

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.

57b3f867ca304089099bd4d43523e3fb3dcc2deda200e557b1dd1056ac6f151c

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. 223

din 18 iulie 2016

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)

și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU)

„Spații pentru producție și depozitare confecții metalice”,

Zona industrială Micalaca est f.n., mun. Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr.37077 din 27.05.2016,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr.35154 A2 din 24.05.2016, în conformitate cu prevederile Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 36132 /24.05.2016 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente,

Ținând seama de avizul tehnic al Arhitectului -Șef nr. 3/24.05.2016,

Luând în considerare rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

Ținând seama de 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;

Având în vedere prevederile art.2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare 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 consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin.(1), alin. (5) lit. c), art.45 alin. (2) lit. e) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism pentru obiectivul de investiție: **„Spații pentru producție și depozitare confecții metalice”, Zona industrială Micalaca est f.n., mun. Arad**, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize, având următoarele caracteristici:

- Beneficiar: S.C. PAB ROMANIA S.R.L.;

- Elaborator: S.C. WH PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. WaldarFackelmann, proiect nr. 236/2015.

- Suprafața aferentă loturilor reglementate: 45.241 mp, identificată conform:

-CF nr. 318243 – Arad, arabil în intravilan, 17.152 mp;

-CF nr. 318233 – Arad, arabil în extravilan, 6.150 mp;

- CF nr. 318224 – Arad, arabil în intravilan, 15.882 mp;
- CF nr. 321479 – Arad, curți construcții în intravilan, 6.057 mp.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

- a. Funcțiunea principală: unități industrie/depozitare și servicii;
- b. Indicatori urbanistici: P.O.T. max 60 %; C.U.T. max 1,20; Regim de înălțime max:
 - pentru halele de producție și depozitare-P+1Ep;
 - pentru servicii și zonă administrativă - P+2E;
 - Hmax cornișă = 10,50 m, Hmax la coamă = 11,70 m.
- c. Procent minim de spații verzi 20 %;
- d. Accesul carosabil din drumurile de exploatare de la nordul și de la vestul incintei și în continuare spre str. Pescarilor;
- e. Referitor la realizarea lucrării publice: „Modernizare drumuri de exploatare din vestul și nordul incintei reglementate”:
 - e.1. Se mandatează S.C. P.A.B. ROMANIA S.R.L pentru a asigura în numele și pentru Municipiul Arad executarea lucrărilor publice pe cheltuiala sa exclusivă, în baza documentațiilor tehnico-economice, proiectelor de specialitate, autorizațiilor, avizelor prevăzute de legislația în vigoare.
 - e.2. Anterior depunerii cererii de emitere a autorizației de construire se va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Arad documentația tehnico-economică pentru realizarea lucrărilor publice.
 - e.3. Recepția lucrărilor se realizează cu respectarea prevederilor legale privind recepția lucrărilor publice.
 - e.4. Lucrarea publică se transmite cu titlu gratuit, liberă de sarcini, în proprietatea publică a Municipiului Arad.

Art.5. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.6. Se abrogă prevederile documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal: „Spații de producție și depozitare, în municipiul Arad, Cartier Micălaca F.N., beneficiar S.C. PAB ROMANIA S.R.L, aprobată prin Hotărârea nr.140/2012 a Consiliului Local al Municipiului Arad, a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea nr.158/2015a Consiliului Local al Municipiului Arad până la data de 20 iunie 2016.

Art.7. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. PAB ROMANIA S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Geanina-Simona PISTRU-POPA

Contrasemnează
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

Red/Dact I.F./I.F. Verif. C.M.

1 ex. Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad

1 ex. Dosar ședință CLMA 18.07.2016

Cod PMA -S1-02

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 236 / 2015

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL
„SPAȚII PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE
CONFECȚII METALICE”
zona industrială Micalaca est, f.n., Arad,
C.F. 318224, 318243, 318233, 321479 – Arad

Nr. proiect : 236 / 2015

Beneficiar : S.C. P.A.B. ROMANIA S.R.L., Arad , Str. I. Marsieu nr. 8

Elaborator : s.c.”WH PROJECT”s.r.l.
(Proiectant general)

Data elaborării : octombrie 2015

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII PUZ

Documentația de față, propune soluții și reglementări în scopul realizării unui Plan Urbanistic Zonal pentru dezvoltarea unei incinte cu clădiri pentru producție și depozitare confecții metalice.

Documentația în faza P.U.Z.: „Spații pentru producție și depozitare confecții metalice”, a fost întocmită la comanda beneficiarului P.A.B. ROMANIA S.R.L. în conformitate cu contractul nr. 172 din 5.10.2015. Elaborarea documentației privind Planul Urbanistic Zonal pentru realizarea investiției este întocmită în conformitate cu ORDINUL nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, și cu Ordinul nr. 176/N/16 / 2000 - "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ G.M. - 010 - 2000.

Planul a fost întocmit pe baza ridicării topografice. Propunerile se subordonează Planului Urbanistic General aflat în lucru al Municipiului Arad. Beneficiarul solicită prin prezenta documentație și conform cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Dezvoltarea zonei de producție și depozitare va cuprinde funcțiuni de :

- Spații de producție confecții metalice
- Clădire administrativă, birouri;

- Spații depozitare materie primă și produs finit;
- Spații exterioare de circulație și platforme de manevră;
- Accese auto, spații pentru parcare auto;
- Construcții pentru amenajări edilitare;

Prin această documentație se stabilesc soluțiile pentru rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ale incintei, precum și condițiile de amplasare și executare 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.

De asemenea, în urma aprobării PUZ se urmărește schimbarea destinației și a categoriei de folosință a terenurilor din teren agricol în "curți construcții"

Prealabil fazei P.U.Z. s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 2229 din 8.12.2015, și Avizul de Oportunitate nr. 33 din 19.11.2015, emise de Primăria Municipiului Arad.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad aflat în stadiul de actualizare de către Urban Incerc Bucuresti, cu care au avut loc consultări în vederea respectării prevederilor de dezvoltare a localității
- Ridicare topografică
- Studiu geotehnic

Documentația s-a elaborat în conformitate cu:

- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" aprobat prin Ordinul nr.176 / N / 16.08.2000 al M.L.P.A.T.;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 27.06.1996 actualizat 25.02.2015;
- Ordinul nr. 119 / 4.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea CL Arad nr. 140 din 20.06.2012 privind aprobarea PUZ "Spații de producție și depozitare" amplasat în Arad, cartier Micalacaf.n., beneficiar PAB Romania Arad , proiect nr. 5 / 2011, elaborat de SC D&D Design Proiect SRL ;, a cărei valabilitate a fost extinsă prin HCLM nr. 158/2015, pentru două terenuri din cele patru aflate în studiu.
- Legea nr. 350 / 2001 actualizată la 03.02.2014 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- alături de celelalte legi și normative în vigoare.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Prin dezvoltarea orașului din punct de vedere economic și prin extinderea intravilanului, se va putea realiza pe viitor un areal suficient pentru a putea construi noi unități economice.

