 1.30 \text{ cf. SR 1343/1/ -2006}$$

$$Q_{zi.max} = 0.75 \times 1.30 = 0.97 \text{ mc/zi}$$

c) debitul maxim orar

$$Q_{o.max} = \frac{1}{24} \times Q_{zi.max} \times K_o \quad (\text{mc/h})$$

$K_o = 2$, conform tabel 3

$$Q_{o.max} = \frac{1}{24} \times 0.97 \times 2 = 0.08 \text{ (mc/h)} = 0.002 \text{ l/s}$$

d).Cerința de apă_ – conform SR 1343/1-2006

$$C = K_p \times K_s \times Q_{zi.med.} + Q_{ri} \quad K_p = 1.1; K_s = 1.05,$$

$$C_{zi.med.} = 1.1 \times 1.05 \times 0.75 = 0.86 \text{ mc/zi}$$

$$C_{zi.max} = 0.86 \times 1.30 = 1.11 \text{ (mc/zi)}$$

$$C_{or.max} = \frac{1}{24} \times 1.11 \times 2 = 0.09 \text{ mc/h} = 0.0025 \text{ l/s}$$

2. Debitul de canalizare menajeră se determină conform SR 1846-1/- /2008 cu formula: $Q_u = C (mc/zi \dots mc/h)$, în care, C = debitul cerinței de apă pentru nevoi menajere $Q_{u.zi.med} = C zi_{med} = 0.86(mc/zi)$ $Q_{u.zi.max} = C.zi_{max} = 1.11 (mc/zi)$ $Q_{u.o.max} = C.or_{max} = 0.09 (mc/h) = 0.0025 l/s$ **3. Debitul de calcul pentru apele meteorice**, se determină conform SR 1846-2/C91 /2008 cu formula:

$$Q_{max p\%} = m \times S \times \emptyset \times i_{p\%} \quad l/s \quad \text{în care:}$$

m – coeficient adimensional = 0.8, conform SR.

 $i_{p\%}$ =intensitatea medie a ploii cu probabilitatea de depasire p% (notata cu i in STAS 9470, exprimata in l/sxha), functie de frecventa ploii de calcul 2/1 si timpul de concentrare $\rightarrow i_{p\%} = 110 l/s \times ha$ $\emptyset$ = coeficient de scurgerea $\emptyset_1$ = coeficient de scurgere = 0,90b $\emptyset_2$ = coeficient de scurgere = 0,70c $\emptyset_3$ = coeficient de scurgere = 0,15

$$\emptyset = \frac{0.90 \times 0.2871 + 0.70 \times 0.2989 + 0.15 \times 0.1077}{0.2871 + 0.2989 + 0.1077} = 0.69 \text{ valoare medie ponderata}$$

S =suprafața bazinului de canalizare

a Sc 1 =suprafața construita -2871 mp = 0.2871 ha

b Sc 2 =suprafața pavaje -2989mp = 0.2989 ha

c Sc 3 =suprafața spatii verzi 1077 mp = 0.1077ha

$$Q_{max p\%} = 0.80 \times 0.6937 \times 0.69 \times 110 = 42.12 l/s$$

4. Debitul de calcul pentru apele meteorice cu produse petroliere

- parcare angajati – S = 400 mp

$$Q_{max p\%} = 0.80 \times 0.040 \times 0.7 \times 110 = 2.46 l/s$$

Se va utiliza un separator de nisip cu debit de 3 l/s

Se va utiliza un separator de produse petroliere, din beton armat, tip OLEOPator- NG 3, pentru debit de 3 l/s.

3.9.b.) Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune amplasarea în incintă a unui post de transformare aerian 20/0,4 kV care se va putea alimenta cu energie electrică printr-un racord aerian din linia electrică aeriană de medie tensiune paralelă cu DJ709 Arad-Curtici.

În incinta noului obiectiv se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea clădirilor propuse cât și pentru alimentarea iluminatului exterior al incintei. Din postul de transformare se va alimenta tabloul electric general de distribuție al noului consumator prin cablu montat subteran. Iluminatul exterior al incintei se va alimenta din tabloul general prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării drumurilor, platformelor și parcărilor.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție Banat SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

Rețele de telecomunicații

3.9.c.) Rețele de telecomunicații

Pentru racordarea noului obiectiv la serviciile de telecomunicații este necesară conectarea prin linii subterane la rețeaua existentă pe DJ709 Arad-Curtici. Rețelele de telecomunicații se vor poza subteran până la punctele de racord ale clădirilor propuse.

Condiții și restricții impuse de furnizor:

- terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public
- înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita reprezentanților Romtelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor de telecomunicații în teren
- pozarea cablurilor de telecomunicații pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de căi de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă din PVC, cu documentație de execuție și autorizare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telecomunicații se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare.

3.9.d.) Alimentarea cu energie termică

Pe amplasamentul studiat nu există rețele de alimentare cu energie termică.

3.9.e.) Alimentarea cu gaze naturale.

Noul obiectiv prevăzut a se construi în zona studiată se va racorda la rețeau de gaz conform avizului de amplasament emis de deținătorul de rețea. În cazul în care acest lucru nu este posibil obiectivul se va racorda la stație GPL care se va amplasa, respectând distanțele de siguranță impuse de lege.

3.9.f.) Gospodărie comunală

Managementul deșeurilor menajere: În incinta amplasamentului se estimează următoarele categorii de deșeuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri din construcții – în faza de execuție
- Deșeuri produse - menajere și asimilabile celor menajere.

- Deșeuri colectate stocate temporar - metale feroase, cauciucuri ,mase plastice și hârtie.
- Nămoluri de la separatoarele de nisip și produse petroliere

Deșeurile din construcții se vor colecta în containere metalice și se vor gestiona de către societățile antreprenoare conform HG 856/2002. Va intra în sarcina antreprenorilor responsabilitatea gestionării și predării către societățile autorizate de salubritate a deșeurilor generate pe amplasament în fazele de executie a proiectului.

Deșeurile menajere vor fi colectate in containere inscripționate cf. Ordinului 1281/2005, stocate temporar în spații delimitate, pe platforme betonate, cu aceasta destinație și eliminate prin societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate.

Deșeurile tehnologice rezultate din activitate se vor depozitează controlat, temporar pe platforma betonată, iar la acumularea unor cantități mai mari se livrează către agenții economici valorificatori.

Nămolurile rezultate in urma decantării de la separatorul de produse petroliere vor fi eliminate prin agenti autorizati.

Deținătorii/producătorii de deșeuri de pe amplasamentul studiat - cf. OUG 61/2006 – vor avea obligația să predea deșeurile, pe bază de contract, unor colectori sau unor operatori care desfășoară operațiuni de valorificare și/sau eliminare, sau să asigure valorificarea ori eliminarea deșeurilor prin mijloace proprii.

3.10. Protecția mediului

Prin prezenta documentatie P.U.Z., din analiza impactului posibil prin realizarea investitiei, rezultă că sunt create și asigurate toate măsurile legale privind diminuarea impactului asupra mediului datorita acestei investitii.

Protectia apelor

Prelevarea apei din surse centralizate are un impact nesemnificativ asupra conditiilor hidrologice si hidrogeologice ale amplasamentului proiectului.

Toatele apele uzate din clădiri sunt preluate de rețeaua de canalizare interioară și dirijate către fosa septică vidanjabilă din polietilenă.

Apele pluviale de pe platformele de parcare vor fi trecute prin separator de produse petroliere si evacuate la santurile de la marginea drumului.

Activitatea obiectivului în conditii normale de functionare nu va genera un impact negativ asupra calitatii apelor de suprafata si subterane.

Protectia aerului

Sursele de impurificare a atmosferei specifice functionarii obiectivului sunt:

- Surse stationare dirijate – emisiile de poluanti antrenati de gazele de ardere de la centrala termica. Principalii poluanti specifici arderii gazului metan sunt monoxidul de carbon (CO) si oxizii de azot(NOx).

Datorita specificului centralei termice (instalații rezidențiale), impactul produs asupra aerului este foarte redus.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Obiectivul analizat nu generează surse de zgomot sau vibrații.

Protecția împotriva radiațiilor

Obiectivul analizat nu generează surse de radiații.

Protecția solului și subsolului.

Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se impart in doua categorii: surse specifice perioadei de executie si surse specifice perioadei de exploatare.

In perioada de executie a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înalțurate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada de functionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- depozitarea necontrolata a deșeurilor de tip menajer.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.

Nu este cazul.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public.

Nu este cazul.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament.

Obiectivul este generator de deseuri menajere.

Deseurile menajere și urbane sunt conform unui contract de salubritate ce urmează a fi încheiat între părți, pe baza - HCLM 76/2001 - în recipiente (pubele sau recipiente) și transportate cu utilaje specializate la rampa municipală de gunoieră rampa ecologică ce corespunde în totalitate normelor UE) amplasată lângă CET, exploatată de societatea A.S.A. Servicii Ecologice.

3.11.Obiective de utilitate publică

Ca obiective de utilitate publică nu va fi trecută nici o suprafață în proprietatea statului, întreaga suprafață de teren rămânând proprietate privată.

Din totalul zonei studiate în cadrul PUZ

- 100% este proprietate privată, constituită prin acțiunea de vânzare-cumpărare

Lucrările propuse a se realiza sunt: extinderea clădirii existente, drum de incintă interior, echiparea tehnico-edilitară, lucrări de protecția mediului. Toate aceste lucrări se vor realiza exclusiv prin grija și pe cheltuiala investitorului.

