

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.

c3045c3952ef73b0d1af92b786e5790fca5fb9abd92659762886f599d5dec058

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 199

din 16 iulie 2015

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (R.L.U.)
„PIAȚA AUTO” Arad, str. Ștefan Tenețchi nr. 45A-45B-45D

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. ad.26427 din 28.05.2015;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 7408/A2 din 04.03.2015, 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. 26427/A2 din 28.05.2015 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 5 din 28.05.2015;
- 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, republicată;
- adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 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 privind administrația publică locală, 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: „PIAȚA AUTO” Arad, str. Ștefan Tenețchi nr. 45A-45B-45D, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize;
- beneficiari: S.C. AUTO&IMOBILE RENT A.M.C. S.R.L.

- elaborator: BIA arh. Drig Bogdan, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Waldar Hans I.Fackelman, proiect nr. 4/2013;

- suprafața aferentă lotului reglementat: 29.600 mp, proprietate privată persoane fizice: Mateaș Adrian-Claudiu și Mateaș Diana, CF 340892-Arad (contract de comodat între proprietarii imobilului și S.C. AUTO&IMOBILE RENT A.M.C. S.R.L.).

Emiterea autorizației de construire pentru obiectivul de investiție se va face doar în baza unui drept real asupra terenului care se va nota în cartea funciară.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. funcțiunea principală: servicii;
2. indicatori urbanistici:
 - a. POT max 7,50%;
 - b. CUT max 0,10;
3. regim maxim de înălțime a clădirilor:
 - a. P+1E;
 - b. Hmax la cornișă=9,00m;
4. spații verzi min 30% din suprafața lotului.

Art 3. Modernizarea drumului existent situat între unitatea militară și vechea piață auto, inclusiv a racordului la Calea Aurel Vlaicu, extinderile de rețele tehnico-edilitare se vor face pe cheltuiala exclusivă a beneficiarilor, în baza unor proiecte de specialitate avizate conform prevederilor legale în vigoare.

Art.4. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. AUTO&IMOBILE RENT A.M.C. S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Mariana CISMAȘIU

Contrasemnează

S E C R E T A R

Lilioara STEPANESCU

Red/Dact IF/IF Verif. C.M.

1 ex. Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad

1 ex. Dosar ședință CLMA 16.07.2015

Cod PMA -S1-02

MEMORIU DE PREZENTARE

PROIECT 4 / 2013 – PUZ “ PIATA AUTO “

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii : Plan Urbanistic Zonal - PIATA AUTO, Str. Stefan Tenetchi
nr. 45A-45B-45D, ARAD; CF nr. 340892

Beneficiar : S.C. AUTO & IMOBILE RENT A.M.C. S.R.L.
(beneficiar PUZ prin accept notarial de la proprietarii terenului avansat spre
avizare PUZ , Mateas Adrian Claudiu si sotia Mateas Diana)

Proiectant general : BIA Arh. Bogdan Drig

Data elaborării: iunie 2014

1.2. OBIECTUL PUZ

Documentația elaborata pentru obtinerea Planului Urbanistic Zonal:„ PIATA AUTO ”, a fost întocmită la cererea beneficiarului: S.C. AUTO & IMOBILE RENT A.M.C. S.R.L..

Prealabil s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 127 din 23 IAN 2014, emis de Primăria Municipiului Arad. Pe baza acestui certificat de urbanism, in faza Studiu de Oportunitate a proiectului privind intocmirea Planului Urbanistic Zonal in vederea construirii investitiei "Piata auto", pe terenul situat in intravilanul Municipiului Arad, Str. Stefan Tenetchi, nr. 45A-45B-45D, beneficiarul S.C. AUTO & IMOBILE RENT A.M.C. S.R.L. a obtinut Avizul de oportunitate nr. 6 din 04.02.2014. Ulterior obtinerii avizului de oportunitate s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 804 din 13 MAI 2014, emis de Primăria Municipiului Arad.

Beneficiarul solicita realizarea unei zone cu funcțiuni pentru servicii, care va cuprinde funcțiuni de:

	- restaurant cu terasa - spatii comerciale - spatii conexe - spatii servicii - spatii administrative - piata auto - spalatorie auto - servicii - parcare autoturisme - căi de circulație și manevră interioare
--	--

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare și execuție a construcțiilor cu respectarea condițiilor particulare de amplasament, vecinătăți și cerințe funcționale și realizarea unor lucrări rutiere și tehnico – edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

- Ⓟ Planul Urbanistic General al Municipiului Arad;
- Ⓟ ridicarea topografica realizata in vederea intocmirii PUZ-ului si pentru stabilirea limitei de proprietate;

Documentatia a fost elaborata in conformitate cu :

- Ⓟ Codul Civil;
- Ⓟ Certificatul de urbanism nr. 804 din 13 MAI 2014 emis de Primaria Municipiului Arad
- Ⓟ Legea nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare
- Ⓟ Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000
- Ⓟ HGR 525/1996 modificată pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata
- Ⓟ Normele de aplicare a legii 50/1991 conform Ordinului nr. 839/2009
- Ⓟ Alaturi de alte legi si normative in vigoare .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1 Evolutia zonei:

Ⓟ La momentul actual, zona luată în studiu este compusă din parcela proprietatea privata a persoanelor fizice Mateas Adrian Claudiu si Mateas Diana, menționate în C.F. amplasată la vest de Municipiul Arad și terenuri reprezentând vecinătățile situate imediat lângă parcela studiată nominalizate si vizualizate in ridicarea topografica anexata diferitelor documentatii si faze de studiu de-a lungul elaborarii acestui PUZ.. În urma dezvoltării municipiului Arad, zona urmează să evolueze urbanistic în continuare, conform reglementărilor stabilite prin P.U.G.

Ⓟ De menționat faptul că până în prezent, s-au realizat numeroase investitii in zonă industrială, prestări servicii. Situl studiat este de interes din acest punct de vedere, având asigurate utilitățile necesare dar si un acces facil din punct de vedere al transportului rutier.

2.2 Incadrarea in localitate si in zona:

- Ⓟ Situl este amplasat in intravilanul municipiului ARAD;
- Ⓟ C.F. nr. 340892;
- Ⓟ nr. cadastral 340892;
- Ⓟ Terenul propus actualei are front la str. Stefan Tenetchi. Amplasamentul este situat în apropierea hipodromului Arad a unitatii militare Gai si a actualei piete auto. Zona cunoaste o dezvoltare accentuata la sfarsitul anilor '90, cand diferite firme isi muta sediile industriale in aceasta arie.
- Ⓟ Obiectivul propus este inclus in UTR 69 conform PUG aprobat, Subzona S 69 b-subzona unitate cu destinatie speciala, extindere.

Limite si vecinatati :

- NORD – Str.Stefan Tenetchi, cu imbracaminte asfaltica; si teren prop.priv.,arabil intravilan;
- SUD - DE 1392;
- VEST - DE 1458;
- EST - teren proprietate privata-arabil intravilan;

Teritoriul ce urmează a fi reglementat prin P.U.Z. este compus din parcela studiată, identificată prin C.F. 340892, având o suprafață totală de 29 600 mp și terenurile învecinate. Suprafața totală teritoriu studiat este de 111 600 mp.

Terenul este identificat pe planul cadastral cu adresa Str. Stefan Tenetchi, nr. 45A-45B-45D. Lungimea frontului stradal la Str. Stefan Tenetchi este de 113,41 m, la est 152,82m, la sud 252,54 m și la vest, spre DE 1458 lungimea limitei este de 100,90 m, în timp ce lungimile limitelor învecinate cu terenul arabil intravilan din NV proprietății studiate sunt de 99,99 m spre nord, respectiv de 57,68m spre vest.

Conform Extras C.F., terenul este în prezent liber de construcții, fiind încadrat în categoria teren arabil intravilan.

Terenul este relativ plan, cu denivelări mici pe toată suprafața sa, având o diferență maximă de 59 cm între extreme. Cotele de nivel sunt măsurate în sistem RMN 1975 (referință Marea Neagră), iar sistemul de coordonate folosit este STEREO 70.

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Zona studiată este situată pe câmpie, altitudinile fiind cuprinse în intervalul 105,11-105,70 m. Amplasamentul studiat se află în Municipiul Arad, zona industrială vest, adiacent cartierului Gai. Amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală.

Platforma menționată face parte din punct de vedere geomorfologic din Câmpia de vest, denumită Câmpia Mureșului. Astfel zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci), provenite prin dezagregarea rocilor de bază.

Cutremure de pământ:

Aradul se află în zona Banatului, în care se produc cutremure de pământ de tip crustal. Adică de adâncime mică (5-25 km) însă cu o energie mare. Fiind cutremure superficiale, de adâncime mică, ele se resimt puternic în epicentru. Conform Legii nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajarea teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc natural, Municipiul Arad este situat într-o zonă pentru care intensitatea seismică este de VII (măsurată în grade MSK). Conform Codului de proiectare seismică P 100-1/2013 amplasamentul se află într-o zonă cu accelerația terenului $a_g=20g$, cu o perioadă de colț $T_c = 0,7$ sec.

Inundații:

Zona Aradului este influențată major de râul Mureș care are îndiguit în dreptul orașului. S-au petrecut inundații majore în trecut în orașul Arad, datorate nivelului mare a râului Mureș, dar pe perioada când digul nu exista. Astfel, revărsarea apelor Mureșului în oraș este puțin probabilă, iar în amonte și aval de oraș situația ar fi catastrofală.

Conform Legii nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajarea teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc natural, Municipiul Arad este situat într-o zonă care poate fi afectată de inundații pe cursuri de apă.

Ca efect majoritar în producerea inundațiilor în zonă sunt ploile torențiale de durată medie, cu cantități de apă ce depășesc 60 l/mp, combinat cu obturarea albiilor rigolelor, albiilor de râuri și pârauri, accentuate de forma de relief plată(câmpie) care face ca apa să se scurgă mai lent.

Accidental se pot produce inundații datorită cursurilor de apă majore din zonă (Mureș) care în dreptul Municipiului Arad este îndiguit, dar cota digului este peste cota medie a orașului, astfel că ruperea digului ar determina inundarea orașului.

Alunecări de teren:

Conform Legii nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajarea teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc natural, Municipiul Arad NU ESTE AFECTAT DE ALUNECARI DE TEREN. Zona studiată nu prezintă risc de alunecare, terenul fiind relativ plat, cursurile de apă sunt regularizate și monitorizate.

Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echipărilor edilitare:

Cutremure de pământ:

În acest caz, se prevăd avarii majore nestructurale și minore structurale ale clădirilor de importanță redusă (clasa IV) și avarii minore nestructurale și structurale ale clădirilor de importanță normală (clasa II-III).

Inundații:

În acest caz, avariile obiectivelor sau instalațiilor va fi minor, acestea fiind proiectate să poată rezista chiar dacă sunt inundate temporar, nu definitiv.

Alunecări de teren:

Nu este cazul, zona nu este afectată de alunecări de teren.