Tendința de dezvoltare a localității este direcționată de principala cale de comunicație existentă în zonă – str. Păstorului și ieșirea unui drum de exploatare spre

centura ocolitoare nord. De o parte și de alta a acestora se vor putea crea investiții legate mai ales de funcțiuni urbane cum ar fi industrie, comerț și servicii.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, adiacent căii ferate - magistrala 200 Pod Mureș - Arad - Curtici Fr., dintre Arad și Deva - parte din culoarul IV Paneuropean. Prin P.U.G. Arad, și în urma aprobării PUZ, zona va fi inclusă în UTR cu destinația propusă de producție, servicii și depozitare. În vecinătate există la ora actuală terenuri cu destinație similară sau agricolă.

- Limita estică a terenului este mărginită de terenuri agricole aflate în proprietate privată.
- Limita sudică a terenului este mărginită de linia c.f. Arad - Deva (DF 1951).
- Limita vestică a terenului este mărginită de un drum de exploatare.
- Limita nordică a terenului este mărginită de drumul de exploatare DE 1946.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Morfologic, Aradul se situează în Câmpia Mureșului cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică. Terenul din amplasament, având stabilitatea generală asigurată, este relativ plan cu mici denivelări (70-80 cm).

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Geologic, zona aparține Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

La alcătuirea geologică a etajului inferior - presenonian participă în bază formațiuni cristalofiliene, mezo și epizonale, proterozoic superioare, reprezentate prin micașisturi, micașisturi biotito-sericitoase, micașisturi cu granați, paragnease, cuarțite micacee, șisturi sericito-cloritoase, șisturi cuarțito-cloritoase și șisturi sericito-talcoase.

La partea superioară, aceste formațiuni prezintă o zonă alterată de grosimi variabil, cuprinsă în general între 50-100 m.

Regimul eolian este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care interferează deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. În zona de câmpie, cea mai mare pondere o au vanturile din nord.

Temperatura se caracterizează prin temperaturi medii anuale ridicate, intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile), iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic. Clima este deci temperat-moderată.

Temperatura aerului:

Medie lunară maximă	+20°...+28° (iulie - august)
Medie lunară minimă	-1°.....-2° (ianuarie)

Precipitații:

Medie lunară maximă	70.... 80 mm (iunie)
Media anuală	600....700 mm

Vantul:

Directii predominante	N-S 16%
	E-V 13%

Seismic, in conformitate cu Normativul P 100-1/2006 (cod de proiectare seismică – prevederi de proiectare pentru clădiri), amplasamentul se situează în zona seismică

caracterizată printr-o perioadă de control (colt) a spectrului de răspuns $T_c = 1,0$ s și o accelerație a terenului pentru proiectare la cutremure cu interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani, $a_g = 0,16g$.

Adâncimea maximă la îngheț în conformitate cu STAS 6054/77 este pentru amplasamentul în cauză $h_i = 0,70$ m.

Apa subterană. La data executării lucrărilor de investigare, apa subterană a fost interceptată în foraje la adâncimea de 4,7 - 4,8 m față de cotele terenului natural. Din datele cunoscute în zonă, se știe că adâncimea nivelului hidrostatic oscilează în funcție de anotimp și de volumul precipitațiilor, între adâncimi de 4,0 - 5,5 m. Nivelul hidrostatic maxim este estimat la 3,5 m. Un nivel maxim absolut poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate statistic, pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp.

Se poate aprecia că apa subterană nu va influența betoanele din punct de vedere al agresivității. Datele geotehnice sunt prezentate în studiul geotehnic anexat prezentei documentații.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul rutier din zona industrială se face în prezent pe un drum asfaltat în continuarea str. Păstorului, cu o trecere la nivel cu calea ferată Arad - Deva, trecere la nivel semnalizată optic și acustic. De la acest drum până la amplasamentul propus, accesul se face de pe un drum pietruit cu categoria drum de exploatare.

Conform Avizului C.N. CFR S.A. nr. 7/5/354/12.04.2016, accesul pe teren se va realiza de pe drumurile de exploatare de pe latura de nord și de vest. Se va moderniza actualul drum de exploatare DE 1946 aflat spre latura de nord și drumul de exploatare spre latura de vest al terenului, care se vor prelungi spre str. Pescarilor, devenind accesul principal auto și pentru trafic greu al terenului studiat.

O alternativă ar fi accesul de pe drumul de exploatare care trece la limita vestică și nordică a terenului având ieșire neamenajată la centura ocolitoare de nord.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul pentru care se dorește elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, este aliniat la drumul de exploatare de la sud, respectiv la calea ferată, având limita de proprietate sud paralelă cu axa căii ferate. Distanța de la limita de proprietate până la marginea căii ferate este de aprox. 12,5 m.

Terenul studiat are o suprafață totală de 45 241 mp. Acesta are o formă dreptunghiulară în plan cu lungimea frontului la sud (la calea ferată) de 156,39m, la vest de 288,17m, la nord 144,93m și la est lungimea limitei este de 281,47m.

Terenul este ocupat parțial de spații de producție și depozitare ridicate în baza Autorizației de Construire nr. 719 / 5.08.2015, terenul fiind mărginit de drumuri de exploatare (DE) agricole. Această autorizație s-a emis pentru două dintre terenuri, fiind în vigoare prevederile Hotărârea CL Arad nr. 140 din 20.06.2012 privind aprobarea PUZ "Spații de producție și depozitare" amplasat în Arad, cartier Micalaca f.n.,

beneficiar PAB Romania Arad , proiect nr. 5 / 2011, elaborat de SC D&D Design Proiect SRL, a cărei valabilitate a fost extinsă prin HCLM nr. 158/2015.

Pe celelalte două terenuri cuprinse în prezentul PUZ nu există plantații, înalte sau joase, fiind utilizat preponderent pentru agricultură.

- terenurile sunt situate în extravilan, conform P.U.G. Arad.
- terenurile se află în proprietatea P.A.B. ROMANIA S.R.L.
- C.F. 318224, 318243, 318233, 321479 – Arad
- Nr. topografic: A 225.1945/1, 225. A 1945/2, A 225.1945/3, Cc 225.1945/4 .
- suprafața măsurată conform Extrase C. F. : 45 241 mp.
- drept de ipotecă în favoarea BRD - Group Societe Generale S.A. suc. Arad

Ca și analiză a fondului construit trebuie menționat că în vecinătatea amplasamentului studiat se află preponderent terenuri arabile extravilane - și zone intravilane ale unităților industriale, amplasamentul studiat situându-se la limita intravilanului municipiului Arad. Adiacent drumului de exploatare se află calea ferată și instalațiile aferente acesteia, inclusiv cele pentru trecerea la nivel.