4.CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- prevederile prezentului PUZ vor fi preluate și integrate în viitorul PUG Arad
- ca priorități în zonă ce trebuie rezolvate sunt echipări edilitare și drumul de acces la standarde normale pentru categoria prevăzută
- necesitatea păstrării în zonă a unui nivel de ocupare a terenului relativ redus pentru a nu aglomera zona cu construcții și a păstra un caracter plăcut pentru zone de servicii, peisager, cu zone plantate abundent și construcții relativ puține
- în zonă se poate realiza o dezvoltare importantă de construcții pentru servicii;

Pe terenul luat în studiu, proprietarul dorește să reglementeze zona pentru construirea unei zone servicii, sediu administrativ și parcare tir-uri unor. Clădirea va avea un regim de înălțime de P+1E. Obiectivul va cuprinde funcțiuni specifice temei (sediu administrativ).

Cadrul legal:

P.U.Z.114/2013 – **ZONĂ SERVICII - SEDIU ADMINISTRATIV ȘI PARCARE TIR-URI**

Extravilan Arad, DJ 709 B, dreapta Arad-Curtici, județul ARAD, CF. 333379, S.teren= 7.179,00 mp

Beneficiar: s.c. Hydras s.r.l.

- legea nr.50/1991 privind Autorizarea Executării Construcțiilor
- legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului
- legea nr.18/1991 privind Fondul Funciar
- legea nr.54/1998 privind Circulația Furidică a Terenurilor
- legea nr.33/1994 privind Exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- legea nr.7/1996 privind Cadastrul Imobiliar și Publicații Imobiliare
- legea nr.5/2000 privind Zonele Protejate
- legea nr.10/1995 privind Calitatea în Construcții
- legea nr.137/1995 privind Protecția Mediului
- legea nr.82/1998 privind Regimul Juridic al Drumurilor
- legea 107/1996 privind Apele
- HGR 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- Codul Civil
- OMS 536/1997 privind Igiena și Modul de viață al populației
- O Comun 214/RT/16 NN martie 1999 Ape, Păduri, Protecția Mediului, MLPAT
- ordinul 2710/2010
- OUG 7/2011

Întocmit : arh. Puie Bogdan

Șef proiect : arh. Cioară Lucian - Ovidiu

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ SERVICII, SEDIU ADMINISTRATIV ȘI PARCARE TIR-URI

BENEFICIAR: S.C. HYDRAS S.R.L.

CAPITOLUL 1 – DISPOZIȚII GENERALE

Art.1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z.-ul , pentru zona studiată.

Regulamentul local de urbanism explică și detaliază conținutul P.U.Z. , sub formă de prescripții și recomandări în vederea urmăririi și aplicării lor.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor RGU; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietăților private și apărarea interesului public.

Art.2. Baza Legală

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pe baza următoarelor legi:

- HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată)
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (69/1991, republicată)
- Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicată)
- Codul Civil

- Ordinul comun 214/RT/16NN/1999 al ministrului Apelor, pădurilor și protecției mediului, precum și MLPAT
- Legea 10/1995
- Legea 71/1996 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – căi de comunicație;
- Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea II – Apa;
- Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Zone Protejate;
- Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea IV – Rețeaua de Localități, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc natural;

Prezentul Regulament Local de Urbanism se va adauga la prevederile viitorului Regulament Local de Urbanism aferent PUG Arad cu prevederile specifice zonei studiate, care va face parte din intravilanul orașului Arad.

Art.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism anexat se aplică zonei studiate în cadrul PUZ-ului, determinând permisiuni și constrângeri urbanistice, arhitecturale și edilitare pentru zona de servicii și depozitare propusă, conform planșei de Reglementări Urbanistice 03A.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, evidențiate în planșa de reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

Limita zonei studiate este figurată în planul urbanistic zonal cu linie roșie cu cercuri.

La eliberarea *Certificatelor de Urbanism* și a *Autorizațiilor de Construire* se va ține seama de următoarele recomandări de ordin general:

- încadrarea profilului funcțional al construcției supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă;
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică;
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.;
- se va interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin P.U.Z.;
- amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație se va face conform profilelor transversal stabilite prin P.U.Z.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

CAPITOLUL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Art.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenuri agricole:

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea normelor stabilite din prezentul regulament. Terenurile agricole din zona studiată (încinta propunerii) își schimbă funcțiunea conform planșei Reglementări și se supun prevederilor art.4 din R.G.U.

Suprafețe împădurite:

Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat.

Zone cu resurse ale subsolului:

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele de servicii și agrement, necesare exploatarei și prelucrării resurselor din zone delimitate conform legii, este interzisă. În cazul identificării de zone cu resurse în arealul studiat, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zone ale cursurilor de apă:

În zona studiată nu există cursuri de apă, ci doar canale de desecare ANIF.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate:

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

Zone construite protejate:

În zona studiată nu există obiective cu valoare de patrimoniu cultural. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

Art.5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Construcțiile propuse în zonă vor respecta toate prevederile legale privind siguranța în exploatare și P.S.I., acestea fiind compartimente de incendiu individuale.

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrarea urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes în zonă.

Se vor respecta prevederile pentru zona de servicii și depozitare în limita maximă a P+1E.

În situația în care, din rațiuni funcționale se solicită edificarea unor construcții cu un regim mai mare de înălțime, cu marcarea unor puncte de interes, această posibilitate se va studia în cadrul unui P.U.Z. Dacă acest studiu va demonstra că edificiul prin înălțimea lui nu aduce prejudicii aspectului arhitectural și urbanistic al zonei, construcția va putea fi autorizată pe baza respectivului P.U.Z. aprobat.

Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane.

Culorile dominante pentru fațade vor fi: culori cu tentă comercială, plăcute, nesaturate și în număr cât mai redus pe același corp de clădire.

Construcțiile vor avea acoperiș tip șarpantă sau învelitori terasă.

Fațadele, inclusiv cele laterale vor fi tratate la un nivel arhitectural corespunzător.

Învelitoarele vor fi realizate din țiglă, panouri termoizolante sau tablă.

Construcțiile vor fi realizate pe structură metalică sau mixtă metal-zidărie.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip comercial. Este interzisă utilizarea lor improprie.

Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau în împrejurimi. Excepție o fac zidăriile de piatră aparentă sau cărămidă aparentă special executată în acest sens.

Mobilierul urban, reclamele, semnele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

Art.6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile trebuie să fie amplasate:

- la min.22 m față de frontul stradal, indicat în planșa ”Plan de situație, Reglementări Urbanistice – zonificări pl. 03”, astfel aliniamentul este stabilit la această distanță și 30 m față de marginea DJ 709.
- excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică în situația cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S.R.M.S. , care pot fi amplasate pe limite de proprietate laterale.

Retrageri față de limitele laterale:

Distanța minimă de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei laterale se va face cu respectarea Codului Civil, dar nu mai mic de 2,00 m.

Retrageri față de limita posterioară:

Distanța minimă de amplasare a **construcțiilor** față de limita posterioară va fi de 21,00 m și la 50,00 m fata de axulu linie CF .

Parcarea tiruri va fi amplasata intre km 634 +383 si km 634+410, pe o lungime de 27m, la o distanta de 50 m fata de axul linie CF.

Spatile de manevra pentru intoarcerea autotrenurilor se va face in zona amplasata intre km 634 +383 si km 634+410, pe o lungime de 38,00 m – 50,00 m fata de axul linie CF.In aceasta zona se vor interzice parcarea autotrenurilor.

Spațiile pentru funcțiuni care pretind iluminat natural, vor fi orientate în așa fel încât să beneficieze de lumina naturală, cu respectarea normativelor în vigoare.

Se recomandă ca toate clădirile unde se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminare naturală.

Art.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Execuția platformelor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Construcția trebuie să fie accesibilă din drumul public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile, gabaritul accesului fiind de min.7,00 m și fără elemente constructive peste acces.

Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea accesului pietonal.

Art.8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare în zonele cu condiționarea construcțiilor se vor face cu avizul deținătorilor de utilități.

Toate rețelele stradale: alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza îngropat.

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

Nu vor fi date în funcțiune construcțiile realizate până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică.

Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apă și canal a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o necesită.

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale:

ape uzate – branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

ape pluviale – orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la rigolele stradale prevăzute în proiect.

Electrice

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran sau suprateran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Alimentarea cu energie electrică se va face aerian până la limita de proprietate iar de acolo subteran.

Gaze

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în clădire, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Alimentarea acestora se va face de la rețeaua urbană de gaze naturale.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Art.9. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții

Parcelarea:

Terenul este construibil și prezintă următoarele caracteristici:

- suprafață teren: 7.179 mp
- lățimea frontului parcelei la stradă: 65,00 m
- este accesibil dintr-un drum public

Nu se admit reparcelări, datorită amplasării în spate a construcției și obligativității procentelor de spații verzi, deci nu se pot face parcelări.

Înălțimea construcțiilor:

Regimul maxim de înălțime este P+1E.

Înălțimea maximă a construcției va fi de 11,00 m.

Art.10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Staționare vehiculelor corespunzătoare activității construcției trebuie să fie asigurată în interiorul parcelei. Astfel, vor fi un număr de minim 5 locuri de parcare pentru autoturisme și platforma pentru încărcare-descărcare a camioanelor.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi în spații pentru parcaje.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor (spații verzi).

Aleile și parcajele personale sunt de preferat a se realiza din beton sau înlocuitori.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991 republicată.