Delimitarea și ierarhizarea zonelor de riscuri naturale – conform hărților de risc natural:

Cutremure de pământ:

Cutremurele de pământ din zona Banat sunt superficiale, de mică adâncime. Conform Codului de proiectare seismică P 100-1/2013 amplasamentul de afla într-o zonă cu accelerația terenului $a_g=20g$, cu o perioadă de colț $T_c = 0,7$ sec.

Inundații:

Municipiul Arad fiind îndiguit, este ferit de efectele viiturilor pe râul Mureș, zonele potențial inundabile fiind periferiile orașului, nelocuite (pădurea Ceala, Trei Insule).

Alunecări de teren:

Nu este cazul.

Caracteristici climaterice:

Din punct de vedere al climei, zona Arad se încadrează în zona Mureșului, caracterizată printr-o climă continentală moderată, cu influențe mediteraneene și oceanice, cu temperaturi medii anuale ridicate, de 10 – 11°C. Precipitațiile medii anuale – 600-650 mm. Vânturile dominante sunt cele de est și nord, apoi cele de nord-vest și sud.

Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate astfel:

- primăveri timpurii și adesea capricioase;
- veri uscate și lungi;
- toamne lungi și temperaturi relativ constante;
- ierni blânde și scurte;

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului este de 8,8°C;
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie;
- numărul mediu al zilelor tropicale ($T_{max} - 30^{\circ}C$) este de 8 zile/an;
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor este de 660 mm/an;
- durata medie de strălucire a soarelui este de 1.924,1 ore/an;
- numărul mediu al zilelor cu ninsoare este de 28 zile/an;
- numărul mediu al zilelor cu brumă este de 25 zile/an;

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică. Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează radiație solară medie de 736 cal/m² la 21.06 și 118 cal/m² la 22.12 cu coeficient de transparență a norilor de 0,342. Numărul mediu anual de zile acoperite de nori este de 160-180 zile/an. Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repartiție relativ uniformă în suprafață a unora dintre elementele meteorologice.

2.4 Circulația:

La momentul actual accesul auto și pietonal pe parcela se face de pe DE1458, ce este racordat la DN 7, Calea Aurel Vlaicu și la platformele actualei Piete Auto în a cărei vecinătate se situează terenul studiat prin acest PUZ.

Actualul drum de pământ este o prelungire a celui de beton existent între unitatea militară și actuala Piața Auto cu racord existent nemodernizat și actualmente nefuncțional la Calea Aurel Vlaicu.

2.5 Ocuparea terenurilor:

Terenul studiat cu o suprafață de 29600 mp, se află în proprietatea privată a lui MATEAS Adrian și soția MATEAS Diana și este încadrat în categoria de teren arabil intravilan. Terenul este liber de construcții. I

În vecinătatea terenului, pe partea cealaltă a Str. Stefan Tenetchi s-a dezvoltat zona industrială a Municipiului Arad.

Pe partea cu terenul studiat față de Str. Stefan Tenetchi se află în proximitatea dinspre N-E o stație de distribuție a produselor petroliere.

În vecinătate se mai află conform schitelor topografice și Unitatea Militară din Gai și Hipodromul Arad.

Principala disfuncționalitate o reprezintă diferitele grade de dezvoltare urbanistică a tuturor acestor parcele învecinate, cu un volum foarte diferit de mobilare urbană a spațiilor și a suprafețelor verzi, iar actualmente mijlocul se constituie dintr-o zonă agricolă.

2.6 Echipare edilitară:

În zonă există la ora actuală toate utilitățile necesare ce pot fi folosite ca atare prin acceptul deținătorilor acestora.

Amplasamentul pe care urmează să se realizeze obiectivul nu este traversat de nici o rețea sau conductă edilitară.

Alimentarea cu apă:

În zona studiată există rețea de alimentare cu apă.

Rețeaua de apă potabilă există pe str. Stefan Tenetchi;

Canalizare menajeră:

În zona studiată există rețea de canalizare menajeră.

Rețeaua de canalizare menajeră și pluvială există pe DE 1458

Alimentare cu energie electrică:

În zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrică.

Rețeaua de electricitate se află pe DE 1458

Alimentare cu gaze naturale:

În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale.

rețea de gaz, alimentare cu apă la str. Stefan Tenetchi

Ansamblul urban propus a fi realizat în situ, va fi racordat la rețelele tehnico edilitare existente în zonă. Soluțiile pentru fiecare racord în parte vor fi cele stabilite prin acordurile și avizele eliberate în acest sens de deținătorii de rețele.

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.

Referitor la canale ale A.N.I.F. - În zona luată în studiu pentru P.U.Z. Exista canalul CN 1462, însă acesta nu traversează parcela studiată.

Relația cadru natural – cadru construit

Construcțiile propuse vor respecta caracterul peisajului existent și se vor încadra în specificul urban al zonei.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

- nu este cazul

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă

- nu este cazul

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

- nu este cazul

Evidențierea potențialului turistic

- nu este cazul

2.8 Opțiuni ale populației:

Conform cerințelor stipulate în Studiul de Oportunitate, a fost îndeplinită etapa de informare a vecinilor direct afectați de viitoarea investiție, caracterul domeniului de activitate neimpunând consultarea altor categorii ale populației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Ridicarea topografică:

În vederea realizării și amplasării investiției dorite de beneficiar, a fost realizată o ridicare topografică care să determine delimitarea exactă a amplasamentului cât și poziția drumurilor și a platformelor interioare. Suportul pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică realizată.

Referatul geotehnic:

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri, cu extindere la peste 100 m adâncime.

Din punct de vedere seismic, normativul P 100-1/2013 încadrează amplasamentul studiat în zona seismică cu $a_g=20g$, cu o perioadă de colț $T_c = 0,7$ sec față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției în cauză (clasa de importanță III, cu coeficientul $\gamma_1=1$). Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054/1977 la adâncimea de $-0,70$, $-0,80$ m.

Cotele de fundare vor fi stabilite în urma studiului geotehnic la Autorizațiile de Construire.

3.2 Prevederi ale P.U.G. :

Conform P.U.G. al Municipiului Arad, realizat de Proiect Arad S.A. în anul 1998, terenul studiat se situează din punct de vedere al zonificării funcționale în U.T.R. 69, Subzona S 69 b, subzona unitate cu destinație specială, extindere.

3.3 Valorificarea cadrului natural :

Propunerile de alei carosabile si de locuri de parcare a automobilelor vor avea o imbracaminte de pamant/piatra sparta, imbracaminte carosabila si pietonala ce nu aduce modificari majore asupra caracterului natural neamenajat actual ci o cosmetizare a intregului ansamblu.

Spatiul ramas liber de constructii si amenajari va fi plantat cu gazon si arbusti ornamentali.

Vizual se va mentine caracterul de degajament (buzunar) urbanistic al zonei.

3.4 Modernizarea circulatiei :

Actualul drum de pamant este o prelungire a celui de beton existent intre unitatea militara si actuala Piata Auto si va trebui in consecinta modernizat pentru un flux coerent pietonal si carosabil. Cheltuielile necesare acestei modernizari vor fi sustinute de catre beneficiar.

Accesul la intreaga investitie este propus a se face conform planselor anexate acestei documentatii si anume prin vechiul drum de beton mai sus amintit ce este racordat la Calea Aurel Vlaicu, drum si racord ce de asemenea trebuie modernizate pe cheltuiala beneficiarului si realizate respectand cerintele avizelor si acordurilor formulate de catre institutiile de profil.

Lucrari rutiere:

Ca lucrări rutiere se impune realizarea accesului pe amplasament. Pentru realizarea acestuia se va ține cont de condițiile prevăzute de lege. Realizarea drumurilor se va face ținând cont de prevederile P.U.G. și ale R.G.U.

In incinta se propune realizarea de alei carosabile cu latimea de 6,60m. Numarul locurilor de parcare va fi stabilit in conformitate cu necesitatile investitiei dorite de beneficiar(direct proportional cu numarul de locuri de expunere a automobilelor). Se va asigura accesul pana la investitia propusa a mașinilor speciale (Salubritate, Pompieri, etc).

Aleile carosabile si locurile de parcare a automobilelor vor avea o imbracaminte de piatra conform normativelor pentru acest tip . Spatiul ramas liber de constructii si amenajari va fi plantat cu gazon si arbusti ornamentali. Accesul la parcela se realizeaza prin DE 1458.

Se va realiza un racord rutier de pe DE 1458.

Se vor asigura parcări in interiorul parcelei studiate, raportate la funcțiunea propusă conform RGU

Evacuarea apelor pluviale de pe partea carosabilă se va realiza prin intermediul unor rigole deschise care vor fi dirijate către suprafetele neacoperite de platforme betonate si volume propuse spre construire din interiorul parcelei.

Racordul la drum va fi proiectat de proiectanți de specialitate (conform normelor tehnice aprobate prin Ordinul MT nr.45 din 27.01.1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor).

Structura rutieră corespunzătoare unui trafic redus pe parcela este identică cu cea existentă la lucrări similare, fiind alcătuită din:35 cm balast, piatra concasata – cilindrata.

Este necesara modernizarea, atat a drumului existent de beton, cat si a celui de pamant ce-l continua si de unde se va face accesul direct pe proprietatea studiată, modernizari ce vor da posibilitatea unei circulatii in dublu sens carosabil dar intr-un regim de folosinta si pietonal (cu toate aspectele legale ce decurg din acest regim). Aceste modernizari vor fi constituite din largirea drumurilor pana la limita minima legala pentru tipul de circulatie descrisa in fraza anterioara precum si in modernizarea imbracamintii carosabile, atat in cazul drumului de beton cand intr-o etapa ulterioara va primi si o imbracaminte asfaltica, cat si in cazul drumului de pamant ce va fi transformat in prima faza (etapa I) intr-un drum pietruit iar ulterior (etapa II) va primi o imbracaminte asfaltica.

În incinta în prima fază (etapa I) aleile carosabile și platformele vor avea o îmbracaminte de piatră concasată – cilindrată pentru ca ulterior (în etapa II) să se betoneze și să primească sau nu o îmbracaminte asfaltică.

3.5 Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici :

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele:

- asigurarea amplasamentului și dotărilor necesare pentru obiectivele prevăzute în temă;
- integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă;
- organizarea circulației pe amplasament s-a realizat, ținând cont de rezolvarea circulației în zonă și s-a avut în vedere asigurarea accesului carosabil la teren;
- terenul studiat face parte dintr-o zonă cu un potențial deosebit de dezvoltare urbană;

Funcțional, parcela luată în studiu se va împărți în următoarele zone funcționale:

- zona destinată construirii;
- zona de expunere auto;
- zona de parcare
- zona de circulație internă;
- zona de spații verzi;

Zona de expunere auto și cea de parcare reprezintă în fapt același tip de spațiu urbanistic și constructiv, având o capacitate de aproximativ 520 de autovehicule. Capacitatea scade sau crește în funcție de gabaritul vehiculelor expuse și parcate. Proportia celor două tipuri de poziționare funcțională fluctuează în funcție de situațiile reale în activitatea pieței. Foarte multe dintre mașinile parcate fiind aduse și expuse spre vânzare.