Principalele disfuncționalități ale zonei pot fi rezumate în următoarele :

- Disfuncționalități privind circulația auto până la finalizarea intersecției propuse și a drumului colector din vecinătatea amplasamentului studiat
 - Lipsa serviciilor în zonă
 - Disfuncționalități privind circulația auto până la obiectiv din cauza drumului de exploatare nemodernizat
 - Prezența căii ferate și a trecerii la nivel cu calea ferată, fapt care induce un factor suplimentar de risc și timpi suplimentari de așteptare
 - Lipsa zonelor verzi amenajate (se vor realiza la faza de construire).

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona din care face parte parcela analizată în P.U.Z. este echipată edilitar cu rețele și dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare. Fiind vorba de o zonă industrială, racordurile necesare funcționării viitorului obiectiv au fost realizate în vecinătatea amplasamentului conform documentațiilor de specilaitate. Acestea au fost prelungite până pe amplasament, în conformitate cu condițiile de racordare ale deținătorilor de rețele.

Lucrări existente și măsuri propuse:

- Circulația

La ora actuală, accesul se face pe de drumuri de exploatare, care prin realizarea obiectivului, se vor moderniza la două benzi de circulație pentru a permite accesul traficului greu spre amplasament. Aceste drumuri au deja la ora actuală o lățime suficientă între 5,50 - 7,00, fiind pietruite.

- Alimentarea cu apă potabilă: Există rețea de alimentare cu apă - la ora actuală se realizează asigurarea sursei de apă rece din rețeaua existentă, sursa de alimentare cu apă potabilă fiind căminul de vane din proximitatea trecerii la nivel cu calea ferată. Obiectivele vor fi branșate la rețeaua care trece pe str. Pastorului, prin trecerea rețelei pe sub rambleul căii ferate printr-un tunel tehnic existent.

Conform Avizului nr. 38 / 12.01.2016 eliberat de RAAC Arad se face cunoscut faptul ca autoritatile locale sunt de acord cu bransarea la rețeaua municipală a unitatilor propuse. Pe teren se va amenja un rezevor de incendiu de minim 7,56 mc, conform cerințelor tehnice. De asemenea s-a eliberat Avizul de soluție tehnică nr. 5698 din 9.01.2015, la ora actuală, documentația fiind în curs de autorizare.

- Canalizare menajeră: Există rețea de canalizare menajeră sau pluvială în zonă - se propune evacuarea apelor uzate menajere, prin intermediul unei rețele de incintă, în canalizarea localității după colectarea acesteia în stația de pompare din colțul terenului. De aici se va realiza un canal menajer de circa 450 m până la punctul de descărcare de pe str. Păstorului. Conform Avizului nr. 38 / 12.01.2016 eliberat de RAAC Arad se face cunoscut faptul ca autoritatile locale sunt de accord cu bransarea la rețeaua municipală a unitatilor propuse. De asemenea s-a eliberat Avizul de soluție tehnică nr. 5698 din 9.01.2015, la ora actuală, documentația fiind în curs de autorizare.

- Canalizare pluvială

Apele pluviale vor fi colectate de suprafețele acoperișurilor și a platformelor rutiere printr-o rețea de rigole stradale, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și apoi vor fi stocate într-un bazin de retenție cu o capacitate de 100 mc. O parte din apele pluviale colectate se vor folosi la stropitul spațiilor verzi, iar surplusul se va descărca controlat prin intermediul stației de pompare ape pluviale în canalul aflat pe str. Păstorului. Menționăm că se va realiza un colector de canal pluvial separat de cel menajer.

- Rețele de transport și distribuție de energie electrică: – Există o un bransament aprobat de către Enel prin realizarea unui racord la rețeaua electrică aflată la o distanță de 300 m, investiție suportată de beneficiar. Acest racord se realizează printr-o linie electrică subterană până în postul de transformare propriu, care se va amplasa în incintă. Această linie subterană va impune o zonă de protecție a acesteia de 0,6m, conform Avizului Enel. Pentru racordul la rețeaua electrică a fost emis Avizul Tehnic de Racordare pentru consum necasnic nr. 143226114din 07.04.2015

- Încălzire: nu există - se va realiza cu rețea proprie de incintă, alimentată de la centrala termică proprie care va folosi gazul ca sursă primară de alimentare.

- Alimentare cu gaz metan: există în vecinătate - se va prelungi rețeaua de gaz metan existentă pe platforma industrială până pe teren, la un punct de racord care se va realiza la limita amplasamentului, în conformitate cu cerințele deținătorului de rețea, la ora actuală fiind eliberată cota de gaz din partea E-ON Gaz pentru bransament, urmând a se elibera Autorizația de Construire.

- Telefonie, alte instalații: nu există - se vor prelungi rețelele existente pe platforma industrială sau la marginea drumului de acces până pe teren, la un punct de racord care se va realiza la limita amplasamentului, în conformitate cu cerințele deținătorilor de rețea.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona în care se încadrează terenul este **lipsită de factori majori de poluare**. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care sa pună în problemă protecției mediului.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. - privind ocuparea terenului studiat cu funcțiuni de industrie nepoluantă, depozitare și servicii, căi de acces și comunicații, rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie) - zona se va transforma din mediu natural în mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona, că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează în extravilanul municipiului Arad, într-o zonă unde acest tip de activitate nu este considerată deosebită.

Din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și cadrul construit nu există disfuncționalități.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Terenul studiat în suprafață totală de 45 241 mp. este proprietate privată a beneficiarului PAB Romania SRL, și obiectivul de investiții a fost supus atenției publicului conform legislației.

Populația din municipiu nu este afectată de realizarea în zonă a unor hale de producție nepoluantă. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a zonei industriale Micalaca est.

S-a parcurs procedura de informare a populației conform Ord. 701/2010 și nu au fost înregistrate contestații sau sesizări.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform prevederilor preliminare ale P.U.G. Arad aflat la ora actuală în lucru, a studiului geotehnic și a lucrărilor topografice vizate de OCPI Arad, și conform posibilităților de dezvoltare ale municipiului, de-a lungul principalelor căi de comunicație feroviară este reglementată dezvoltarea de funcțiuni altele decât locuirea. În zona propusă care este adiacentă căii ferate Arad - Deva se propune dezvoltarea funcțiilor industriale și anume de industrie cu caracter nepoluant, depozitare și de prestări servicii.

La ora actuală este în vigoare Hotărârea CL Arad nr. 140 din 20.06.2012 privind aprobarea PUZ "Spații de producție și depozitare" amplasat în Arad, cartier Micalaca f.n., beneficiar PAB Romania Arad, proiect nr. 5 / 2011, elaborat de SC D&D Design Proiect SRL, a cărei valabilitate a fost extinsă prin HCLM nr. 158/2015, pentru două terenuri din cele patru aflate în studiu.

Acest PUZ anterior prevede pe două dintre terenurile vizate funcțiuni similare, și cu caracteristici urbanistice similare cu cele din prezenta documentație, propunerile de față venind în completarea și extinderea acestuia.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform P.U.G. al Municipiului Arad, realizat de Proiect Arad S.A. în anul 1998, reactualizarea fiind la ora actuală în curs de elaborare, terenul studiat se situează din punct de vedere al zonificării funcționale în subzona destinată construcțiilor pentru industrie și funcțiuni conexe, în Zona cu destinație de producție, servicii și depozitare.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Arad, investiția, prin profilul activității va avea o influență pozitivă la nivel economic și social asupra dezvoltării unei zone industriale în acea parte a orașului.