Arborii existenți vor fi păstrați la maximum. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 100 mp de teren neconstruit. Se va trata ca **spațiu verde cel puțin 15% din suprafața totală a terenului.**

Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de caracterul zonei înconjurătoare.

Împrejmuirile vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcție și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.

Spre frontul stradal și la limitele de vecinătate, spre interior, se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă ornamentală. Înălțimea împrejmuirilor va fi de maximum 1,80 m cu soclu plin de 0,30-0,80 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

Sunt de preferat împrejmuirile cu plantații sau în a căror componență intră și plante. Se interzice utilizare sârmei ghimpate, a cioburilor de sticlă, sau alte asemenea materiale la împrejmuiri.

CAPITOLUL 3 . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art.11. Unități și subunități funcționale

PUZ-ul de față nu este împărțit în unități funcționale, astfel că avem o singură unitate funcțională cu mai multe zone. Zonă servicii, zonă administrativă, platforme și spații verzi. Pe ansamblu, spațiile verzi sunt dispuse intercalat, cu procent mai mare spre frontul stradal și spre spate. Regimul de înălțime se va încadra în P+1E.

Art.12. Funcțiunea dominantă:

Funcțiunea dominantă este cea de servicii sau spații servicii și administrative, conform PUG aprobat al Municipiului Arad.

Art.13. Orientarea față de punctele cardinale:

Se va asigura pentru fiecare obiectiv în parte posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv pe nord. Amplasarea construcțiilor va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile, amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1½ h. Se recomandă amplasarea construcțiilor în partea de nord a fiecărei zone, pentru o însorire de durată.

Art.14. 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. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii. Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare. Lucrările tehnice trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor.

Pentru fațade, este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile. Culorile dominante pentru fațade vor fi culori calde, neagrezive și nesaturate, excepție făcând accentele sau contrastul.

Acoperișurile vor avea șarpante realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Cota de cornișă va fi de maxim 11,00 m.

Art.15. Procentul de ocupare al terenului:

P.O.T.maxim = 40 %; C.U.T.maxim = 1,20

CAPITOLUL 4 . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**UTILIZĂRI PERMISE:**

- construcția de spații pentru servicii (spații expunere, show-room-uri);
- construcții administrative/servicii destinate personalului
- construcții de depozitare și logistică
- utilități și rețele tehnico-edilitare (ex. Gospodăria de apă, P.T. și S.R.M.S.)
- parcaje, drumuri și platform
- spații verzi

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- construcția de spații destinate activităților conexe serviciilor (întreținere)
- alte funcțiuni compatibile cu caracterul comercial al zonei

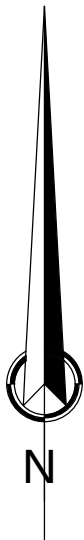
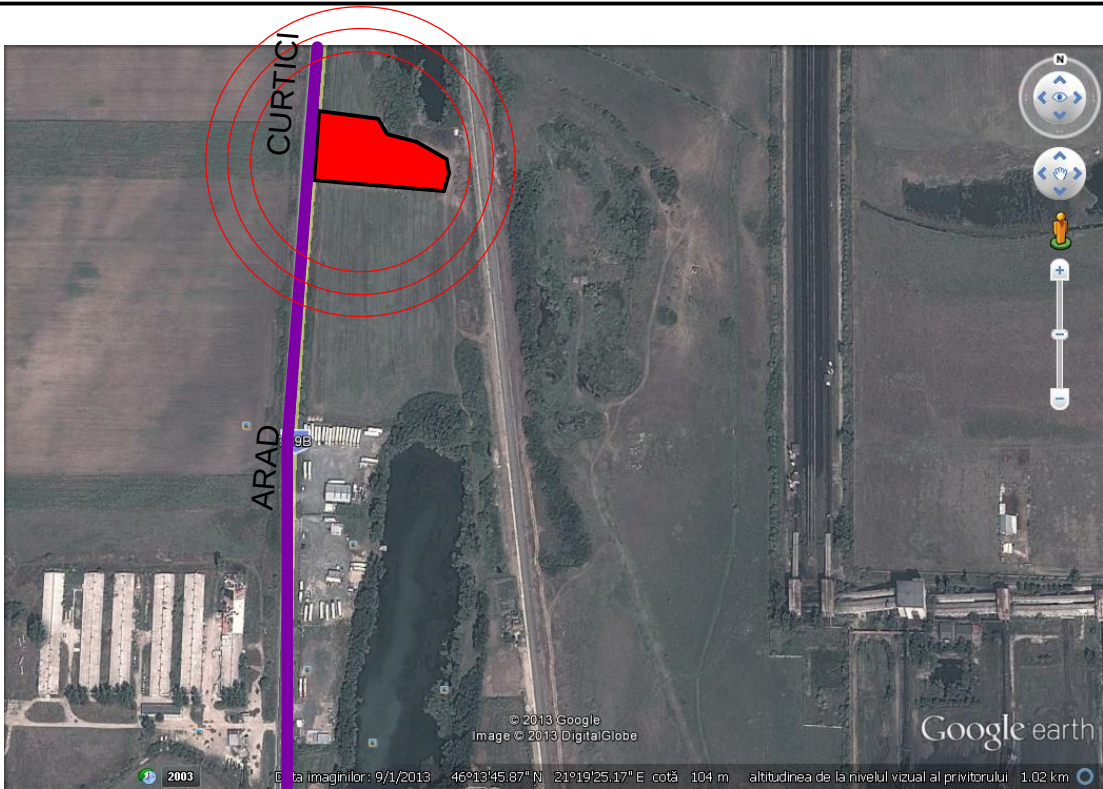
UTILIZĂRI INTERZISE:

- funcțiuni rezidențiale
- activități industriale generatoare de poluare și zgomot
- depozite de deșeuri
- activități imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță)
- alte funcțiuni care contravin cu caracterul comercial al zonei

CAPITOLUL 5 . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zona studiată în acest PUZ, se va include într-un trup izolat, actualmente zona fiind în extravilan, propunerea de față făcându-se pe un teren agricol în extravilan.

Întocmit: Arh. Cioară Lucian

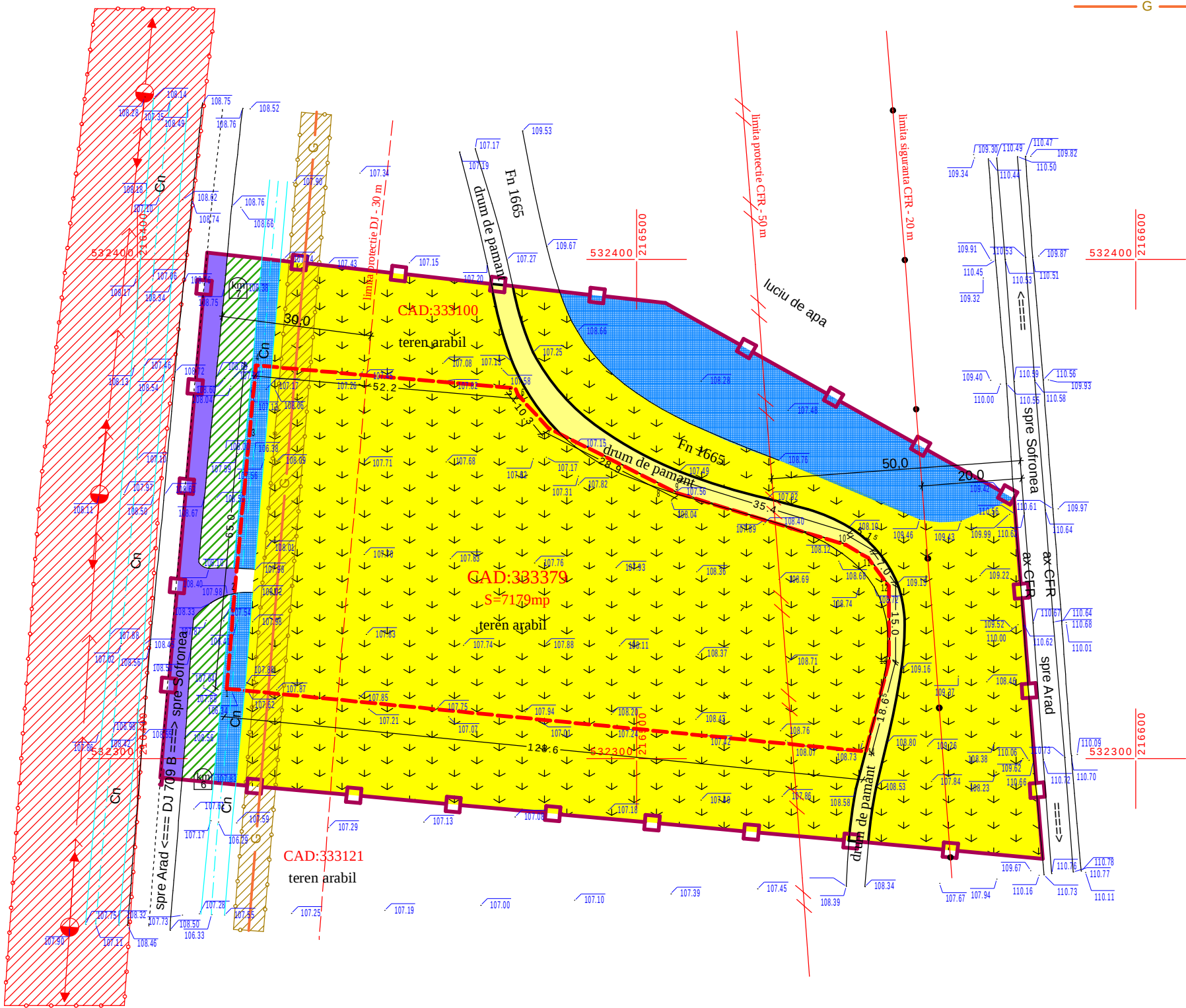


P.U.Z.