Funcțiuni propuse:

- în zona destinată construirii:
 - restaurant cu terasă
 - servicii
 - funcțiuni conexe
 - spații comerciale
 - grupuri sanitare
 - zona administrativă;
- spații de expunere auto
- dotări conexe:
 - parcare autoturisme;
 - spalatorie auto;
 - platforme betonate interioare;
 - dotări PSI;
 - împrejmuire;
 - iluminare în perimetru
- racorduri la utilități

Regimul de aliniere și amplasare a clădirilor:

În cadrul studiului a fost stabilită limita minimă de amplasare a construcțiilor. Retragerea acestei limite față de limita de proprietate a fost stabilită la :

- 6.00 m față de limita de proprietate dinspre De 1458
- 6.00 m față de limita de proprietate dinspre terenul arabil în intravilan din Nordul proprietății
- 63.86 m față de limita de proprietate dinspre Str. Ștefan Tenetchi
- 124.85 m față de limita de proprietate dinspre terenul arabil în intravilan din Estul proprietății
- 28.30 m față de limita de proprietate dinspre Unitatea Militară Gai

Clădirile vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în Codul Civil și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenții.

Se vor respecta distanțele minime legale impuse de anumite zone de protecție, acolo unde este cazul față de rețelele aeriene sau subterane.

Regimul de înălțime al clădirilor:

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

Se vor respecta prevederile pentru zone pentru servicii, cu limita maxima P+1E.

- regim de înălțime: P+1E propus;
- h max. cornișă : 9,00 m față de cota $\pm 0,00$;
- h max. coamă: 12,50 m .

Frontul stradal:

În cazul amplasamentului studiat, frontul stradal este determinat de forma terenului, și va fi valorificat în concordanță cu folosința acestuia.

Frontul stradal se va considera cel dinspre De 1458 de unde se va realiza și accesul principal pe parcela și va avea o retragere minimală de 6.00 m față de limita de proprietate dinspre acea parte.

Bilant teritorial și indici maximi admisibili:

BILANT TERITORIAL RAPORTAT LA INTREAGA ZONA STUDIATA (11,16 ha):

ZONIFICARE:	EXISTENT:		PROPUS:	
	Suprafata(ha)	%total studiat	Suprafata(ha)	%total studiat
Teren arabil intravilan	4,40	39,43%	1,44	12,90%
Unitati industriale/ dep.	1,52	13,62%	1,52	13,62%
Institutii publice/servicii	2,51	22,49%	5,47	49,01%
Cai de acces si comunicatii	0,82	7,35%	0,87	7,80%
Spatii verzi	1,91	17,11%	1,86	16,67%
Total studiat	11,16	100%	11,16	100%

BILANT TERITORIAL RAPORTAT LA PARCELA STUDIATA (29600 mp):

ZONIFICARE:	EXISTENT:		PROPUS:	
	Suprafata(mp)	%parcela studziata	Suprafata(mp)	%parcela studziata
Total parcela	29600	100%	29600	100%
Teren arabil intravilan	29600	100%	0	0%
Institutii publice/servicii	0	0%	675	2,28%
Cai de acces si comunicatii	0	0%	12035	40,66%
Spatii verzi	0	0%	8880	30%
Platforma expunere auto.	0	0%	7855	26,54%
Spalatorie auto	0	0%	155	0,52%

Caracteristicile construcțiilor propuse – Descrierea situației propuse

Funcțiunile din zona destinată construirii;

- regim de înălțime: P+1E propus;
- h max. cornișă : 9,00 m față de cota $\pm 0,00$;
- h max. coamă: 12,50 m .
- Volumul construit maxim propus= 7300 mc
- P.O.T. existent = 00,00% C.U.T. existent = 0.00
- P.O.T. propus = 2,28% C.U.T. propus = 0,02
- P.O.T. maxim admis = 7,50% C.U.T. maxim admis = 0,10

- La faza D.T.A.C. se va propune realizarea funcțiunilor mai sus amintite si toate dotarile necesare pentru functionarea acestora, platforme exterioare neacoperite de expunere auto si dotarile conexe, respectiv parcaje auto, acces, platforme interioare de manevră pentru autovehicule, spalatorie auto, utilități și împrejmuire;
- Ca primă fază de execuție, după elaborarea și aprobarea unui PUZ se va trece la realizarea unei împrejmuiți și al accesului auto care să organizeze din punct de vedere logistic alăturarea funcțiunilor propuse;
- Construcțiile proiectate se vor încadra la CATEGORIA "C" DE IMPORTANTĂ – "Construcție de importanță normală" (conform HG nr.766/1997) și la CLASA "III" DE IMPORTANTĂ –($\gamma_1=1$) (conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013);
- Clădirile se vor încadra in GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC "III" (conform Normativ P-118 /1999);
- Performanțele la foc ale cladirilor:\nLimitarea propagării focului la clădirile vecine se face prin distanțe conform P118-99 între clădiri sau compartimente de foc.
- Reglementari urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:
a. Cutremure de pamant: -datorită caracterului propus, complex prestări servicii, cu POT max = 7,50%, și a distanțelor față de construcțiile învecinate de pe celelalte proprietati,, care depasesc cu mult inaltimea cladirii (regim de înălțime maxim P+1E cu retrageri minime de 6 m de la frontul stradal, constructii realizate din materiale de construcție omologate (cărămidă sau beton sau metal, etc), in zona afectata de investitie nu prezintă risc special în caz de cutremur, efectele ce pot apărea fiind minore;

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare:

La amplasament se pot racordurile la rețelele urbane de utilități aflate in apropiere (apă-canal, energie electrică, alimentare cu gaze naturale) ale Municipiului Arad.

Se recomandă cooperarea investitorilor cu detinatorii de retele pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, etc.).

SITUATIA EXISTENTA:

Echiparea edilitară:

Pe amplasament nu există în prezent utilități ce pot fi folosite ca atare.

Zona luată în studiu este traversată de următoarele utilități:

- rețea de gaz, alimentare cu apa la str. Stefan Tenetchi;
- in zonă exista un hidrant exterior pentru stingerea incendiilor, amplasat pe Str Stefan Tenetchi.
- acces auto DE 1458 (racordat la DN7);
- retea de energie electrica si canalizare menajera la DE 1458;

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE:

Alimentarea cu apă:

Pentru alimentarea cu apă a viitoarelor construcții se propune racordul la rețeaua de apă potabilă existentă pe str. Stefan Tenetchi;

În incinta studiată se va realiza o rețea de apă potabilă montată îngropat, la distanța minimă data de lege față de canalizarea menajeră.

Canalizarea menajeră/pluvială:

Canalizarea menajeră de pe amplasament se va realiza prin racordul la rețeaua de canalizare menajeră existentă pe DE 1458.

Apele pluviale colectate de pe clădiri vor fi dirijate spre zonele ce le pot prelua din incinta sau spre o rețea de canalizare pluvială.

Apele pluviale colectate de pe platformele de spălare vor fi trecute printr-un separator de produse petroliere și deznisipator.

Apele meteorice provenite de pe suprafețele de parcare și expunere a autovehiculelor vor fi evacuate într-un canal din zona după trecerea lor printr-un separator de produse petroliere și deznisipator.

Pentru evacuarea surplusului de ape pluviale curate printr-o canalizare pluvială în canalul de desecare din zona aflat în administrarea ANIF Filiala de Îmbunătățiri Funciare Arad se va face în condițiile acestora.

Instalații electrice:

Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune racordul la rețeaua de energie electrică pe DE 1458.

În cazul în care modernizarea propusă a drumurilor necesită devierea (mutarea) rețelei electrice aceasta se va face pe cheltuiala beneficiarului.

Deșeuri menajere:

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele și containere amplasate într-un loc special amenajat în zona căii de acces. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către operatorul de salubritate, pe baza unui contract de servicii.

3.7 Protecția mediului:

Prin prezenta documentație P.U.Z., din analiza impactului posibil asupra mediului prin realizarea investiției, rezultă că sunt create și asigurate toate măsurile legale privind diminuarea impactului asupra mediului datorită acestei investiții.

Protecția apelor:

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

Toate apele uzate din clădiri sunt preluate de rețeaua de canalizare interioară și dirijate către rețeaua de canalizare a municipiului Arad. Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate în rețeaua de canalizare orășenească vor respecta limitele prevăzute de Normativ.

Activitatea obiectivului în condiții normale de funcționare nu va genera un impact negativ asupra calității apelor de suprafață și subterane.

Protecția aerului

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivului sunt:

- surse staționare dirijate;
- emisiile de poluanți antrenati de gazele de ardere de la centrala termică; principalii poluanți specifici arderii gazului metan sunt monoxidul de carbon (CO) și oxizii de azot (NO_x);

Datorită specificului centralei termice 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 împart în două categorii: surse specifice perioadei de execuție și surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție 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 înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare, sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer;
- accidental, pierderea de carburanți de la autoturismele parcate/expuse în piața auto; aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului;
- spalatoria auto; la autorizarea construcției se va face un proiect de instalații pentru spalatoria auto în care se vor prevedea tipul și dimensiunile decantoarelor și a filtrelor necesare pentru a se conforma normelor de mediu în vigoare precum și tot ce este necesar pentru a nu aduce prejudicii mediului înconjurător datorită investiției propuse; în perioada de exploatare se vor lua toate măsurile necesare pentru a asigura buna funcționare a mecanismelor de decantare și filtrare a apelor uzate prin revizii și inspecții periodice;

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 deșeuri menajere.

Deșeurile menajere și urbane sunt conforme unui contract de salubritate ce urmează a fi încheiat între părți, pe baza - HCLM 76/2001 privind metodologia de colectare, transport, depozitare/neutralizare a deșeurilor urbane din municipiul Arad – în recipiente (pubele sau recipiente) și transportate cu utilaje specializate la rampa municipală de gunoi) rampa ecologică ce corespunde în totalitate normelor UE) amplasată lângă CET, exploatată de societatea de salubritate.

MASURI DE PROTECTIA MEDIULUI CONSTRUIT SI NATURAL

În concordanță cu H.G. 1076/2004 privind procedura de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe și Criteriilor din Anexa 1, considerăm că prezenta investiție se încadrează în prevederile art. 5(3) ale H.G., ca urmare nu are un impact semnificativ asupra mediului;

Menționăm:

- deșeurile menajere și vegetale se adună zilnic în pubele și containere ce se transportă periodic la rampa orașenească ecologică.

- curățirea, măturatul, igienizarea amplasamentului cade în sarcina beneficiarului.

Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului sunt:

1. CARACTERISTICILE PLANURILOR SI PROGRAMELOR CU PRIVIRE IN SPECIAL LA:

a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Documentația P.U.Z. creează în totalitate cadrul pentru ca activitățile viitoare preconizate să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amploarea investiției, condițiile concrete de funcționare și să nu prezinte nici un efect semnificativ potențial negativ asupra mediului.

b) Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

Investiția propusă se încadrează în caracterul general al zonei (zona de servicii).

c) Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere optimizarea densității ocupării terenului cu corelarea de funcțiuni complementare și menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi.

P.U.Z. este aliniat și în concordanță cu principiile dezvoltării durabile, asigurând, din prima fază până la atingerea capacității finale, respectarea normelor și considerațiilor de mediu, asigurând pe durata normată de exploatare toate utilitățile necesare bunei funcționări și eliminării riscului de poluare.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program;
Obiectivul analizat nu generează și nu cuprinde probleme relevante de mediu, activitatea preconizată fiind nepoluantă.

e) Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu;

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, precizăm:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87; L104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile (hârtie, carton, sticlă etc.) vor fi colectate separat, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U.G. 16/2001, actualizată în baza actelor normative modificatoare, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, până la 18 Ianuarie 2007 privind gestionarea deșeurilor industriale reciclabile, precum și cele ale O.U.G. 78/2000, abrogată prin L211/2001 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile legale în vigoare pentru aprobarea reglementării privind evaluarea poluării mediului;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/1988 privind acustica urbană-limite admisibile ale nivelului de zgomot (max 50 Db) și STAS 6156/1986 privind protecția împotriva zgomotului în construcții civile și social-culturale-limite admisibile și parametrii de izolare acustică;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de Ordinul MAPPM 462/1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse antonale;

- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din normativul NTPA 002/2002, privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare, aprobat prin HG 188/2002, modificat prin HG 325/2005;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei privind deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase; și H.G.349/2002 privind gestiunea ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

2. CARACTERISTICILE EFECTELOR ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATE CU PRIVIRE ÎN SPECIAL LA :

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;
Probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență – ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor
- b) natura cumulativă a efectelor;
Nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care locuiesc permanent oamenii.
- c) natura transfrontalieră a efectelor; – nu este cazul
- d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu;
În condițiile accidentale sau în condiții normale, natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător.
- e) mărimea și spațialitatea efectelor;
Efectele sunt practic nule, neafectând practic nici măcar lucrătorii din clădirile propuse. Subliniem faptul că toate spațiile sunt încălzite, ventilate și se asigură toate normele P.S.I. necesare, clădirile fiind incombustibile, materialele depozitate sunt incombustibile sau greu combustibile, se asigură dotare P.S.I., hidranți exteriori (propuși).
- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat date de:
- (g) caracteristicile naturale spațiale sau patrimoniu cultural;
- (h) depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;
- (i) folosirea terenului în mod intensiv;
- nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului;
- nu se depășesc valorile limită de calitate a aerului;
- prin prevederile prezentei documentații, modul de ocupare a terenului, amplasarea și configurația planimetrică și volumetrică a construcției propuse, amenajările aferente sunt în concordanță cu C.U. și prevederile Regulamentului General de Urbanism.
- (j) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional; -nu este cazul;

3.8 Obiective de utilitate publică:

Terenul propus Piete Auto în cadrul PUZ este proprietate privată, constituită prin acțiunea de vânzare-cumpărare.

Lucrările propuse a se realiza de utilitate publică sunt:

- căi de comunicație (modernizare și cosmetizare drumuri și cai de acces existente)
- racord la prospectul străzii existente Calea Aurel Vlaicu
- echiparea tehnico-edilărie pe traseul cailor de comunicație

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

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE:

- prevederile prezentului PUZ vor fi preluate și integrate în viitorul PUG Arad;
- ca priorități, ce trebuie rezolvate pe amplasament sunt echipările edilitare și accesul 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 cu zone plantate și construcții cu regim de înălțime scăzut;
- în zonă se observă o dezvoltare importantă de construcții pentru servicii sau comerciale;

Acest fapt duce la concluzia din punct de vedere urbanistic că dezvoltarea unor construcții de acest tip este optimă.

- Cheltuielile necesare modernizării și cosmetizării drumurilor de pământ și de beton studiate și individualizate ca atare (în articolele de mai sus) pentru aceste acțiuni vor fi sustinute de către beneficiar. La fel se va sustine financiar în integralitate și modernizarea racordului drumului de beton la Calea Aurel Vlaicu.
- Lucrările de racordare/branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de beneficiar.

Coordonator:

Intocmit:

.....
arh. Waldar FACKELMANN

.....
arh. Bogdan George DRIG

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PROIECT 4 / 2013 – PUZ “ PIATA AUTO “

CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

- 1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.
- 2.BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.
- 3.DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT:
5. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR STUDIATE.
6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI.

I. – DISPOZITII GENERALE:

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z., referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din zona studiată (parcels intravilan Arad - proprietar MATEAS Adrian Claudiu și soția MATEAS Diana, înscrisă în C.F. nr. 340892), în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Terenul studiat se află în intravilanul localității și este proprietate privată. Prin P.U.G.-ul Arad, parcela studiată aparține UTR 69, S 69 b-subzona unitate cu destinație specială, extindere.

P.U.Z.-ul de fata propune realizarea unei zone pentru servicii, care va cuprinde funcțiuni de:

- restaurant cu terasa
- spatii comerciale
- spatii conexe
- spatii servicii
- spatii administrative
- piata auto
- spalatorie auto
- parcare autoturisme
- căi de circulație și manevră interioare

Documentația prevede organizarea arhitectural-urbanistica, stabileste indicii urbanistici, regimul de inaltime, realizarea infrastructurii edilitare, reglementarile specifice detaliate a suprafetei de 29600 mp amplasata in intravilanul localitatii Arad si accesul rutier aferent, suprafata ce cuprinde functiunile enumerate mai sus

Prezentul plan urbanistic zonal propune modificarea caracterului functional al zonei si regimul de inaltime, si stabileste conditiile de implantare a unei piete auto si a functiunilor conexe propuse pe parcela studiata.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul constructiei. Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile cu caracter militar si special, care se autorizeaza si se executa in conditiile stabilite de lege.

2.BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea Fondului Funciar nr.18/1991 republicată
- Legea 138/2004 – Legea imbunatatirilor funciare republicata
- Legea administrației locale nr. 215/2002
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 republicata
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 cu modificarile si completarile ulterioare
- HGR 525/1996 modificată pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata
- Codul Civil
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pt. aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației
- HG 1076/2006 al Ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000
- Normele de aplicare a legii 50/1991 conform Ordinului nr. 839/2009
- Ordinul 227/2006 privind amplasarea si dimensiunile zonelor de protectie adiacente infrastructurii de imbunatatiri funciare;
- Ordinul comun al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Roman de Informatii si ministrului Apararii Nationale nr. 4221/1995;

3.DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z cuprinde norme (permisiuni si restrictii), pentru autorizarea executarii constructiilor in cadrul zonei studiate.

Documentatiile ulterioare PUZ, inaintate spre Autorizatiile de Construire vor fi conforme legii 50/1991.

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT:

In zona studiata se stabilesc urmatoarele categorii de terenuri cu valori naturale / culturale care sunt protejate prin prezentul regulament :

- spatiile verzi amenajate - minim 30% din suprafata parcelor ;
- vestigiile arheologice (raza = 50m), in cazul descoperirii acestora.

Autorizarea lucrarilor de interventie sau de construire in zonele protejate cu vestigii arheologice, conform prezentului regulament, este permisa dupa obtinerea avizului privind descarcarea terenului de sarcina istorica.

Zone cu interdictie totala de construire corpuri de cladiri :

- se prevede o zona de protectie fata de unitatea militara de minim 28,30 m care va fi amenajata cu spatii verzi, locuri de parcare, platforme pietonale si carosabile, drumuri, stalpi de iluminat, platforme cu suprafete de expunere, gard de imprejmuire.

5. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR STUDIASTE:

Art. 1 Utilizari permise

Sunt permise urmatoarele functiuni:

- ⌚ Spatii pentru prestari servicii
- ⌚ Cladiri administrative, birouri ;
- ⌚ Accese auto, spatii pentru parcare auto ;

Pot fi admise in mod exceptional:

- ⌚ Cladiri de locuit destinate personalului de supraveghere si intretinere precum si locuinte de serviciu ;

Art. 2 Utilizari permise cu conditii :

Se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu urmatoarele conditii:

- ⌚sa aibe posibilitatea de a asigura stationarea autovehiculelor aferente acestei functiuni
- ⌚conform normelor in vigoare

Art. 3 Interdictii definitive de construire:

Sunt interzise unitatile cu activitati industriale poluante, agrozootehnice, abatoare, precum si:

- ⌚ unități ce prezintă riscuri tehnologice

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

Art.1. - Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Normelor de igiena si a Normativelor privind modul de viata al populatiei :

Art.2. - Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor stabilite conform legii.

Art.3. - Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor pe terenul studiat (Str. Stefan Tenetchi,nr. 45A-45B-45D, identificat prin extras C.F. nr. 340892) față de aliniament (front stradal la De 1458) se va face cu o retragere de minim 6,00 m (respectiv fata de limita de proprietate de pe acea parte).

Art.4. - Amplasarea în interiorul parcelei

- ⌚ Amplasarea constructiilor fata de limita de proprietate ;
 - 6.00 m fata de limita de proprietate dinspre De 1458
 - 6.00 m fata de limita de proprietate dinspre terenul arabil in intravilan din Nordul proprietatii
 - 63.86 m fata de limita de proprietate dinspre Str. Stefan Tenetchi
 - 124.85 m fata de limita de proprietate dinspre terenul arabil in intravilan din Estul proprietatii
 - 28.30 m fata de limita de proprietate dinspre Unitatea Militara Gai
- ⌚ Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei tine cont si de prevederile Codului Civil

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII:

Art.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

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

⌚ Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor fiind de minim 4m latime.

⌚ Este necesara modernizarea atat a drumului existent de beton cat si a celui de pamant ce-l continua si de unde se va face accesul direct pe proprietatea studiata, modernizari ce vor da posibilitatea unei circulatii in dublu sens carosabil dar intr-un regim de folosinta si pietonal (cu toate aspectele legale ce decurg din acest regim). Aceste modernizari vor fi constituite din largirea drumurilor pana la limita minima legala pentru tipul de circulatie descrisa in fraza anterioara precum si in modernizarea imbracamintii carosabile atat icazul drumului de beton cand intr-o etapa ulterioara va primi si o imbracaminte asfaltica cat si in cazul drumului de pamant ce va fi transformat in prima faza (etapa I) intr-un drum pietruit iar ulterior (etapa II) va primi o imbracaminte asfaltica.

⌚ In incinta in prima faza (etapa I) aleile carosabile si platformele vor avea o imbracaminte de piatra concasata – cilindrata pentru ca ulterior (in etapa II) sa se betoneze si sa primesca sau nu o imbracaminte asfaltica.