În urma aprobării PUZ, în concordanță cu prevederile PUG, terenurile în cauză vor fi incluse în intravilanul Municipiului Arad.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin prezentul PUZ s-a ținut cont de gradul de dotare al localității cu unități de producție și cu forță de muncă existentă.

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul din zonă, care deși are categoria de folosință arabil, la ora actuală este necultivat. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei sale naturale.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasarea obiectivului propus precum și amenajarea accesului rutier în noua zonă industrială se va realiza conform planului de mobilare propus și după modernizarea drumurilor de exploatare pe cheltuiela beneficiarului, fiind conformat pentru preluarea traficului greu, necesar deservirii viitorului obiectiv. Acesta va avea o platformă de circulație pentru două benzi de circulație.

In prezent accesul spre teren este asigurat de de str. Păstorului, prin intermediul unei treceri la nivel cu calea ferată, accesul propriu-zis spre teren făcându-se de pe drumul de exploatare DE 1947.

Accesul rutier propus spre noul obiectiv de investiții, în special a traficului greu se va realiza din drumul de exploatare DE 1946 și în continuare spre strada Pescarilor, care asigură accesul până în incintă, respectiv la cele două viitoare accese auto va avea o parte carosabilă de minim 5,50 m și o lățime a platformei de 7,00m..

Drumul de acces existent de la bariera CF până la accesul din față în incintă, în lungime de 390 m, va putea fi folosit sau amenajat după ce se reabilitează calea ferată și ținând cont de zona de siguranță CFR.

Se va amenaja o structură rutieră de tip rigid, având în componență următoarele straturi:

- îmbrăcăminte din beton rutier BcR 4,0 - 23 cm.
- fundație din piatră spartă compactată - 20 cm.
- fundație balast compactat - 30 cm.
- geotextil ca strat filtrant
- strat de egalizare nisip - 10 cm.

Terenul studiat va avea două accese rutiere, pentru a deservi fluxul tehnologic într-un mod cât mai funcțional, primul pentru traficul greu, de pe latura nordică, al doilea pentru accesul în parcare din fața clădirii administrative a autoturismelor de pe latura vestică.

Pentru **deservirea rutiera din incintă**, se propune amenajarea unei bretele de circulație paralelă cu laturile lungi ale terenului studiat și având acces principal de pe drumul de exploatare DE 1946. Lățimea străzii interioare va fi de 6,0 m cu raze de racord de 12m și va avea câte o platformă de manevră la fiecare capăt al terenului studiat.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localități (Ord.M.T.nr.50/1998). Lățimea străzii va fi de 10 m din care lățimea platformei carosabile va fi de 7.00, m constituit din 2 benzi de circulație, 1 bandă pe fiecare sens. Trotuarul propus va avea lățimea de 1m, iar spațiul verde de aliniament de 1,00m. În incinte se vor prevedea alei carosabile, platforme și parcaje.

Beneficiarul obiectivului are obligația de a respecta modul de organizare și reglementare a circulației în incinta prin indicatoare și marcaje rutiere. În zona accesului rutier se va asigura scurgerea apelor meteorice atât de pe suprafața platformei, prin pantele transversale ale carosabilului și a acostamentului, cât și prin pante în lungul acestuia.

Costurile tuturor lucrărilor de amenajare a acceselor vor fi suportate de beneficiar.

Necesarul de **parcaje** va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93 și R.G.U. aprobat prin H.G. 525 din 27.06.1996 actualizat 25.02.2015, stabilindu-se în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile. Construcțiile industriale propuse vor fi prevăzute cu parcaje în funcție de specificul activității.

Propunerea de față de mobilare se încadrează într-una din categoriile de mai jos extrase din R.G.U. Anexa nr. 5, fiind stabilite în funcție de suprafețele construite ale viitoarelor hale și clădiri pt. servicii :

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 -100 m² - un loc de parcare la fiecare 25 m² de suprafața construită desfasurată a clădirii ;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m² un loc de parcare la fiecare 150 m² de suprafața construită desfasurată a clădirii ;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la fiecare 100 m² de suprafața construită desfasurată a clădirii.

Menționăm că numărul angajaților în spațiile de producție și depozitare este de aproximativ 80 - 100 persoane, la care se adaugă 40 de persoane în zona administrativă. Pentru o suprafață de producție finală de aproximativ 11 000 se vor prevedea un total de 110 locuri de parcare, la care se vor adăuga 12 locuri pentru zona administrativă. De asemenea sunt prevăzute 12 locuri de așteptare pentru autocamioane în zona de livrare / aprovizionare materiale.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ / REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL

Prezentul P.U.Z. prin intervențiile urbanistice propuse, va conduce la generarea unei zone de activități economice, hale de producție și depozitare, dezvoltată în raport cu poziția față de principalele dotări similare din zonă.

Proiectul are ca scop stabilirea condițiilor de realizare a investiției **"PUZ - Spații pentru producție și depozitare confecții metalice"** în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 2229 / 8.12.2015, eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Principalele caracteristici ale viitoarei incinte sunt:

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus : servicii și zonă administrativă (birouri) de P+2E max., respectiv parter + etaj parțial pentru halele de producție și depozitare.

- funcțiunea: PRODUCȚIE, SERVICII și DEPOZITĂRI
- regim de înălțime: P, P+1E, P+2E propus;
- h max. cornișă : 10,50 m față de cota $\pm 0,00$;
- h max. coamă: 11,70 m .

Indici urbanistici

S teren = 45 241 mp.

S construita etapa I = 10 850 mp.

S construita etapa II, III = 14 175 mp.

S circulații auto și pietonale propuse = 11 132 mp. (23,60%)

S zone verzi propuse = 9 084 mp. (20,00%)

S construita totala = 25 025 mp. (56,40%)

P.O.T. existent = 12,60% C.U.T. existent = 0.158

P.O.T. propus = 56,40% C.U.T. propus = 0.580

P.O.T. maxim = 60,00% C.U.T. maxim = 1.20

La faza D.T.A.C. se va propune realizarea unor construcții pentru producție și depozitare, precum și dotările conexe, respectiv clădire administrativă, parcaje auto, acces, platforme interioare de manevră pentru autovehicule, utilități și împrejmuire.

Ca primă fază de execuție, după elaborarea și aprobarea unui PUZ se va trece la realizarea etapei I de realizare a investiției în conformitate cu un proiect Tehnic de specialitate.