ZONA SERVICII - SEDIU ADMINISTRATIV SI PARCARE TIR-URI - ARAD

LEGENDA:

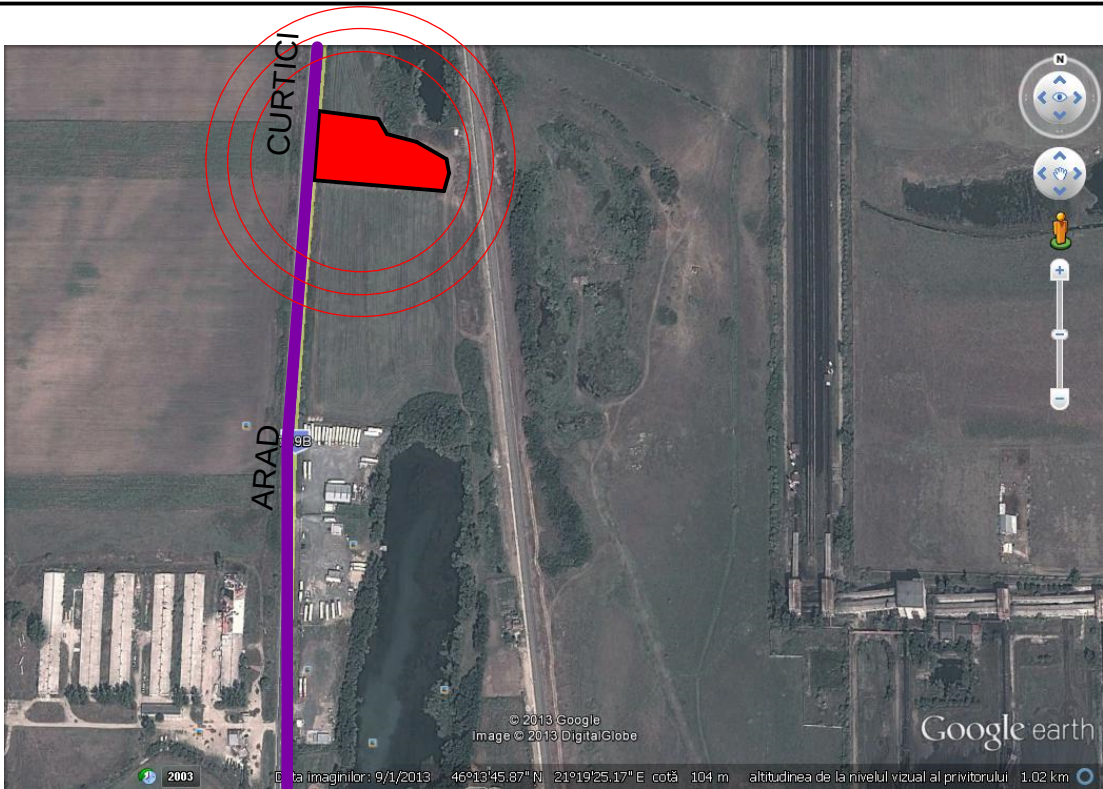
LIMITE	ZONIFICARE
LIMITA ZONA STUDIATA	ZONA TERENURI AGRICOLE
LIMITA INCINTA PROPUNERI	ZONA DRUMURI (DJ 709B)
LIMITA ZONA PROTECTIE CFR	ZONA DRUMURI EXPLOATARE
LIMITA ZONA SIGURANTA CFR	ZONA SPATII VERZI NEAMENAJATE
LIMITA ZONA PROTECTIE DJ	ZONA APE-CANALE
LEA 20 KV	ZONA PROTECTIE LEA 20 KV
RETEA GAZE NATURALE - MEDIE PRESIUNE	ZONA PROTECTIE GN medie presiune



Parcela (CAD333379)
arabil in extravilan

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	532314.035	216417.895	19.313
2	532333.285	216419.453	30.688
3	532363.838	216422.326	15.000
4	532378.772	216423.731	52.204
5	532374.218	216475.736	1.402
6	532372.896	216476.203	9.000
7	532366.255	216482.277	24.974
8	532355.000	216504.571	3.943
9	532353.223	216508.091	35.396
10	532342.829	216541.926	5.173
11	532340.216	216546.391	7.007
12	532334.547	216550.509	15.016
13	532319.531	216550.554	18.674
14	532301.455	216545.866	128.588
S(CAD333379)=7178.93mp P=366.377m			

PBG ARHI PROIECT S.C. ARHI PROIECT PBG S.R.L. Inregistrata la Ochiul Registrului si Comertului cu nr.J 02/1512/2006.C.U.I. RO18941072 310307, ARAD, str.Voinicilor, nr. 47, bl.506, ap. 4, Tel.0720/067 228, Fax.0357/815011		PROIECTANT GENERAL		BENEFICIAR: s.c. Hydras s.r.l.		Pr. nr.: 114/ '13
S.C.L&C TOTAL PROIECT S.R.L. str.ZIMBRULUI nr.54 J02/674/2005 C.U.I.RO17446955		URBANISM		DENUMIRE PROIECT: Plan Urbanistic Zonal ZONA SERVICII - SPATIU ADMINISTRATIV si PARCARE TIR-URI		Pr. nr.: 22/ '13
Sef proiect		arh. Cioara Lucian		Arad, DJ 709B Arad - Sofronea, conf.C.F. nr.333379, jud.Arad		P.U.Z.
Proiectat		arh. Puie Bogdan		Scara: 1:1000		Plansa nr.02-A
Desenat		arh. Puie Bogdan		mar. '14		SITUATIA EXISTENTA

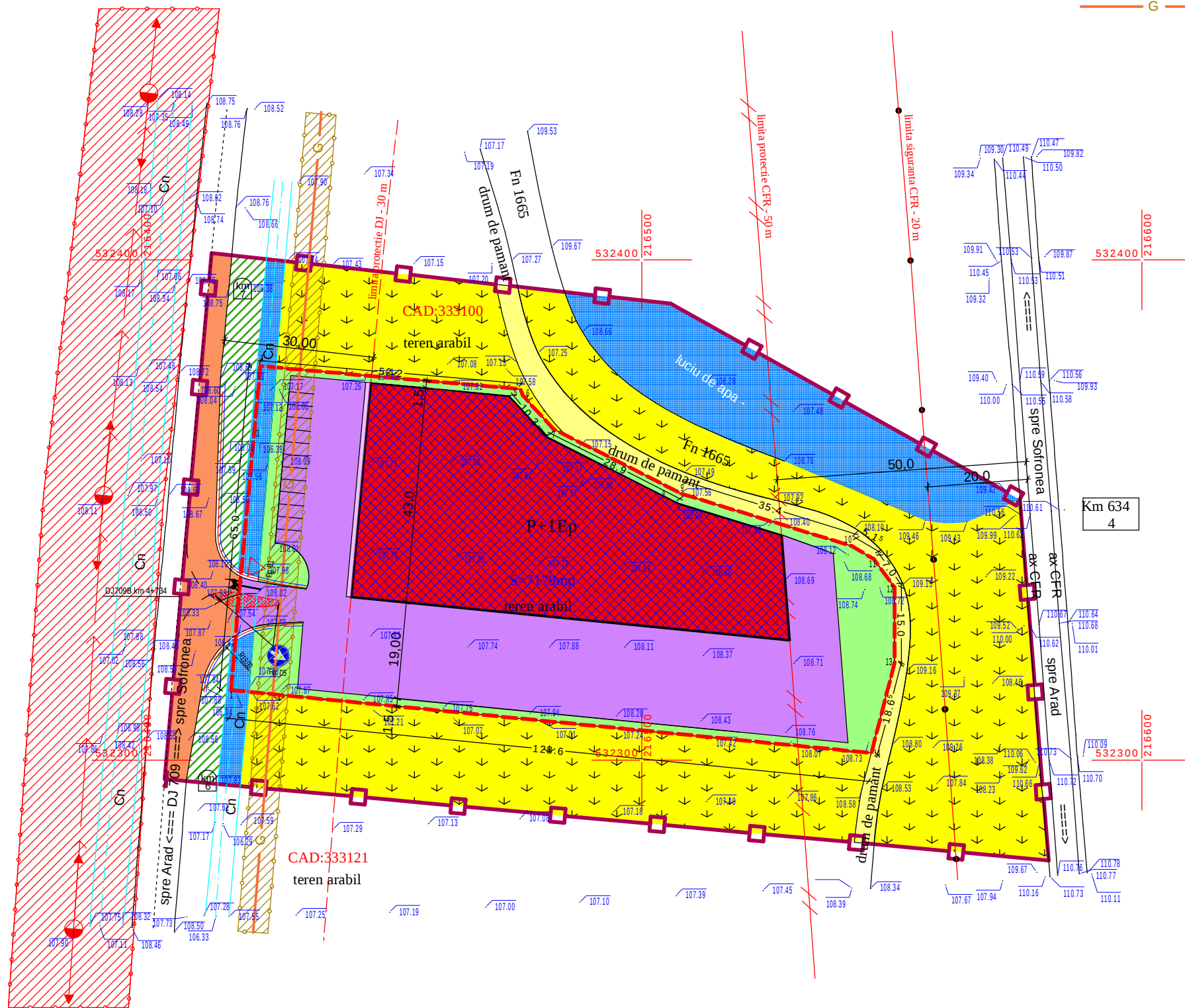


P.U.Z.