Art.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Datorita caracterului functiunii propuse (piata auto) circulatia auto si cea pietonala vor coincide; viteza maxima de deplasare a autovehiculelor in interiorul si exteriorul parcelei fiind cea legala pentru zonele pietonale.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap NP 51 din 2001.

Art.3. Parcari

- Locurile de parcare si garare aferente constructiilor vor fi amenajate obligatoriu in interiorul parcelei.
- La constructii cu functiune complementara vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA:

Art.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existenta

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele centralizate existente de apă, instalațiile de canalizare a apei uzate menajere și de energie electrică.
- Orice amenajare proiectata pe teren trebuie realizata in asa fel incat sa nu constituie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la rigole respectiv la rețeaua de canalizare prevazuta.
- Apele meteorice provenite de pe suprafetele de parcare si expunere a autovehiculelor vor fi evacuate intr-un canal din zona dupa trecerea lor printr-un separator de produse petroliere si deznisipator.
- Apele pluviale colectate de pe platformele de spalare vor fi trecute printr-un separator de produse petroliere si deznisipator.
- Pentru evacuarea surplusului de ape pluviale curate printr-o canalizare pluviala in canalul de desecare din zona aflat in administrarea ANIF Filiala de Imbunatatiri Funciare Arad se va face in conditiile acesteia.

Art.2. Realizarea de rețele tehnico – edilitare

- Lucrările de racordare / bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de beneficiar.
- Bransarea constructiilor la rețeaua de apa si canalizare in sistem centralizat dupa realizarea acestora este obligatorie.
- Instalatiile de alimentare cu energie electrica si punctele de racord vor fi realizate subteran astfel incat sa nu aduca prejudicii aspectului architectural al constructiei sau al zonei inconjuratoare.
- Firidele de bransament vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului architectural al constructor si a zonei inconjuratoare.
- In cazul in care modernizarea propusa a drumurilor necesita devierea (mutarea) rețelei electrice aceasta se va face pe cheltuiuala beneficiarului.

Art.3. Proprietatea asupra rețelilor tehnico – edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității sau devin proprietate publica indiferent de modul de finantare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII:

Art.1. Inaltimea constructiilor

- Regimul maxim de inaltime al constructiilor propuse este de P+1E
 - h max. cornişă : 9,00 m față de cota ±0,00;
 - h max. coamă: 12,50 m .

Art.2. Aspectul exterior al constructiilor

Se vor respecta prevederile art 32 din R.G.U.si urmatoarele reguli:

- Lucrarile tehnice (rețele, conducte de bransament.etc.) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejururilor.
- Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute astfel incat sa nu aduca prejudicii aspectului architectural al constructiilor sau al zonei inconjuratoare.

Art.3. Procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare al terenului

- ⌚ Procentul de ocupare al terenului (P.O.T) maxim admis 7,50%.
- ⌚ Coeficientul de utilizare (C.U.T.) este de maxim 0,10

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

Art.1. Spatii verzi

- Se vor realiza spatii verzi de aliniament in lungul strazilor. Se recomanda realizarea spatiilor verzi plantate intre aliniamentul stradal si cladiri, cu scopul protejarii impotriva poluarii.
- Procentul de spatii verzi propus pentru functiunea studiata este de 30% din suprafata parcelei.

Art.2. Imprejmuiri

Se vor realiza imprejmuiri transparente pe limita de proprietate cu inaltimea maxima de 2,20m.

Coordonator:

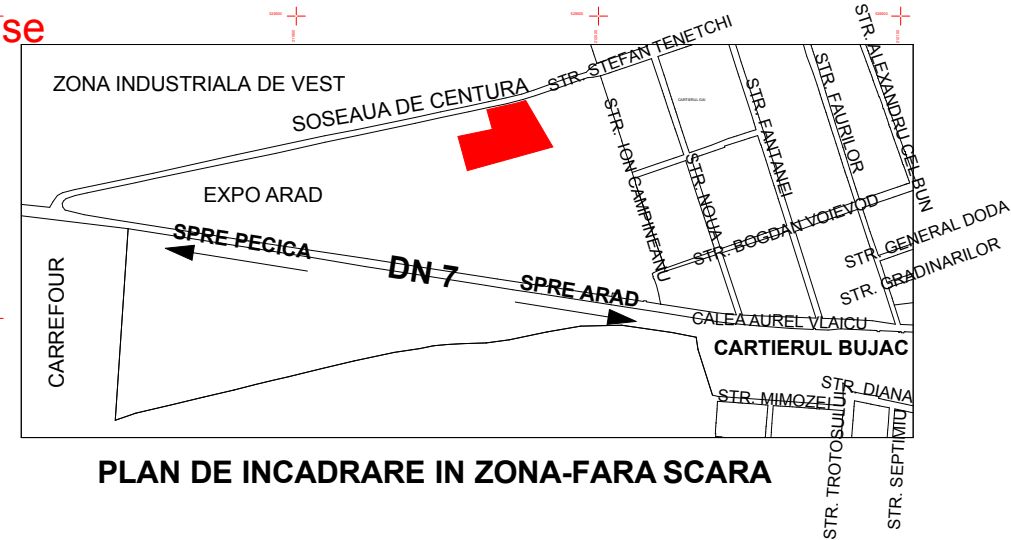
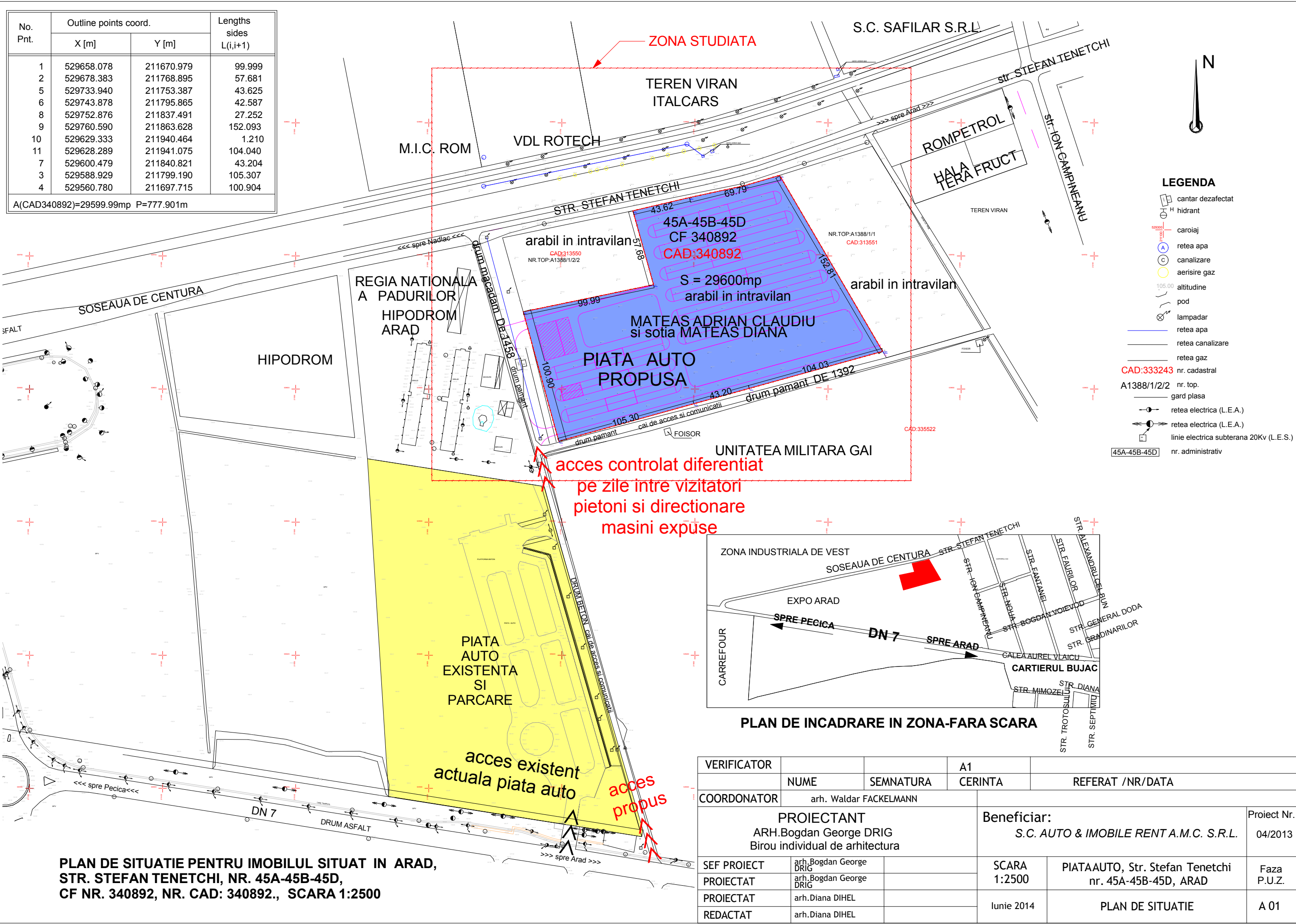
Intocmit:

.....
arh. Waldar FACKELMANN

.....
arh. Bogdan George DRIG

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	529658.078	211670.979	99.999
2	529678.383	211768.895	57.681
5	529733.940	211753.387	43.625
6	529743.878	211795.865	42.587
8	529752.876	211837.491	27.252
9	529760.590	211863.628	152.093
10	529629.333	211940.464	1.210
11	529628.289	211941.075	104.040
7	529600.479	211840.821	43.204
3	529588.929	211799.190	105.307
4	529560.780	211697.715	100.904

A(CAD340892)=29599.99mp P=777.901m



VERIFICATOR			A1		
	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT /NR/DATA	
COORDONATOR	arh. Walдар FACKELMANN				
PROIECTANT ARH.Bogdan George DRIG Birou individual de arhitectura			Beneficiar: S.C. AUTO & IMOBILE RENT A.M.C. S.R.L.		Proiect Nr. 04/2013
SEF PROIECT	arh.Bogdan George DRIG		SCARA 1:2500	PIATAAUTO, Str. Stefan Tenetchi nr. 45A-45B-45D, ARAD	Faza P.U.Z.
PROIECTAT	arh.Bogdan George DRIG				
PROIECTAT	arh.Diana DIHEL		Iunie 2014	PLAN DE SITUATIE	A 01
REDACTAT	arh.Diana DIHEL				

PLAN DE SITUATIE
IMOBILUL SITUAT IN MUN. ARAD,
STR. STEFAN TENETCHI, NR. 45A-45B-45D,
DIN CF NR. 333243, NR. CAD: 33243.
SCARA 1:1000

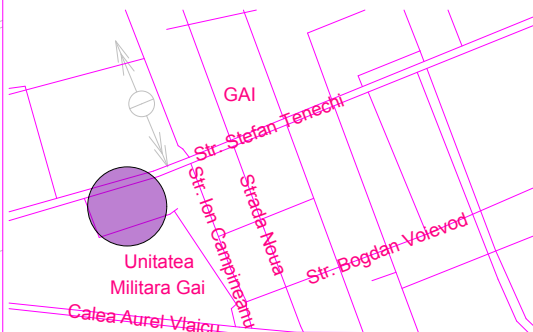
TEREN VIRAN

S.C. SAFILAR S.R.L.