Construcțiile proiectate vor cuprinde următoarele funcțiuni:

clădiri propuse

- zona de producție și primire materie primă
- zona administrativă
- spații de depozitare
- facilități pentru personal
- zona de livrare

dotări conexe

- parcare autoturisme
- platforme betonate interioare
- dotări PSI
- împrejmuire
- racorduri la utilități
- gospodăria de alimentare cu apă-canalizare

Obiective:

- Principalul obiectiv este acela de a argumenta și de a asigura condiții optime din punct de vedere urbanistic, în vederea realizării obiectivelor propuse;
- Valorificarea superioară din punct de vedere arhitectural-urbanistic și economic a terenului studiat;
- Concretizarea măsurilor de protecție a mediului și de impact vizual, proprii zonei abordate;

Sistematizarea pe verticală va corela relația cotei terenului natural - cotă accese, platformele drumurilor, respectiv realizarea pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice către rigolele propuse.

Se vor asigura procentul minim destinat spațiilor verzi 20% din suprafața totală a terenului.

Construcțiile proiectate se vor încadra la **CATEGORIA "C" DE IMPORTANȚĂ** – "Construcție de importanță normală" (conform HG nr.766/1997) și la **CLASA "III" DE IMPORTANȚĂ** – ($\alpha=1.00$) (conform Codului de proiectare seismică P100/1 – 2006).

Clădirile se vor încadra în **GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC "III"** (conform Normativ P-118 /1999).

Bilanț teritorial

zona studiată

SUPRAFEȚE TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	mp	%	mp	%
TEREN AGRICOL	60 701	73,9	24 447	30,0
DOMENIU PRIVAT AL STATULUI (CĂI FERATE)	4 957	6,0	4 957	6,0
DOMENIU PRIVAT (CURȚI CONSTRUCȚII)	11 524	14,1	46 061	56,0
DOMENIU PUBLIC AL STATULUI	4 929	6,0	6 585	8,0
TOTAL ZONA STUDIATĂ	82 111	100	82 111	100

incinta studiată

SUPRAFEȚE TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	mp	%	mp	%
TEREN AGRICOL	23 302	51,5	0	0
ZONĂ EDIFICABILĂ	15 206	33,6	25 025	56,40
DRUMURI, ACCESE PLATFORME, PARCAJE	2 318	5,2	11 132	23,60
SPAȚII VERZI	4 388	9,7	9 084	20
TOTAL INCINTĂ	45 241	100	45 241	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona nu beneficiază în prezent de principalele dotări tehnico-edilitare: apă, canalizare, gaz, rețea electrică, telefonie. Prin viitoarele proiecte de autorizare se va propune racordarea la rețelele de utilități prin prelungirea acestora până la viitoarele facilități.

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Se va prevedea extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă până în dreptul obiectivului, realizarea de colectoare de canal menajer și pluvial până la colectorul unitar de pe str. Păstorului.

Pentru alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se propune montarea unei conducte de distribuție de la conducta de distribuție existentă.

Racordarea la artera de apă Dn 800mm existentă se va face în căminul de vane din beton existent pe această arteră la o distanță de aproximativ 300m de la limita amplasamentului, prevăzându-se pe ramificația de racordare o armătură de închidere.

Conducta propusă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate PE-HD100, Pn6, De 160mm, având traseul conform documentației de specialitate.

Conducta se va poza subteran, pe strat de nisip de poză de 10 cm grosime, la o adâncime de 1,00m de la radierul acestora, asigurându-se condiția depășirii adâncimii de îngheț. Tranșeea de pozare a conductelor se va umple cu nisip compactat manual, astfel încât nisipul să acopere conductele pe o înălțime de 10 cm deasupra generatoarelor superioare ale țevelor. Îmbinarea conductelor și a pieselor din polietilenă se va face prin sudură și îmbinări mecanice, în funcție de posibilități.

De la conducta de distribuție propusă se va realiza branșamentul de apă din țevă de polietilenă de înaltă densitate PE-HD100, Pn6, De 63mm, având traseul conform documentației de specialitate. Pe conducta de branșament se va prevedea un cămin apometru din beton complet echipat.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere

Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere din instalațiile interioare de canalizare ale construcțiilor propuse se va realiza un colector de canalizare menajeră de incintă, din tuburi PVC pentru canalizări exterioare De 250 mm, pozate subteran, sub adâncimea de îngheț, pe pat de nisip de 20 cm grosime, cu o pantă de montaj de $i=0,006$ pentru tuburile De 250mm.

În exteriorul incintei se va realiza un colector de canal menajer din tuburi PVC pentru canalizări exterioare De 250mm până la colectorul unitar existent pe str. Păstorului, colectorul nou propus având o lungime de aproximativ 500 m.

Pe traseul collectorului de canal menajer, în punctele de racordare și de incidență, la schimbări de direcție sau la distanțe de maxim 50 m se vor prevedea cămine de vizitare din polietilenă prevăzute cu rame și capace din fontă pentru cămine de vizitare de tip carosabil cu clasa de sarcini D 400.

3.6.3. Canalizarea apelor pluviale

Apele meteorice de pe învelitorile clădirilor și de pe platformele betonate se vor colecta și evacua printr-un sistem de canalizare pluvială de incintă. Colectoarele au fost astfel proiectate încât acestea să aibe capacitatea de preluare a apelor meteorice din receptoarele de acoperiș ale clădirilor și din gurile de scurgere se vor amplasa pe drumurile de acces și platformele de manevră și parcare ale incintei, realizându-se în acest sens trei ramuri de colectoare de canalizare pluvială, care se vor descărca în stația de pompare ape pluviale, propusă a se executa în incinta unității.

Pentru realizarea colectoarelor se vor utiliza tuburi PVC pentru canalizări exterioare Dn 315 mm și 400 mm, îmbinate prin mufe cu garnituri de cauciuc, cu care sunt tuburile prevăzute din fabricație.

Conductele exterioare ale canalizării pluviale de incintă se vor poza subteran sub adâncimea de îngheț pe un strat de nisip de 20 cm grosime cu pante de montaj $i=0,003$ la conductele cu Dn315, $i=0,002$ la conductele cu Dn400, asigurându-se astfel scurgerea gravitațională a apei și vitezele de autocurățare pe conducte.

Pe traseul colectoarelor de canal pluvial, în punctele de racord și de incidență, precum și la schimbările de direcție și la distanțe de maxim 50 m se vor prevedea cămine de vizitare de tip carosabil cu clasa de sarcini D 400.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru noul obiectiv, bilanțul consumatorilor de energie electrică se apreciază la :
tip consumator: nou definitiv

$P_{\max}$ simultan absorbită = **621 kW / 675 kVA**

Factorul de putere mediu = 0,92

numărul de căi de alimentare: 1 (una)

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua de medie tensiune LEA 20 kV Micalaca Poltura.