ZONA SERVICII - SEDIU ADMINISTRATIV SI PARCARE TIR-URI - ARAD

LEGENDA:

LIMITE		ZONIFICARE	
	LIMITA ZONA STUDIATA		ZONA SERVICII
	LIMITA INCINTA PROPUNERI		ZONA SPATII VERZI AMENAJATE
	LIMITA ZONA PROTECTIE CFR		ZONA SPATII VERZI NEAMENAJATE
	LIMITA ZONA SIGURANTA CFR		DRUM JUDETEAN (DJ 709 B)
	LIMITA ZONA PROTECTIE DJ		DRUM EXPLOATARE
	LEA 20 KV		ZONA TERENURI AGRICOLE
	RETEA GAZE NATURALE - MEDIE PRESIUNE		ZONA CAI CIRCULATIE RUTIERA INCINTA
			ZONA TROTUARE
			ZONA APE-CANALE
			ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTII
			ZONA PROTECTIE LEA 20 KV
			ZONA PROTECTIE GN medie presiune



ZONA SERVICII

	EXISTENT	PROPOS
POT	0	40 %
CUT	0	1,20

BILANT TERITORIAL

ZONIFICARE FUNCTIONALA-ZONA STUDIATA

		EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA SERVICII	0	0	2.876	17,43
2	ZONA DRUMURI-PLATFORME	1.088	6,60	4.065	24,64
3	ZONA CIRC.PIETONALE	0	0	43	0,26
4	ZONA SPATII VERZI NEAMEN.	678	4,11	678	4,11
5	ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	1.077	6,53
6	ZONA TEREN AGRICOL	12.909	78,24	5.936	35,98
7	ZONA APE-BALTI	1.823	11,05	1.823	11,05
TOTAL		16.498	100	16.498	100

ZONIFICARE FUNCTIONALA-INCINTA PROPUNERI TOTAL

		EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA SERVICII	0	0	2.876	40,06
2	ZONA DRUMURI-PLATFORME	0	0	2.977	41,47
3	ZONA CIRC.PIETONALE	0	0	43	0,60
4	ZONA SPATII VERZI NEAMEN.	0	0	0	0
5	ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	1.077	15,00
6	ZONA TEREN AGRICOL	6.973	97,13	0	0
7	ZONA APE-BALTI	206	2,87	206	2,87
TOTAL		7.179	100	7.179	100

Parcela (CAD333379)
arabil in extravilan

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	532314.035	216417.895	19.313
2	532333.285	216419.453	30.688
3	532363.838	216422.326	15.000
4	532378.772	216423.731	52.204
5	532374.218	216475.736	1.402
6	532372.896	216476.203	9.000
7	532366.255	216482.277	24.974
8	532355.000	216504.571	3.943
9	532353.223	216508.091	35.396
10	532342.829	216541.926	5.173
11	532340.216	216546.391	7.007
12	532334.547	216550.509	15.016
13	532319.531	216550.554	18.674
14	532301.455	216545.866	128.588
S(CAD333379)=7178.93mp P=366.377m			

VERIFICATOR				
EXPERT				
VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNĂȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZĂ NR. / DATA
PBG/ARHI PROIECT S.C. ARHI PROIECT PBG S.R.L. Inregistrata la Ochiul Registrului si Comerțului cu nr.J 02/1512/2006 C.U.I. RO18941072 310307, ARAD, str.Voinicilor, nr. 47, bl.506, ap. 4, Tel.0720/067 228, Fax.0357/815011		PROIECTANT GENERAL	BENEFICIAR: s.c. Hydras s.r.l.	
S.C.L&C TOTAL PROIECT S.R.L. str.ZIMBRULUI nr.54 J02/674/2005 C.U.I.RO17446955		URBANISM	DENUMIRE PROIECT: Plan Urbanistic Zonal ZONA SERVICII - SPATIU ADMINISTRATIV si PARCARE TIR-URI Arad, DJ 709B Arad - Sofronea, conf.C.F. nr.333379, jud.Arada	Pr. nr.: 114/13
Sef proiect	arh. Cioara Lucian		Scara: 1:1000	P.U.Z. Plansa nr.03-A
Proiectat	arh. Puie Bogdan		REGLEMENTARI URBANISTICE si ZONIFICARE	
Desenat	arh. Puie Bogdan			

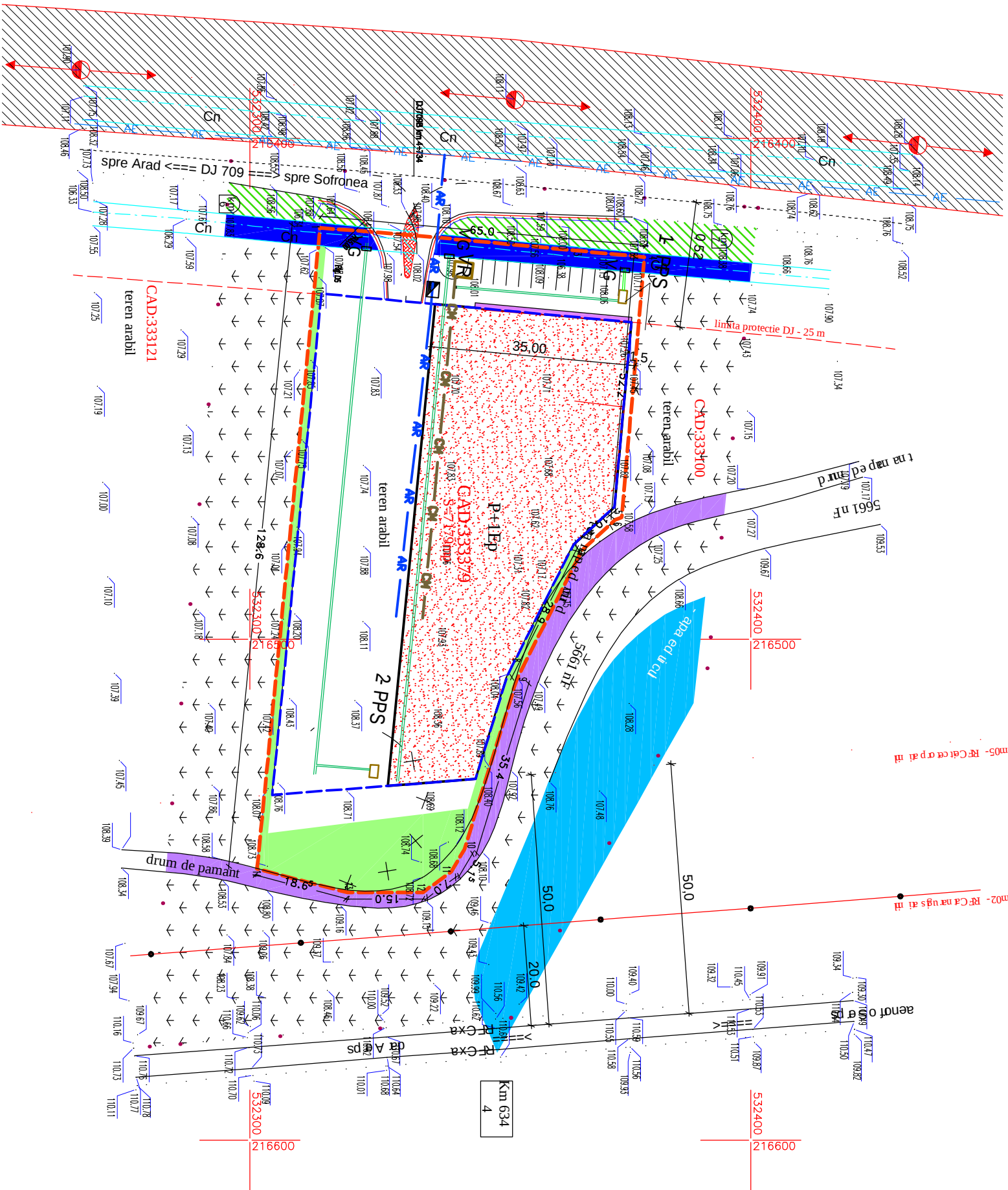
P.U.Z

ZONA SERVICII - SEDIU ADMINISTRATIV SI
PARCARE TIR-URI - ARAD



LEGENDA:

- LEGENDA:
- LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA INCINTA PROPRIETARI
 - LIMITA ZONA PROTECTIE CFR
 - LIMITA ZONA SIGURANTA CFR
 - LIMITA ZONA PROTECTIE DJ
- ZONIFICARE
- ZONA SERVICII
 - ZONA SPATII VERZI AMENAJATE
 - ZONA SPATII VERZI NEAMENAJATE
 - ZONA DRUMURI
 - ZONA TERENURI AGRICOLE
 - ZONA PLATFORME-PARCAJE
 - ZONA TROTUARE
 - ZONA APE-CANALE
 - ZONA PROTECTIE LEA 20 KV
 - ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTII



ZONA SERVICII

	EXISTENT	PROPOS
POT	0	40 %
CUT	0	1,20

BILANT TERITORIAL

ZONIFICARE FUNCTIONALA-ZONA STUDIATA

	EXISTENT	PROPOS
1. ZONA SERVICII	0	2.871
2. ZONA DRUMURI-PLATFORME	1.088	4.077
3. ZONA CIRC.PIETONALE	0	36
4. ZONA SPATII VERZI NEAMEN.	678	678
5. ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	0	1.077
6. ZONA TEREN AGRICOL	12.909	5.936
7. ZONA APE-BALTI	1.823	1.823
TOTAL	16.498	16.498