44

N

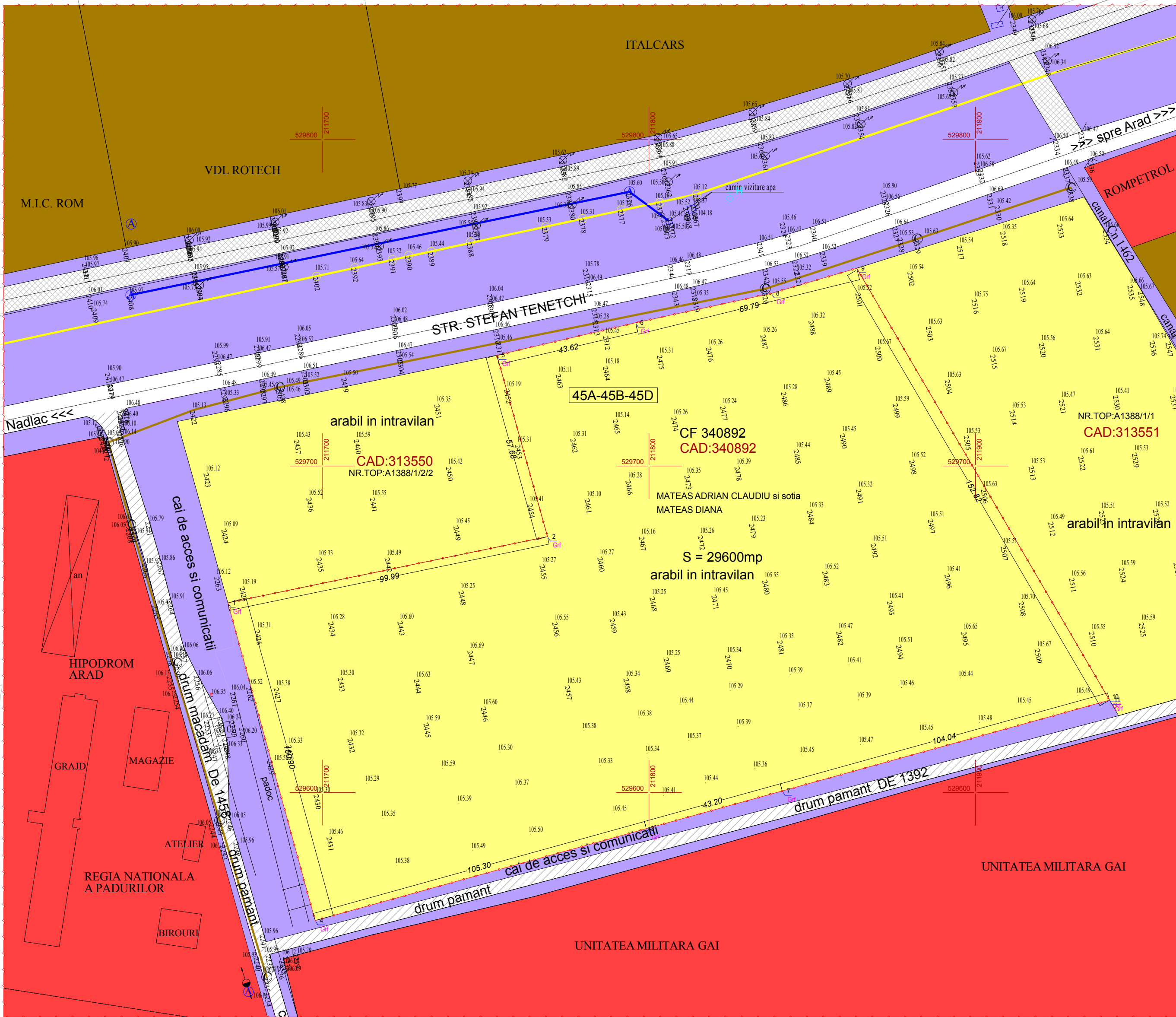
PLAN DE INCADRARE IN ZONA
FARA SCARA



Domenii:	Disfunctionalitati:	Prioritati:
Circulatie:	1. DE 1458 este prea ingust pentru circulatia in ambele sensuri; 2. Cantarul amplasat pe drumul DE 1458 nu functioneaza; 3. DE 1392 este prea ingust pentru circulatia in ambele sensuri; 4. Drumurile DE 1458 si DE 1392 nu sunt prevazute cu santuri sau rigole pentru colectarea apelor de ploaie;	1. Largirea drumului DE 1458 la o latime de 6m; 2. Punerea in functiune a cantarului amplasat pe drumul DE 1458; 3. Largirea DE 1392 nu este prioritara; 4. Realizarea de santuri sau rigole pentru colectarea apelor de ploaie pe marginile drumurilor DE 1458 si DE 1392 nu este prioritara;
Fond construit si circulatia terenurilor:	1. Terenul studiat este incadrat in categoria "teren arabil intravilan", in timp ce majoritatea terenurilor invecinate intra in categoria "teren construit intravilan";	1. Incadrarea terenului studiat in categoria "teren construit intravilan";

LEGENDA:

	canal dezafeactat		Teren arabil intravilan
	hidrant		Zona unitati industriale/depozitare
	caroiaj		Zona institutii publice si servicii
	reteza apa		Domeniu public
	canalizare		
	lampadar		
	linie electrica		
	stalp electric		
	pod aerisire gaz		
	reteza gaz		
	reteza canalizare		
	reteza apa		
	altitudine		
	CAD:333243		Carosabil
	NR. CADASTRAL		Drum de exploatare
	NR. TOP		gard plasa
	nr. administrativ		Drum in incinta
	teren studiat		
	zona studiata		



BILANT TERITORIAL RAPORTAT LA ZONA STUDIATA (11,16 ha)	EXISTENT:		PROPOS:	
	Supraf.(ha):	%total studiat	Supraf.(ha):	%total studiat
ZONIFICARE:				
Teren arabil intravilan	4,40	39,43%	1,44	12,90%
Unitati industriale / depozitare	1,52	13,62%	1,52	13,62%
Institutii publice / servicii	2,51	22,49%	5,47	49,01%
Cai de acces si comunicatii	0,82	7,35%	0,87	7,80%
Spatii verzi	1,91	17,11%	1,86	16,67%

BILANT TERITORIAL RAPORTAT LA PARCELA STUDIATA (2,96 ha)	EXISTENT:		PROPOS:	
	Supraf.(mp):	%din teren	Supraf.(mp):	%din teren
ZONIFICARE:				
Total parcela	29600	100%	29600	100%
Teren arabil intravilan	29600	100%	0	0%
Institutii publice / servicii	0	0%	675	2,28%
Cai de acces si comunicatii	0	0%	12035	40,66%
Spatii verzi	0	0%	8880	30%
Expunere auto.	0	0%	7855	26,54%
Platforma spalatorie auto	0	0%	155	0,52%

CIRCULATIA TERENURILOR		
Nr. cadastral parcela studiata: CAD 340892		
	Supraf.(mp):	%
Suprafata parcela studiata	29600	100%
Suprafata de reparcat	0	0%
Suprafata ce trece in domeniul public	0	0%
P.O.T. maxim admis	7,50%	
C.U.T. maxim admis	0,1	

VERIFICATOR			A1	
	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT /NR/DATA
COORDONATOR	arh. Walder FACKELMANN			
PROIECTANT ARH.Bogdan George DRIG Birou individual de arhitectura			Beneficiar: S.C. AUTO & IMOBILE RENT A.M.C. S.R.L.	Proiect Nr. 04/2013
SEF PROIECT	arh.Bogdan George DRIG		SCARA sc. 1:1000	PIATAAUTO, Str. Stefan Tenetchi nr. 45A-45B-45D, ARAD
PROIECTAT	arh.Bogdan George DRIG			Faza P.U.Z.
PROIECTAT	arh.Diana DIHEL			
REDACTAT	arh.Diana DIHEL		lunie 2014	SITUATIA EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI
				A 02

PIATAAUTO EXISTENTA

S.C. SAFILAR S.R.L.

PLAN DE SITUATIE
IMOBILUL SITUAT IN MUN. ARAD,
STR. STEFAN TENETCHI, NR. 45A-45B-45D,
DIN CF NR. 333243, NR. CAD: 33243.
SCARA 1:1000

TEREN VIRAN

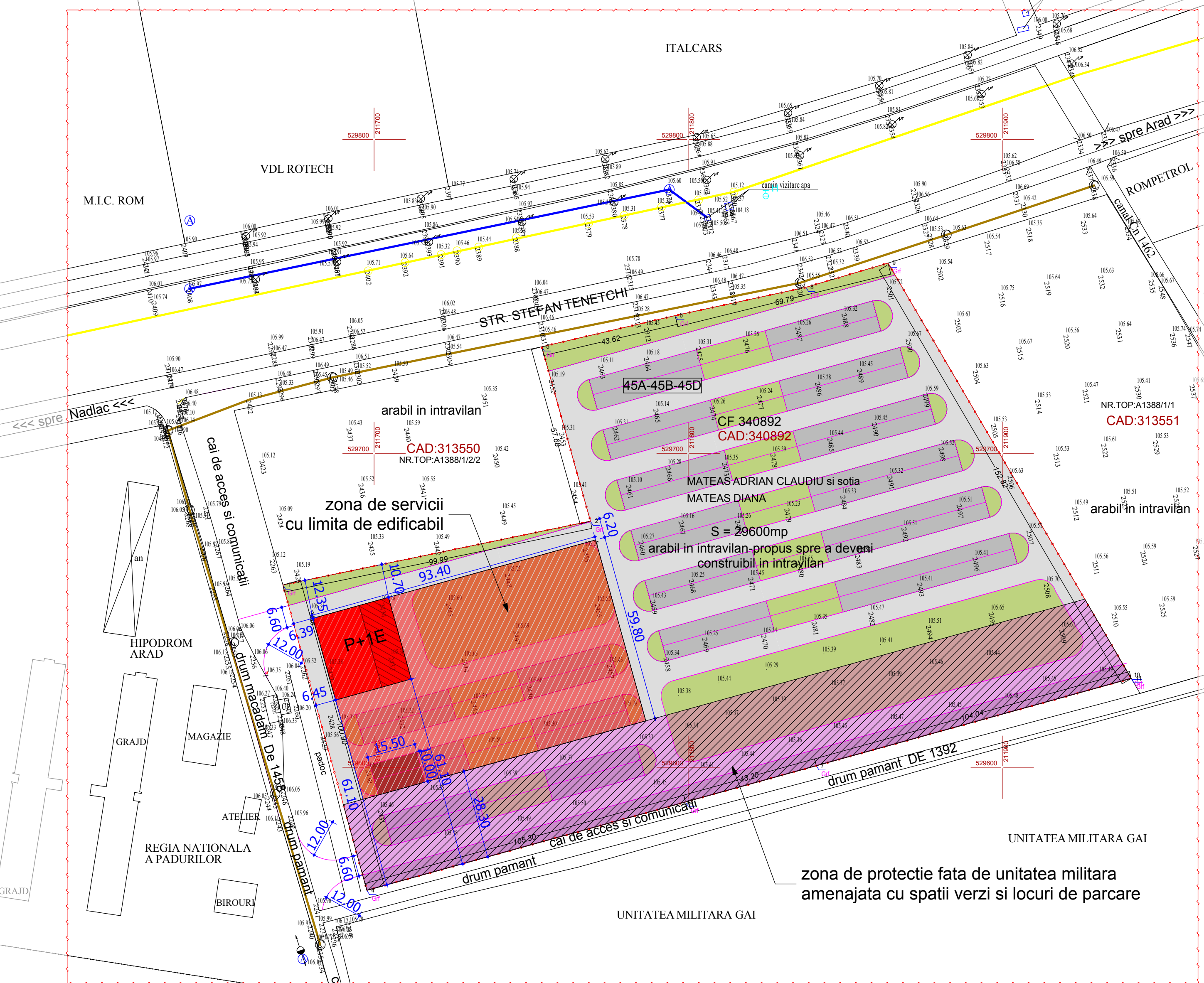
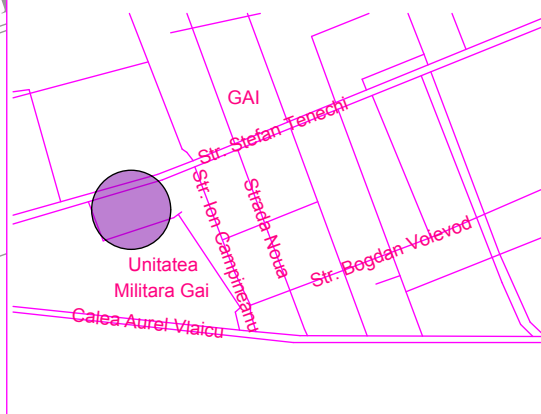
ITALCARS