Pentru realizarea soluției de alimentare cu energie electrică prezentată mai sus, sunt necesare următoarele lucrări finanțate pe baza tarifului de racordare plătit de beneficiar la Enel Distribuție Banat, conform Ordinului 59/2013:

- realizare LEA 20 kV în lungime de 20m cu conductoare 3x35/8 mmp Ol-Al, derivată din stâlpul 39/15 al LEA 20 kV Micalaca Poltura existentă în zonă pe stâlp din beton, special echipat cu separator tripolar 24 kV, conform DY 595 RO și set de descărcătoare cu ZnO cu disconector, conform DY557 RO ed 2, $R_p < 4 \text{ohm}$.
- realizare LES 20 kV cu cablu de Al cu izolație din polietilenă reticulată (XLPE) de grosime redusă, conform DC 4385 RO ed 2, 3x185 mmp în lungime de 360 m, montat în tub conform DS4235 RO și DS 4247 RO și realizarea de terminale de exterior conform DJ 4476 RO ed. 4, și terminale de interior conform DJ 4456 RO în vederea preluării noului punct de conexiune.
- echiparea compartimentului de racordare din noul PC de 20 kV cu:
 - 1 buc. celulă modulară de linie de 24 kV, 400 A, 16 kA, cu separator de sarcină în SF6 și CLP, conform DY 803/416-LE ed.2.
 - 1 buc. celulă de măsură cu separator de sarcină, cu două transformatoare de tensiune 20/0,1kV, clasa de precizie 0,5 și două transformatoare de curent de 50/5A, clasa de precizie 0,5s.

Realizarea grupului de măsurare a energiei electrice pe MT, prin montarea unui contor electronic trifazat 2x100V, 5A, clasa de precizie 0,5s, cu curbă de sarcină, cu interfață serială RS 232, cu sistem de teletransmisie, în montaj indirect. Contorul este amplasat astfel încât să fie posibilă citirea lui din exteriorul punctului de conexiune atât de consumator cât și de distribuitor.

Materialele și echipamentele care se utilizează la realizarea instalației trebuie să fie noi, omologate sau certificate, în conformitate cu procedurile aplicabile în ENEL Romania.

3.6.5. APĂRAREA CIVILĂ

Investiția propusă nu este prevăzută cu subsol și se va încadra în specificațiile HG 560/2005 completat cu HG 37/2006 - ORDIN 712 / 2005 completat cu OMAI .

ORDIN 718 / 2005 modificat cu OMIRA 195-2007 privind exceptarea de la construcția adăpostului de APĂRARE CIVILĂ.

3.6.6. PREVENIREA ȘI STINGEREA INCENDIILOR

Fiecare construcție propusă va constitui **un compartiment de incendiu distinct**. Construcțiile vor fi realizate din materiale incombustibile sau greu combustibile astfel încât să se încadreze în gradul I - III de rezistență la foc.

Pentru fiecare construcție în parte la faza de proiect D.T.A.C. și faza D.E. se va urmări respectarea prevederilor capitolelor 3 și 4 din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor **P.118/2-2013** privind amplasarea, conformarea la foc a construcțiilor, limitarea propagării focului și a fumului, evacuarea fumului și a gazelor fierbinți, căi de evacuare în caz de incendiu.

La fiecare construcție se asigură **accesul mașinilor de intervenție** pe cel puțin două laturi. Din fiecare clădire evacuarea se face în cel puțin două direcții distincte și independente.

La fiecare clădire se va prevedea instalație de detectare și semnalizare de incendiu. **Instalațiile de stingere** se vor realiza conform Normativului NP 086-05 și în funcție de specificul fiecărui obiectiv acestea pot fi:

- instalații de hidranți de incendiu interiori;
- instalații de hidranți de incendiu exteriori;

Măsurile specifice de prevenire și combatere a incendiilor vor fi stabilite prin intermediul unor documentații specifice la faza de autorizare a viitoarelor construcții.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se va urmări reabilitarea ecologică și diminuarea poluării prin realizarea de:

- spații verzi în zonele neamenajate.
- amplasarea de arbori sau arbuști în lungul strazilor interioare, precum și a zonelor care mărginesc parcurile, platformele de încărcare-descărcare.
- apele pluviale vor fi colectate printr-o rețea de rigole stradale, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și apoi vor fi stocate într-un bazin de retenție. O parte din apele pluviale colectate se vor folosi la stropitul spațiilor verzi, iar surplusul se va descărca controlat în canalul de pe str. Păstorului.
- instalațiile de climatizare vor utiliza freon ecologic.
- gestionarea colectării și evacuării deșeurilor și resturilor de orice natură se va face **strict în conformitate cu legislația în vigoare**.

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

Rețelele de alimentare cu energie electrică 20kV, cât și cele de distribuție de joasă tensiune 0,4kV se vor executa cu cabluri subterane în săpătură (profile standardizate).

Iluminatul exterior al drumurilor, aleilor și parcurilor se va asigura cu corpuri de iluminat cu vapori de mercur - sodiu pe stâlpi metalici sau beton alimentați prin cabluri subterane.

Fiecare construcție indiferent de funcțiune va fi dotată cu **sistem propriu de încălzire**.

Conditii impuse de catre AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI ARAD:

1. Alimentarea cu apa se va realiza prin racordare la sistemul centralizat al Municipiului Arad. Colectarea si epurarea apelor reziduale se va realiza prin racordare la sistemul centralizat de canalizare al localitatii de pe str. Păstorului. În acest sens, pe amplasament se va realiza un bazin de retenție și o stație de pompare. Racordarea la rețeaua de alimentare cu se va face conform cerințelor regiei de distribuție a apei potabile. Apele pluviale colectate in rigole trecute printr-un separator de hidrocarburi vor fi deversate într-un bazin de retenție, de unde vor fi descarcate controlat in canalul colector de pe strada Pastorului.
2. Titularul PUZ-ului este obligat prin contractul de vanzare-cumparare sa stipuleze obligativitatea racordarii la rețelele edilitare inaintea punerii in functiune a obiectivului de catre titularul acesteia.
3. Se va respecta procentul de minim 20,00 % spatiu verde prevazut in plan.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Suprafețele de teren care completează profilul stradal ale drumurilor de exploatare existente până la o lățime de adecvată circulației, vor fi trecute din domeniul privat în cel public. Rețelele edilitare propuse aflate pe suprafața strazii cedate vor aparține și ele domeniului public.

4. Concluzii - măsuri în continuare

Propunerile promovate prin documentația de față produc efecte ireversibile. Terenul agricol dispare, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creează locuri de muncă prin serviciile create, se realizează spații de depozitare, de producție și de servicii ce conduc la dezvoltarea zonei industriale din acel perimetru. De asemenea se va dezvolta trama stradală cu posibilitatea de conectare în viitor la șoseaua de centură a municipiului. Nu este de neglijat nici efectul economic, prin viitoarea investiție și schimbarea de destinație a terenurilor agricole fiind plătite impozitele aferente la bugetul local.

În vederea corelării prevederilor cu dinamica de dezvoltare, precum și cu nevoile și aspirațiile comunității, structura de specialitate din cadrul autorităților administrației publice locale realizează un raport de evaluare intermediară și formulează recomandări de optimizare sau modificare a documentațiilor de amenajare a teritoriului sau de urbanism și, după caz, planul de măsuri de implementare a acestora, care se prezintă spre aprobare Consiliului local.