ZONIFICARE FUNCTIONALA-INCINTA PROPRIETARI TOTAL

	EXISTENT	PROPOS
1. ZONA SERVICII	0	2.876
2. ZONA DRUMURI-PLATFORME	0	2.977
3. ZONA CIRC.PIETONALE	0	43
4. ZONA SPATII VERZI NEAMEN.	0	0
5. ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	0	1.077
6. ZONA TEREN AGRICOL	6.973	9713
7. ZONA APE-BALTI	206	206
TOTAL	7.179	7.179

Parcela (CAD333379)
arabil in extravilan

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m] Y [m]	Lungimi latim D(i,i+1)
1	532314.035 216417.895	19.313
2	532333.285 216419.453	30.688
3	532363.838 216422.326	15.000
4	532378.772 216423.731	52.204
5	532374.218 216475.293	1.402
6	532372.896 216476.203	9.000
7	532366.255 216482.277	24.974
8	532365.000 216504.571	3.943
9	532363.223 216508.081	35.396
10	532342.829 216541.926	5.173
11	532340.216 216546.391	7.007
12	532334.547 216550.509	15.016
13	532319.531 216550.554	18.674
14	532301.455 216545.866	128.588

LEGENDA UTILITATI

- AE Conducta apa potabila existenta
- AI Conducta de apa pentru incendiu propusa
- CH Canal menajer proiectat
- CA Rigola pluviala proiectata
- SPP-1 Camin de apometru propus
- SPP-2 Separator de produse petroliere OL EOPATOR NG 3, cu debit de 3 l/s, pt. platforma de parcare
- RV Separator de produse petroliere OL EOPATOR NG 3, pentru spalatoria auto
- GV Rezervor vidanjabil 15 mc, din polietilena propusa
- Gura de varsare din beton propusa

VERIFICATOR			
EXPERT			
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMANATURA	PROIECTANT GENERAL
S.C. AHH PROIECT PRC S.R.L. Inregistrata la Oficiul Registrului si Comerului cu nr. J20/1912/2006.C.U.I. RO18741072 310807, ARAD, str. Voinichilor, nr. 47, BI.506, cp. 4, Tel:0720/047 226, Fax:0357/815011			
S.C. DRONCOM S.R.L. Inregistrata la Oficiul Registrului si Comerului cu nr. J20/1720/2006.C.U.I. RO1584428 Sosea, strada Codrului, nr.1, Tel:0743/171647			
Sef proiect	anr. Coara Lucian	Scara:	REGLEMENTARI EDITARE, PLAN COORDONATOR RETELE
Proiectat	Ing. Prathoveanu A.	1:1.000	APA- CANAL
Desenat	Ing. Prathoveanu A.	mat. 14	P. U. Z. Planse nr.01-E

P.U.Z

ZONA SERVICII - SEDIU ADMINISTRATIV SI PARCARE TIR-URI - ARAD

LEGENDA:	
LIMITE	
	LIMITA ZONA STUDIATA
	LIMITA INCINTA PROPUNERI
	LIMITA ZONA PROTECTIE CFR
	LIMITA ZONA SIGURANTA CFR
	LIMITA ZONA PROTECTIE DJ
	LEA 20 KV
	RETEA GAZE NATURALE - MEDIE PRESIUNE
	ZONA SERVICII
	ZONA SPATII VERZI AMENAJATE
	ZONA SPATII VERZI NEAMENAJATE
	DRUM JUDETEAN (DJ 709 B)
	DRUM EXPLOATARE
	ZONA TERENURI AGRICOLE
	ZONA CAI CIRCULATE RUTIERA INCINTA
	ZONA TROTUARE
	ZONA APE CANALE
	ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTII
	ZONA PROTECTIE LEA 20 KV
	ZONA PROTECTIE GN medie presiune

LEGENDA REELE EDUTARE

— E — LINE ELECTRICE AERIANE MEDIE TENSIVNE - EXISTENTA

— Ep — RACORD ELECTRIC AERIAN MEDIE TENSIVNE - PROPOS

— PTA — POSTI DE TRANSFORMARE AERIANI 20/10 kV - PROPOS

— Ep — LINE ELECTRICE SUBTERANEA ZONA TENSIVNE - PROPOSA

ZONA SERVICII

	EXISTENT	PROPOS
POT	0	40 %
CUT	0	1,20

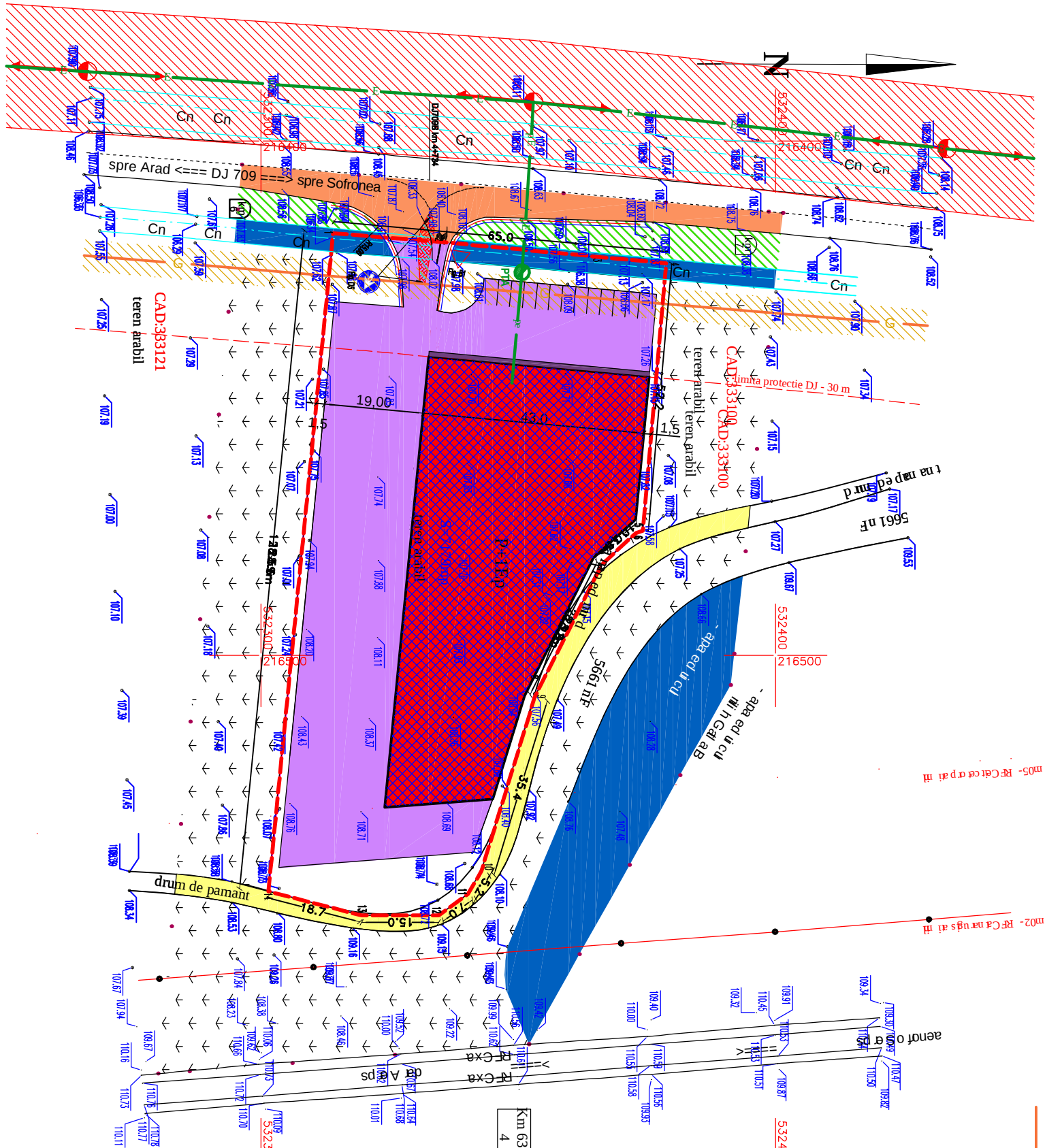
BILANT TERITORIAL

ZONIFICARE FUNCTIONALA-INCINTA PROPUNERI TOTAL

	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 ZONA SERVICII	0	0	2.976	17,43
2 ZONA DRUMURILOR PLATFORME	1.088	6,60	4.065	24,64
3 ZONA CIRC.PIETONALE	0	0	43	0,26
4 ZONA SPATII VERZI NEAMEN.	678	4,11	678	4,11
5 ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	1.077	6,53
6 ZONA TEREN AGRICOL.	12.909	78,24	5.936	35,98
7 ZONA APE-BALTI	1.823	11,05	1.823	11,05
TOTAL	16.498	100	16.498	100

ZONIFICARE FUNCTIONALA-INCINTA PROPUNERI TOTAL

	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 ZONA SERVICII	0	0	2.976	40,06
2 ZONA DRUMURILOR PLATFORME	0	0	2.977	41,47
3 ZONA CIRC.PIETONALE	0	0	43	0,60
4 ZONA SPATII VERZI NEAMEN.	0	0	0	0
5 ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	1.077	15,00
6 ZONA TEREN AGRICOL.	6.979	97,13	0	0
7 ZONA APE-BALTI	206	2,87	206	2,87
TOTAL	7.179	100	7.179	100