VDL ROTECH

M.I.C. ROM

N

PLAN DE INCADRARE IN ZONA FARA SCARA



LEGENDA:

- | | |
|---|---|
|  | cantar dezafectat |
|  | hidrant |
|  | caroiaj |
|  | retea apa |
|  | canalizare |
|  | lampadar |
|  | linie electrica |
|  | stalp electric |
|  | pod |
|  | aerisire gaz |
|  | retea gaz |
|  | retea canalizare |
|  | retea apa |
| 105.00 | altitudine |
| CAD:333243 | NR. CADASTRAL |
| A1388/1/2/2 | NR. TOP |
|  | gard plasa |
|  | nr. administrativ |
|  | teren studiat |
|  | zona studiata |
|  | Restaurant |
|  | Terasa |
|  | Parcare auto |
|  | Platforma spalatorie auto |
|  | Spatii verzi |
|  | Zona de protectie fata de unitatea militara, amenajata cu spatii verzi si locuri de parcare |
|  | Zona de servicii cu limita de edificabil |

BILANT TERITORIAL RAPORTAT LA ZONA STUDIATA (11,16 ha)

ZONIFICARE:	EXISTENT:		PROPUS:	
	Supraf.(ha):	%total studiat	Supraf.(ha):	%total studiat
Teren arabil intravilan	4,40	39,43%	1,44	12,90%
Unitati industriale + depozite	1,52	13,62%	1,52	13,62%
Instituti publice / servicii	2,51	22,49%	5,47	49,01%
Cai de acces si comunicatii	0,82	7,35%	0,87	7,80%
Spatii verzi	1,91	17,11%	1,86	16,67%

BILANT TERITORIAL RAPORTAT LA PARCELA STUDIATA (2,96 ha)

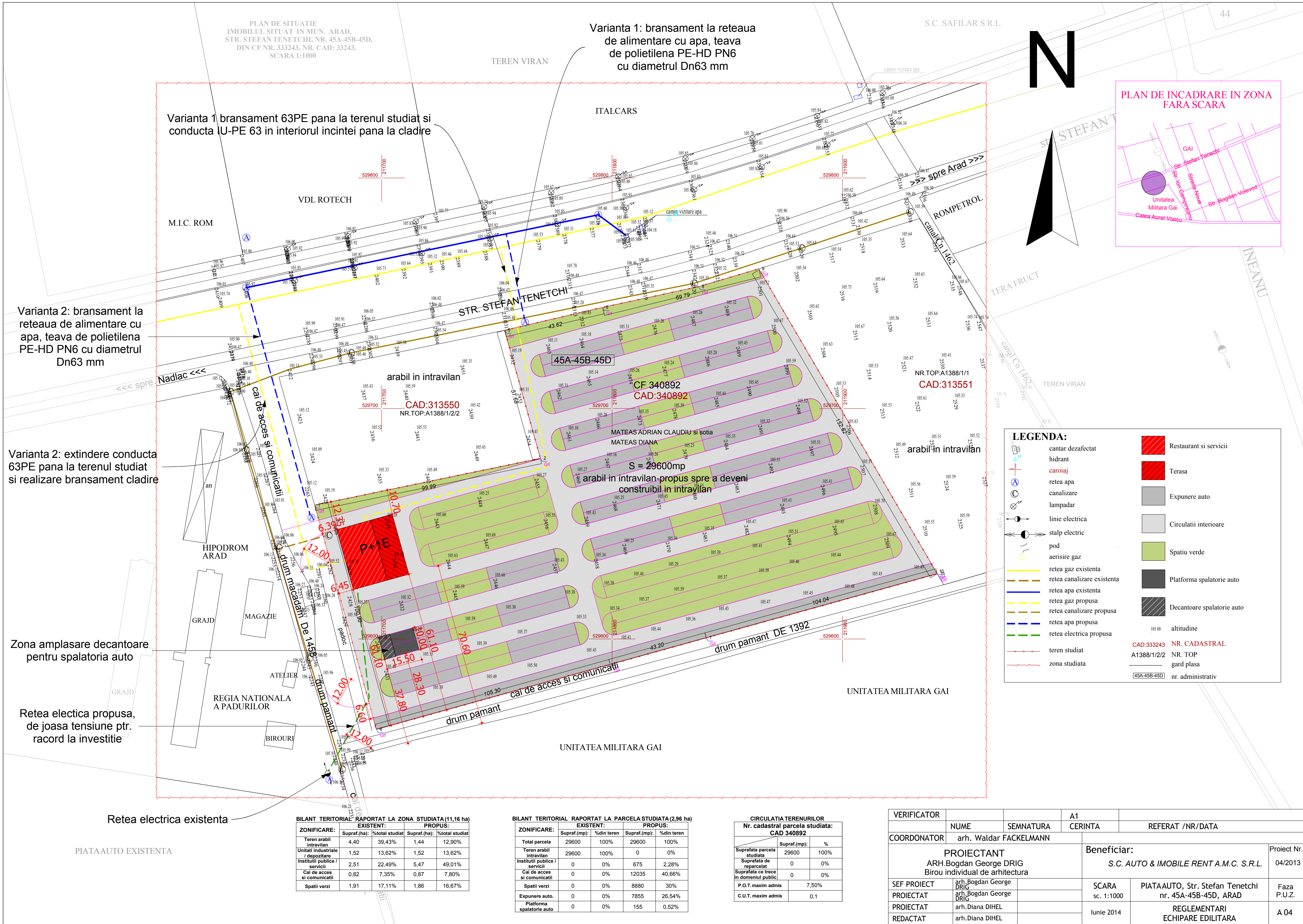
ZONIFICARE:	EXISTENT:		PROPUS:	
	Supraf.(mp.)	%din teren	Supraf.(mp.)	%din teren
Total parcela	29600	100%	29600	100%
Teren arabil intravilan	29600	100%	0	0%
Instituti publice / servicii	0	0%	675	2,28%
Cai de acces si comunicatii	0	0%	12035	40,66%
Spatii verzi	0	0%	8880	30%
Expunere auto.	0	0%	7855	26,54%
Platforma spalatorie auto	0	0%	155	0,52%

CIRCULATIA TERENURILOR
Nr. cadastral parcela studiata:
CAD 340892

	Supraf.(mp):	%
Suprafata parcela studiată	29600	100%
Suprafata de reparațel	0	0%
Suprafata ce trece în domeniul public	0	0%
P.O.T.maxim admis	7,50%	
C.U.T.maxim admis	0,1	

VERIFICATOR			A1		
	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT /NR/DATA	
COORDONATOR	arh. Waldar FACKELMANN				
PROIECTANT ARH.Bogdan George DRIG Birou individual de arhitectura			Beneficiar: S.C. AUTO & IMOBILE RENT A.M.C. S.R.L.		Proiect Nr. 04/2013
SEF PROIECT	arh.Bogdan George DRIG		SCARA sc. 1:1000	PIATAAUTO, Str. Stefan Tenetchi nr. 45A-45B-45D, ARAD	Faza P.U.Z.
PROIECTAT	arh.Bogdan George DRIG				
PROIECTAT	arh.Diana DIHEL		Iunie 2014	REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUA	A 03
REDACTAT	arh.Diana DIHEL				

PIATAAUTO EXISTENTA



PLAN DE SITUATIE
IMOBILUL SITUAT IN MUN. ARAD,
STR. STEFAN TENETCHI, NR. 45A-45B-45D,
DIN CF NR. 333243, NR. CAD: 33243.
SCARA 1:1000

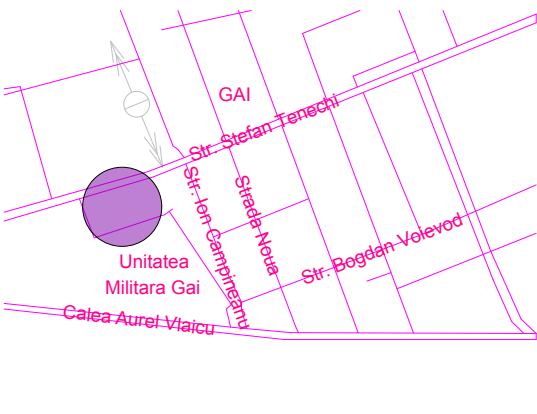
TEREN VIRAN

S.C. SAFILAR S.R.L.