Lucrările de infrastructură la drumurile de acces spre teren și cele în vederea racordării la utilitățile publice se vor executa în baza condițiilor specificate în avizele specifice, costurile acestora fiind suportate integral de beneficiar.

Astfel, în primă etapă se execută racordurile la utilități, care se vor executa subteran în zonele adiacente drumurilor de acces (racord curent - 350m, apă potabilă 550 m, canalizare menajeră și pluvială - 550m, gaz 300m, telecomunicații).

Ulterior etapei de lucrări de bransament la utilități, se va trece la lucrările propriu-zise construcții, și a amenajărilor exterioare din incintă aferente, inclusiv a gospodăriei de utilități.

În etapa finală se vor reabilita drumurile de acces de la trecerea la nivel cu calea ferată, până la accesul de pe latura nordică a terenului. Acestea se vor aduce la nivelul unor drumuri cu două benzi de circulație pe sens, lungimea finală a drumurilor reabilitate și modernizate fiind de 715 m.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

Accesul carosabil la incintă și extinderea utilităților necesare se vor realiza din fonduri alocate de către beneficiar.

În urma aprobării PUZ, o suprafață de teren de 1656 mp, reprezentând 3,66 % din suprafața totală a terenului va fi trecută în domeniu public, fiind cedată Primăriei Arad în vederea unei viitoare modernizări a drumurilor de acces adiacente.

Planul Urbanistic Zonal s-a întocmit în conformitate cu P.U.G.-ul demarat de Primăria Arad, cu prevederile din Codul Civil, Ordinul 119/2014, HG 525/96 actualizată la 25.02.2015 și legislația în vigoare.

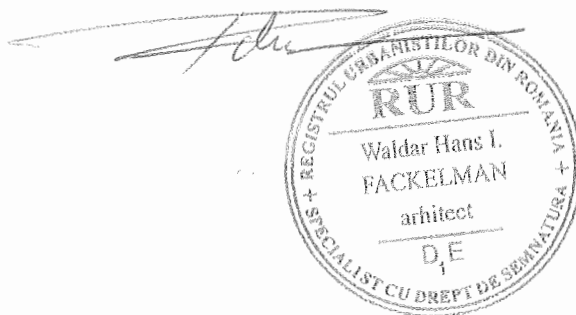
5. Anexe

AVIZE ȘI ACORDURI

- | | |
|---|--|
| - Certificat de Urbanism | - nr. 2229 / 8.12.2015 |
| - Extras CF | - nr. 318243 |
| | - nr. 318233 |
| | - nr. 318224 |
| | - nr. 321479 |
|
 | |
| - Aviz PUZ OCPI Arad | - nr. 231 / 2016 |
| - P.V. recepție plan topografic PUZ | - nr. 234 / 2016 |
| - Acord BRD - sucursala Arad | - nr. 529 / 23.02.2016 |
| - dovada plata taxa RUR | - O.P. nr. 1030 / 02.03.2016 |
| - Aviz de Oportunitate | - nr. 33 / 19.11.2015 |
| - Aviz Aut. Aeronautică Civilă Rom. | - nr. 12477 / 11482 / 359 din 17.05.2016 |
| - Aviz RAAC - apa canalizare | - nr. 38 / 12.01.2016 |
| - Aviz Enel | - nr. 153207979 / 11.01.2016 |
| - Aviz E-on - gaz | - nr. 1283 / 05.01.2016 |
| - Decizia etapei încadrare APM Arad | - nr. 1774 / 11.02.2016 |
| - Aviz ISU Arad - PSI | - nr. 603 / 16 / AA-AR / 18.01.2016 |
| - Aviz ISU Arad - protecție civilă | - nr. 703 / 16 / AA-AR / 18.01.2016 |
| - Notificare DSP Arad | - nr. 10 / 13.01.2016 |
| - Aviz CNCFR SA | - nr. 7 / 5 / 354 / 12.04.2016 |
| - Aviz Telekom Romania SA | - nr. 01 / 11.01.2016 |
| - Aviz Polaris M Holding SRL | - nr. 98 / 20.01.2016 |
| - Aviz MADR - Dir. pt. Agricultură Arad | - nr. 4938 / 16.03.2016 |
| - Referat OSPA - înc. clasa calitate | - nr. 156 / 15.02.2016 |
| - Aviz Dir. Tehnică căi comunicații PMA | - nr. 67 / T4 / 8.01.2016 |
| - Aviz ANIF | - nr. 03 / 22.01.2016 |
|
 | |
| - Studiu geotehnic | |

PĂRȚI DESENATE

- Plan de încadrare în localitate
- Situația existentă
- Reglementări urbanistice
- Circulația terenurilor
- Situația juridică drumuri de acces
- Dotări edilitare
- Dotări edilitare cu punctele de racordare
- Posibilitați de mobilare urbană
- Profil stradal

ÎNTOCMIT :**Arh. Waldar Fackelmann**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

I. 1. Rolul REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal are rolul de reglementare și cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul care face obiectul PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) explicitează și detaliază prevederile cu caracter de PUG ale zonei.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (PUZ sau PUD) pentru părți componente ale localității se schimbă concepția generală care stă la baza Planului Urbanistic General, este necesară modificarea Planului Urbanistic General conform legii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale PUG și implicit ale RLU, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială.

I. 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" indicativ GM 010 – 2000 aprobat prin Ordinul nr.176 / N / 16.08.2000 al M.L.P.A.T. ;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 27.06.1996 actualizat la 25.02.2015 ;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119 din 4.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației ;
- Legea nr. 350 / 2001 actualizată la 03.02.2014 privind amenajarea teritoriului și urbanismului ;
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – indicativ G.M 007 – 2000 aprobat prin Ordinul nr.21 / N / 10.04.2000 al M.L.P.A.T. ;
- Legea nr. 287 / 2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 actualizată în 2014, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.M. Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Legea nr. 10/1995 actualizată la 6 iulie 2015, privind calitatea în construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare ;

- Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/ 1996 republicată 2013;
- Legea nr. 138 / 2004 privind imbunatatirile funciare, republicată;
- Ordinul 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare.
- Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile ulterioare ;
- Ordonanta nr. 43 / 2000 privind protejarea patrimoniului arheologic ;
- Legea protectiei mediului nr. 137 / 1995, republicata, cu modificarile ulterioare ;
- Legea apelor nr. 107 / 1996 , republicata, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul nr. 5120 din 10/11/2001 (Ordin 5120/2001) pentru aprobarea Regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, necesare amplasarii obiectivelor de investitii, si a Regulamentului privind continutul documentatiei pentru schimbarea categoriilor de folosinta a terenurilor agricole
- Hotararea nr.101 din 3 aprilie 1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și marimea zonelor de protectie sanitara, republicata ;
- Ordonanta nr. 43 din 1997 si Legea nr. 82 din 1998 privind regimul drumurilor, cu modificarile ulterioare ;
- Hotararea nr. 540 din 22 iunie 2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice ;
- Ordonanta de Urgenta nr.195 din 12 decembrie 2002 privind circulația pe drumurile publice;
- Legea protectiei civile nr. 106 din 1996 și HG 37/2006 - ORDIN 712 / 2005 *completat* cu OMAI · ORDIN 718 / 2005 modif cu OMIRA 195-2007 ;
- P.118/2-2013 privind amplasarea, conformarea la foc a construcțiilor
- Ordinul nr.602 din 2 decembrie 2003 al ministrului administrației și internelor pentru aprobarea Normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții.
- Ordonanta nr.47 din 12 august 1994 privind apararea impotriva dezastrelor.
- Legea nr. 215 / 2001 a administratiei publice locale, republicata, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, republicata, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul comun al MLPAT, MAI, SRI și MAPN nr. 4221/1995.
- HG nr. 1076/2004 al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicata.
- precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