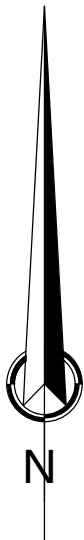
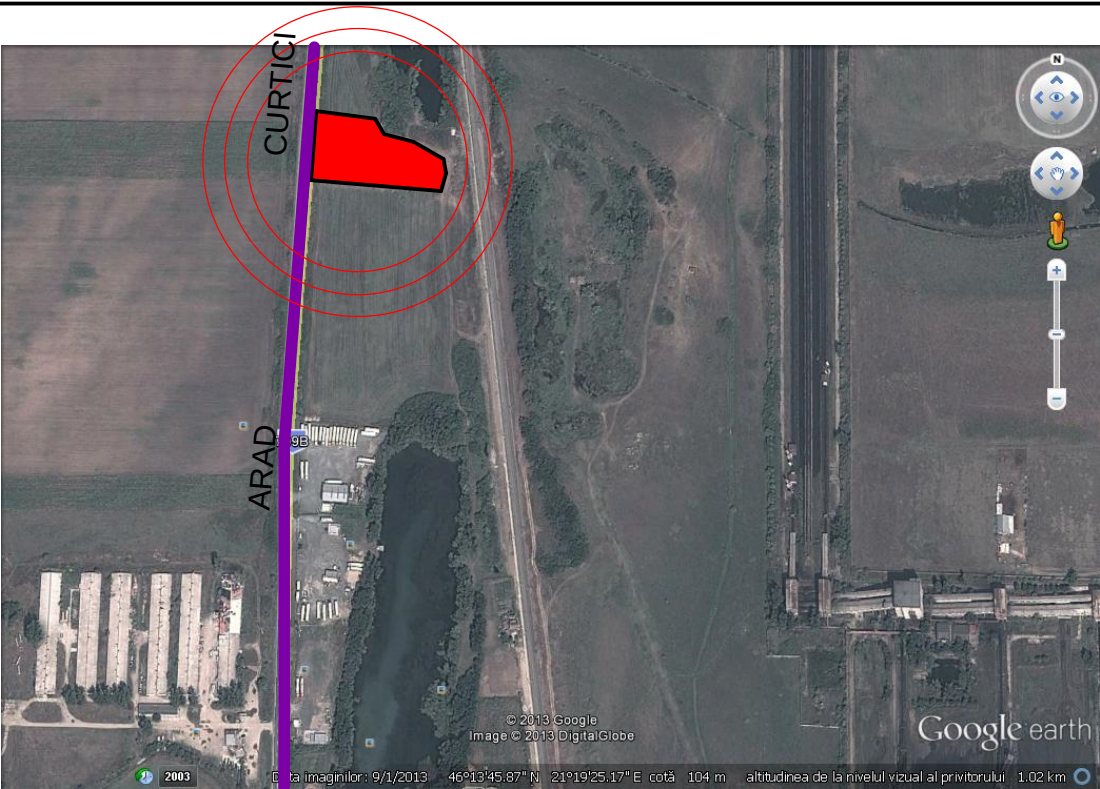
Parcela (CAD33379)
arabil in extravilan

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari DL(+/-1)
1	532314,035 216417,895	19,313
2	532333,285 216419,453	30,688
3	532363,838 216422,326	15,000
4	532378,772 216423,731	52,204
5	532374,218 216475,726	1,402
6	532372,968 216478,203	9,000
7	532366,355 216482,277	24,974
8	532353,000 216504,571	3,943
9	532353,623 216508,091	38,396
10	532342,629 216541,926	5,173
11	532340,216 216546,391	7,007
12	532334,547 216550,509	15,016
13	532319,531 216550,554	18,674
14	532301,455 216545,866	128,588

S(CAD33379)=7178,93mp P=366,377m

VERIFICATOR			
EXPERT			
VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMANATURA	CERINTA
S.C. ABH PROJECT P&G S.R.L.		PROIECTANT GENERAL	
Inregistrare la Oficiul Registrului si Comertului cur.nr./02/15/2004, C.U.I. RO18941072 310307, ARAD, str.Voinicilor, nr.47, B1506, cap.4, tel.0720/047228, fax0357/815011		BENEFICIAR:	
S.C.L&C TOTAL PROJECT S.R.L.		Plan Urbanistic Zonal	
str.2108BILULUI nr.54		ZONA SERVICII - SPATIU ADMINISTRATIV SI PARCARE TIR-URI	
02/26/4/2005 C.U.I.R017446955		11/4/13	

Seif proiect	arh. Cloara Lucian		
Proiectat	arh. Pule Bogdan		
Desenat	arh. Pule Bogdan	mar. 14	REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE
			P. U. Z. Plansa nr.03-A



P.U.Z.

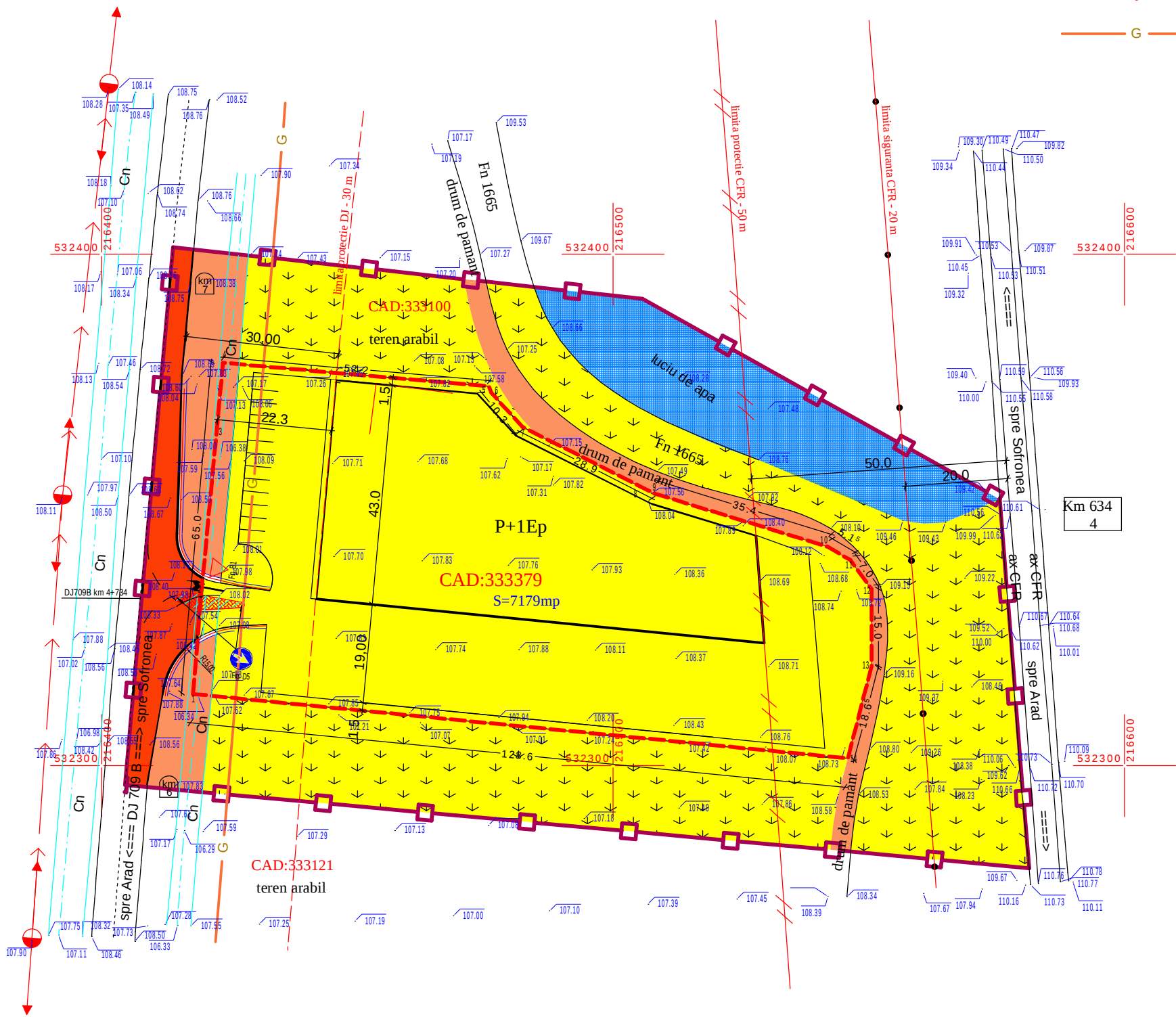
ZONA SERVICII - SEDIU ADMINISTRATIV SI PARCARE TIR-URI - ARAD

LEGENDA:

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA INCINTA PROPUNERI
 - LIMITA ZONA PROTECTIE CFR
 - LIMITA ZONA SIGURANTA CFR
 - LIMITA ZONA PROTECTIE DJ
 - LEA 20 KV
 - RETEA GAZE NATURALE -
MEDIE PRESIUNE

ZONIFICARE

- TEREN PROPRIETATE PRIVATA
PERSOANE FIZICE/JURIDICE
- TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE
INTERES JUDETEAN
- TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE
INTERES LOCAL
- ZONA APE-CANALE