44

N

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
FARA SCARA



LEGENDA:

- cantar defaectat
- hidrant
- caroiaj
- retea apa
- canalizare
- lampadar
- linie electrica
- stalp electric
- pod
- aerisire gaz
- retea gaz
- retea canalizare
- retea apa
- altitudine
- CAD:333243
- A1388/1/2/2
- gard plasa
- 45A-45B-45D
- nr. administrativ
- teren studiat
- zona studiata
- Teren proprietate publica de interes national
- Teren proprietate publica de interes local
- Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

PIATAAUTO EXISTENTA

BILANT TERITORIAL RAPORTAT LA ZONA STUDIATA (11,16 ha)	EXISTENT:		PROPOS:	
	Supraf.(ha):	%total studiat	Supraf.(ha):	%total studiat
ZONIFICARE:				
Teren arabil intravilan	4,40	39,43%	1,44	12,90%
Unitati industriale / depozitare	1,52	13,62%	1,52	13,62%
Institutii publice / servicii	2,51	22,49%	5,47	49,01%
Cai de acces si comunicatii	0,82	7,35%	0,87	7,80%
Spatii verzi	1,91	17,11%	1,86	16,67%

BILANT TERITORIAL RAPORTAT LA PARCELA STUDIATA (2,96 ha)	EXISTENT:		PROPOS:	
	Supraf.(mp):	%din teren	Supraf.(mp):	%din teren
ZONIFICARE:				
Total parcela	29600	100%	29600	100%
Teren arabil intravilan	29600	100%	0	0%
Institutii publice / servicii	0	0%	675	2,28%
Cai de acces si comunicatii	0	0%	12035	40,66%
Spatii verzi	0	0%	8880	30%
Expunere auto.	0	0%	7855	26,54%
Platforma spalatorie auto	0	0%	155	0,52%

CIRCULATIA TERENURILOR		
Nr. cadastral parcela studiata: CAD 340892		
	Supraf.(mp):	%
Suprafata parcela studiata	29600	100%
Suprafata de reparcat	0	0%
Suprafata ce trece in domeniul public	0	0%
P.O.T.maxim admis	7,50%	
C.U.T.maxim admis	0,1	

VERIFICATOR			A1		
	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT /NR/DATA	
COORDONATOR	arh. Waldar FACKELMANN				
PROIECTANT ARH.Bogdan George DRIG Birou individual de arhitectura			Beneficiar: S.C. AUTO & IMOBILE RENT A.M.C. S.R.L.		Proiect Nr. 04/2013
SEF PROIECT	arh.Bogdan George DRIG		SCARA sc. 1:1000	PIATAAUTO, Str. Stefan Tenetchi nr. 45A-45B-45D, ARAD	Faza P.U.Z.
PROIECTAT	arh.Bogdan George DRIG				
PROIECTAT	arh.Diana DIHEL		Iunie 2014	REGIMUL DE PROPRIETATE CIRCULATIA TERENURILOR	A 05
REDACTAT	arh.Diana DIHEL				

Nr.144/29.05.2015
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (R.L.U.)
„PIAȚA AUTO” Arad, str. Ștefan Tenețchi nr. 45A-45B-45D

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. ad.26427 din 28.05.2015;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 7408/A2 din 04.03.2015, 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. 26427/A2 din 28.05.2015 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 5 din 28.05.2015;
- 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, republicată.

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 privind administrația publică locală, 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: **„PIAȚA AUTO” Arad, str. Ștefan Tenețchi nr. 45A-45B-45D**, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize;

- beneficiari: S.C. AUTO&IMOBILE RENT A.M.C. S.R.L.
- elaborator: BIA arh. Drig Bogdan, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Waldar Hans I.Fackelman, proiect nr. 4/2013;
- suprafața aferentă lotului reglementat: 29.600 mp, proprietate privată persoane fizice: Mateaș Adrian-Claudiu și Mateaș Diana, CF 340892-Arad (contract de comodat între proprietarii imobilului și S.C. AUTO&IMOBILE RENT A.M.C. S.R.L.)

Emiterea autorizației de construire pentru obiectivul de investiție se va face doar în baza unui drept real asupra terenului care se va nota în cartea funciară.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. funcțiunea principală: servicii;
2. indicatori urbanistici:
 - a. POT max 7,50%;
 - b. CUT max 0,10;
3. regim maxim de înălțime a clădirilor:
 - a. P+1E;
 - b. Hmax la cornișă=9,00m;
4. spații verzi min 30% din suprafața lotului.

Art 3. Modernizarea drumului existent situat între unitatea militară și vechea piață auto, inclusiv a racordului la Calea Aurel Vlaicu, extinderile de rețele tehnico-edilitare se vor face pe cheltuiala exclusivă a beneficiarilor, în baza unor proiecte de specialitate avizate conform prevederilor legale în vigoare.

Art.4. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. AUTO&IMOBILE RENT A.M.C. 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 (P.U.Z.) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

„PIAȚA AUTO” Arad, str. Ștefan Tenețchi nr. 45A-45B-45D

- beneficiari: S.C. AUTO&IMOBILE RENT A.M.C. S.R.L.
- elaborator: BIA arh.Drig Bogdan, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Waldar Hans I.Fackelman, proiect nr. 4/2013;
 - suprafața aferentă lotului reglementat: 29.600 mp, proprietate privată persoane fizice: Mateaș Adrian-Claudiu și Mateaș Diana, CF 340892-Arad. (contract de comodat între proprietarii imobilului și S.C. AUTO&IMOBILE RENT A.M.C. S.R.L.)

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 26427/29.04.2015 de către Burla Bogdan reprezentant al S.C. AUTO&IMOBILE RENT A.M.C. S.R.L.
- raportul de specialitate nr.26427/A2 din 28.05.2015 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr.ad. 7408 /A2 din 04.03.2015 , conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr.5/28.05.2015 al Arhitectului –Șef ;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 804 din 13.05.2014, 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 7,50%; CUT max 0,10
- regim maxim de înălțime: P+1E, Hmax la cornișă=9,00m,
- spații verzi min 30% din suprafața lotului

Costurile privind modernizarea drumului existent situat între unitatea militară și vechea piață auto, inclusiv a racordului la Calea Aurel Vlaicu, extinderile de rețele tehnico-edilitare vor fi suportate de către beneficiari.

P R I M A R
Ing. Gheorghe Falcă

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
„PIAŢA AUTO” Arad, str. Ştefan Teneţchi nr. 45A-45B-45D

- beneficiar: S.C. AUTO&IMOBILE RENT A.M.C. S.R.L.
- elaborator: BIA arh. Drig Bogdan, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Waldar Hans I.Fackelman, proiect nr. 4/2013;

Prezenta documentaţie este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 804 din 13.05.2014 privind amplasamentul, destinaţia, regimul juridic si tehnic al imobilului, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conţinutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000, stabilind condiţiile de amplasare a unei zone cu funcţiuni pentru servicii, respectiv amenajarea unei pieţe auto şi funcţiuni conexe.

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în intravilan, partea de vest a municipiului Arad, la limita zonei construite a cartierului Gai, cu accesul actual din str. Ştefan Teneţchi, prin drumul de exploatare De 1458.

Vecinătăţile amplasamentului sunt: în partea de nord str. Ştefan Teneţchi, la sud drum de exploatare De 1392, la vest drum de exploatare De 1458şi Hipodrom Arad, iar la est teren arabil intravilan proprietate privată.

Situaţia juridică a terenului

Terenul aferent lotului reglementat prin P.U.Z. în suprafaţă de 29.600 mp, are categoria de folosinţă arabil în intravilanul municipiului Arad, este proprietate privată persoane fizice: Mateaş Adrian-Claudiu şi Mateaş Diana, înscris în CF 340892-Arad (contract de comodat între proprietarii imobilului şi S.C. AUTO&IMOBILE RENT A.M.C. S.R.L.)

Emiterea autorizaţiei de construire pentru obiectivul de investiţie se va face doar în baza unui drept real asupra terenului care se va nota în cartea funciară.

Descrierea soluţiei propuse:

Prin documentaţia prezentă se stabilesc condiţiile de amenajare a unei pieţe auto şi a unor construcţii cu funcţiuni pentru servicii şi comerţ, indicatorii urbanistici, retrageri ale construcţiilor faţă de aliniament, limite laterale şi posterioare ale lotului, spaţii verzi , rezolvarea spaţiului pentru parcare, accesul carosabil în incintă, reglementarea prospectului pentru drumul de acces în incintă, utilităţi necesare.

Indicatori urbanistici propuşi: POT max 7,50%; CUT max 0,10; Regim maxim de înălţime a clădirilor: P+1E, Hmax la cornişă=9,00m, spaţii verzi min 30% din suprafaţa lotului.

Zona de expunere auto şi cea de parări s-a prevăzut la o capacitate de cca 520 autovehicule.

Retrageri ale construcţiilor faţă de limitele de proprietate:

- min. 6,00 m faţă aliniament (limita de proprietate dinspre De 1458)
- min. 6,00 m faţă de limita de proprietate dinspre terenul arabil din partea de nord,

- min. 63,00 m față de limita de proprietate dinspre str. Ștefan Tenețchi,
- min. 124,00 m față de limita de proprietate dinspre terenul arabil din partea de est,
- min. 28,30 m față de limita de proprietate dinspre U.M. Gai.

Circulația:

Accesul la lot, se va face din Calea Aurel Vlaicu, după modernizarea de către investitor a drumului de acces din Calea Aurel Vlaicu, situat între unitatea militară și vechea piață auto.

Drumul de acces va avea partea carosabilă cu rigole carosabile incluse 2x2,75 m=5,50 m.

Aceasta va fi racordat la Calea Aurel Vlaicu, prin modernizarea intersecției conform normativelor în vigoare.

Costurile privind modernizarea drumului existent situat între unitatea militară și vechea piață auto, inclusiv a racordului la Calea Aurel Vlaicu, vor fi suportate de către beneficiari.

Utilități: se prevede racordarea pe cheltuiala beneficiarilor la rețelele de utilități din zona străzii Ștefan Tenețchi (energie electrică, apă-canal, gaze naturale). Toate rețelele propuse se vor realiza în varianta de amplasare subterană.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism nr.804 din 13.05.2014:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	S.C. Enel Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	136090103/03.07.2014
2	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – protecție civilă	972/14/SU-AR/05.08.2014
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	726/14/SU-AR/05.08.2014
4	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	562/27.06.2014
5	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	903/26.01.2015
6	O.C.P.I. Arad	PV recepție Nr.849/2014 AVIZ 748/2014
7	E-on Gaz	435/27.06.2014
8	A.N.I.F.	68/14.06.2014
9	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	11925/03.07.2014
10	P.M.A. - Direcția Tehnică-Serv. Intr. și Rep. Căi de Comunicații	38686/T4/08.07.2014
11	P.M.A. - Comisia de sistematizare a circulației din mun. Arad	20745/29.04.2015
12	C.T.P. Arad	Aviz din 7/4/2015
13	I.P.J. ARAD - SERVICIUL RUTIER	263.195/24.06.2014
14	M.A.I.-DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ	3.849.134/04.09.2014
15	C.N.A.D.N.R.	340/816/09.12.2014
16	M.A.N.	D/3438/09.10.2014
17	S.R.I.	47628/19.02.2015

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 07.05.2015, precum și a completării documentației cu cele solicitate în cadrul comisiei, s-a emis Avizul tehnic nr. 5/28.05.2015

Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