Parcela (CAD333379)
arabil in extravilan

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	532314.035	216417.895	19.313
2	532333.285	216419.453	30.688
3	532363.838	216422.326	15.000
4	532378.772	216423.731	52.204
5	532374.218	216475.736	1.402
6	532372.896	216476.203	9.000
7	532366.255	216482.277	24.974
8	532355.000	216504.571	3.943
9	532353.223	216508.091	35.396
10	532342.829	216541.926	5.173
11	532340.216	216546.391	7.007
12	532334.547	216550.509	15.016
13	532319.531	216550.554	18.674
14	532301.455	216545.866	128.588
S(CAD333379)=7178.93mp P=366.377m			

PBG ARHI PROIECT S.C. ARHI PROIECT PBG S.R.L. Inregistrata la Ochiul Registrului si Comertului cu nr.J 02/1512/2006.C.U.I. RO18941072 310307, ARAD, str.Voinicilor, nr. 47, bl.506, ap. 4, Tel.0720/067 228, Fax.0357/815011		PROIECTANT GENERAL		BENEFICIAR: s.c. Hydras s.r.l.		Pr. nr.: 114/13
S.C.L&C TOTAL PROIECT S.R.L. str.ZIMBRULUI nr.54 J02/674/2005 C.U.I.RO17446955		URBANISM		DENUMIRE PROIECT: Plan Urbanistic Zonal ZONA SERVICII - SPATIU ADMINISTRATIV si PARCARE TIR-URI		Pr. nr.: 22/13
Arad, DJ 709B Arad - Sofronea, conf.C.F. nr.333379, jud.Arads		Scara: 1:1000		PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		P.U.Z.
Sef proiect Proiectat Desenat		arh. Cioara Lucian arh. Puie Bogdan arh. Puie Bogdan		mar. 14		Plansa nr.04-A

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT:
SECRETAR
Cons.jr.Stepanescu Lilioara

Nr.250/03.09.2014
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU)
Zonă servicii - sediu administrativ și parcare TIR- uri, extravilan municipiul Arad,
DJ 709 B, dreapta Arad- Curtici, beneficiar S.C.HYDRAS S.R.L

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr.ad. 51842/03.09.2014;
- raportul informării și consultării publicului nr.23068/A2/15.05.2014, în conformitate cu prevederile Ordinului 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. 51842/29.08.2014 al Arhitectului-Şef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente;
- avizul tehnic al Arhitectului Şef nr.12 din 28.08.2014;
- 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 și Regulamentul Local de Urbanism aferent :Zonă servicii - sediu administrativ și parcare TIR- uri, extravilan municipiul Arad, DJ 709 B, dreapta Arad- Curtici, cu respectarea condițiilor prevăzute în avize, beneficiar: S.C.HIDRAS S.R.L., elaborator: S.C. Arhi Proiect PBG S.R.L, proiect nr. 114/ 2013, specialist cu drept de semnătură RUR: Lucian Ovidiu A. Cioară cu următoarele caracteristici:

- a. Suprafața zonei reglementate: 7179 mp, conform extras CF: 333379 Arad, nr.cad.333379;
- b. Condiții de construire aprobate:
 - POT max: 40%;
 - CUT max: 1.20;
 - Regim maxim de înălțime:P+1 H max- 11m;

c. Acces rutier la obiectiv de investiție din DJ 709 B km 4+734 dreapta.

Art. 2. Lucrările de extindere a rețelelor edilitare, amenajarea accesului din DJ 709 B, 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 beneficiar S.C.HYDRAS S.R.L 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: Zonă servicii-sediu administrativ și parcare TIR- uri, extravilan municipiul Arad, DJ 709 B, dreapta Arad - Curtici;

Inițiator: S.C.HYDRAS S.R.L.

Elaborator: S.C. ARHI PROIECT PBG S.R.L, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Lucian Ovidiu A. Cioară, proiect nr. 114/ 2013,

Suprafața zonei reglementate: 7179 mp, conform extras CF: 333379 Arad, nr.cad.333379 .

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 51842/11.08.2014 de către SC HYDRAS SRL, prin Mili Constantin
- raportul de specialitate întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 12/ 28.08.2014 al Arhitectului –Şef ;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism 327/ 03.03.2014 emis de către Primarul municipiului Arad, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planului Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

- funcțiunea principală: servicii
- indicatori urbanistici: POT max -40%; CUT max -1,20;
- regim maxim de înălțime: P+1E

P R I M A R
Ing. Gheorghe Falcă

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentației de urbanism Planului Urbanistic Zonal(PUZ)
Zonă servicii- sediu administrativ și parcare TIR- uri, extravilan municipiul Arad,
DJ 709 B, dreapta Arad- Curtici,

Beneficiar : S.C.HYDRAS S.R.L

Elaborator: S.C. ARHI PROIECT PBG S.R.L, proiect nr. 114/ 2013, specialist cu drept de semnătură RUR: Lucian Ovidiu A. Cioară;

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 zonei edificabile din intravilanul municipiului Arad, stabilind condițiile de construire a unei zone de servicii –sediu administrativ și parcare TIR-uri cu amenajările aferente, realizare accese, utilități.

Încadrarea în localitate:

Amplasamentul studiat se află în partea de nord a municipiului Arad, extravilan, adiacent DJ 709 B Arad-Curtici , dreapta, având următoarele vecinătăți:

la nord: teren agricol;

la est: calea ferată Arad - Curtici;

la sud: teren agricol;

la vest: drumul județean DJ 709 B Arad-Curtici

Situația juridică a terenului

Terenul din zona reglementată are o suprafață de 7179 mp, identificată prin: extras CF 333379 Arad, nr.cad. 333379, proprietar S.C.HIDRAS S.R.L , având categoria de folosință arabil în extravilan.

Descrierea soluției propuse

Principalele funcțiuni propuse prin P.U.Z:

- zonă pentru servicii, (clădire administrativă în regim de înălțime P+1E, POT max: 40%, CUT max: 1.20, înălțime maximă Hmax- 11m).

- zonă pentru drumuri, platforme și parcuri pentru rezolvarea circulației în incintă în proporție de 42 % din suprafața reglementată;

- zone verzi și de protecție în procent cca 15% din suprafața reglementată.

Se va amenaja accesul rutier la obiectivul de investiție din DJ 709 B, la km 4+734, dreapta.

Echiparea edilitară:

Toate rețelele tehnico - edilitare se vor realiza în varianta îngropat îngropat.

- Alimentare cu apă:

Se propune racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apă a municipiului Arad prin extinderea rețelei existentă în zonă paralelă cu DJ 709 B.

- Ape uzate menajere vor fi canalizate la o fosă septică vidanjabilă amplasată în incintă, care urmează să fie racordată la canalizarea menajeră (în cazul extinderii acesteia).

- Apele pluviale de pe platformele de parcare vor fi trecute prin separator de produse petroliere și evacuate în canalul de la marginea drumului.

- Alimentarea cu energie electrică: se propune amplasarea în incintă a unui post de transformare aerian 20/0,4 kV. Alimentarea cu energie electrică a acestuia se va face prin racord aerian de la linia electrică aeriană de medie tensiune paralelă cu DJ 709 B Arad- Curtici.

În incinta obiectivului se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice să se facă prin linii electrice subterane. Soluția finală de alimentare cu energie electrică va fi stabilită prin Avizul tehnic de racordare.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism nr. 327 din 03.03. 2014.

Nr. crt	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	8425/14.07.2014
2.	S.C.Compania de Apa Arad S.A.	6652/ 17.04.2014
3.	E-ON GAZ DISTRIBUȚIE S.A., Centru rețea Arad	210/10.04.2014
4.	S.C.TRANSGAZ S.A., Exploatarea teritorială Arad	1186/4348/22.05.2014
5.	S.C.GAZ VEST S.A.	19514/17.07.2014
6.	Enel Distribuție Banat S.A.	132742590/ 17.04.2014
7.	Transelectrica S.A.	64/ 13.06.2014
8.	Direcția de Sănătate Publică Arad	336/ 25.04.2014
9.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad -P.S.I.	717/ 14/ SU-AR/ 16.06.2014
10.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad -Protecția Civilă	965/ 14/ SU-AR/ 16.06.2014
11.	ANIF	44/22.05.2014
12.	Serviciul Român de Informații	65277/ 30.04.2014
13.	Ministerul Afacerilor Interne	3846182/ 30.05.2014
14.	Ministerul Apărării Naționale	D/ 1669/ 12.05.2014
15.	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	84/U/14.04.2014
16.	CNADNR	FN /29.04.2014
17.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	111908/ 22.07.2014
18.	SNCFR	96-ALG-2014
19.	Administrația Națională "Apele Române"	29/ 15.07.2014
20.	Consiliul Județean Arad	11/ 31.07.2014
21.	O.C.P.I. Arad	PV nr.493/ 2014 Lucrarea 34044/28.04.2014

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 28.08.2014 s-a emis Avizul Tehnic al Arhitectului – Șef nr. 12/ 28.08.2014. Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

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 –Zona servicii, sediu administrativ și parcare TIR-uri

Inițiatorul documentației– SC HYDRAS SRL

Proiectant – SC ARHI PROIECT PBG SRL, arh. Bogdan Puie, Proiect nr.114/2013

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. 80553/2013, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul SC HYDRAS SRL 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 07.01.2014

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 07.01.2014 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 17.01.2014 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. 23068 din 10.04.2014, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul SC HYDRAS SRL solicită 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 29.04.2014

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 29.04.2014 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 14.05.2014 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 29.04.2014 a fost trimisă scrisoare 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 14.05.2014

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

A fost notificat vecinul direct afectat de propunerile PUZ, proprietara parcelelor învecinate în partea de N și S.

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