I.3. Domeniul de aplicare al 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 si amenajarea construcțiilor din zona studiată (parcele intravilan / extravilan

Arad - proprietar S.C. PAB ROMANIA S.R.L. înscrise în CF nr. C.F. 318224, 318243, 318233, 321479), în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Terenurile studiate se află în intravilanul respectiv extravilanul localității și este proprietate privată. Prin P.U.G. Arad, parcela studiată aparține Subzonei unități industriale.

P.U.Z. de față propune realizarea unei zone pentru industrie, depozitare și servicii, care va cuprinde funcțiuni de:

- producție confecții metalice
- depozitare confecții metalice
- clădire administrativă
- clădiri anexe pentru personal
- construcții tehnico-edilitare
- parcare autoturisme
- căi de circulație și manevră interioare

Documentația prevede organizarea arhitectural-urbanistică, stabilește indicii urbanistici, regimul de înălțime, realizarea infrastructurii edilitare, reglementările specifice detaliate a suprafeței de 45 241 mp amplasată în Arad și accesul rutier aferent, care cuprinde următoarele funcțiuni:

Spații de producție și depozitare confecții metalice

Prezentul plan urbanistic zonal propune modificarea caracterului funcțional al zonei și a regimului de înălțime, se stabilesc condițiile de implantare a viitoarelor hale industriale și a funcțiunilor conexe propuse pe parcela studiată.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

Fac **excepție** de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

În cazul în care ulterior aprobării P.U.Z. apar modificări ale prevederilor acestuia privind regimul de construire (funcțiunea, înălțimea maximă, CUT și retragerea față de aliniament) este necesară elaborarea altei documentații pentru P.U.Z. ce se va aviza și aproba de către autoritatea competentă.

În cazul în care ulterior aprobării P.U.Z. apar modificări ale prevederilor acestuia privind POT și distanțele față de limitele laterale / posterioare este necesară elaborarea unei documentații pentru P.U.D, ce se va aviza și aproba de către autoritatea competentă.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z se va desfășura după cum urmează:

- **Lucrări ce necesită autorizație de construire**

Pentru lucrări de construire, extindere, reparare, consolidare, protejare, precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z., la construcțiile private / publice (străzi, trotuare, rețele tehnico-

ediliare), pe baza de C.U. si A.C. emise de Primaria Municipiului Arad cu avizele specifice cerintelor de calitate ale constructiilor potrivit prevederilor legale.

Pentru constructiile cu caracter militar si special, autorizarea si executia se realizeaza in conditiile stabilite prin lege.

Avizele si acordurile de specialitate se emit de organele abilitate.

- **Lucrari ce nu necesita autorizatie de construire**

Se pot executa fara autorizatie de construire lucrari ce nu modifica structura de rezistenta, caracteristicile initiale ale constructiilor si ale instalatiilor aferente acestora sau aspectul arhitectural al acestora.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

A. Reguli cu privire la păstarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- **Terenuri agricole în extravilan.**

În prezentul U.T.R. , din suprafața totală de 45 241 mp., o suprafață de 6 150 mp. (conform CF 318233) este teren agricol în extravilan.

- **Terenuri agricole în intravilan.**

În prezentul U.T.R. , din suprafața totală de 45 241 mp., o suprafață de 33 034 mp. (conform CF 318243, CF 318224) este teren agricol în intravilan.

- **Suprafețe împădurite**

În zona studiată nu există suprafețe împădurite.

- **Resursele subsolului**

Pe amplasamentul studiat nu este cunoscută existența unor resurse subterane.

- **Resurse de apă și platforme meteorologice**

Nu este cazul.

- **Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.**

În zona studiată nu sunt zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

- **Zone construite protejate:**

În prezenta Unitate Teritorială de bază nu sunt zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national sau local.

B. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- **Expunerea la riscuri naturale:**

Având în vedere natura, stabilitatea terenului și distanța mare fata de râul Mureș, se poate concluziona că zona nu este expusă la pericolul alunecărilor de teren și al inundațiilor.

- **Expunerea la riscuri tehnologice**

În urma nerespectării fluxului tehnologic și a Reglementărilor și Normativelor în vigoare pot exista riscuri tehnologice. În afară de zona propusă prin prezentul proiect, în prezenta Unitate Teritorială de Referință, nu sunt alte unități care prin procesele lor, fie

industriale sau agricole să reprezinte riscuri tehnologice (pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului).

- Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

În urma nerespectării fluxului tehnologic și a Reglementărilor și Normativelor în vigoare pot exista riscuri tehnologice. În afara zonei propuse prin prezentul proiect, în prezenta Unitate Teritorială de Referință nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

a. Utilizări permise :

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

b. Utilizări permise cu condiții :

Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea de spații de producție și depozitare.

c. Utilizări interzise :

Construcțiile și amenajările generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru această zonă - funcțiunea de spații de producție și depozitare.

Constituie contravenție nerespectarea de către persoanele fizice și juridice a distanțelor minime de protecție sanitară stabilite prin normele de igienă referitoare la zonele de prestări servicii și comerț. (O.G.R. nr. 108 / 1999 republicată 2012)

Unitățile de spații de producție și depozitare care pot crea riscuri pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante se amplasează în clădiri separate, la o distanță de minim 15 m măsurată între ferestrele locuințelor și perimetrele unităților.

- Asigurarea echipării edilitare:

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților, funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier sau feroviar, cu respectarea protecției mediului ambiant. Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărire comună și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, strazi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale.
- Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

- In cazul unor investitii (parcelari, constructii de mari dimensiuni, etc) ce pot antrena dupa sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitara, pe care autoritatea publica locala sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrarile nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finantare, autorizarea executarii constructiei nu se va face decat dupa asigurarea surselor de finantare necesare.

Fiind vorba de o zonă industrială, în vecinătatea amplasamentului există toate utilitățile necesare funcționării viitorului obiectiv. Acestea vor fi prelungite până pe amplasament, în conformitate cu condițiile de racordare ale deținătorilor de rețele.

- Alimentarea cu apă potabilă: există rețea de alimentare cu apă - se propune asigurarea sursei de apă rece din rețeaua existentă, o sursă posibilă de alimentare cu apă potabilă fiind căminul de vane din proximitatea trecerii la nivel cu calea ferată, la o distanță de 550 m. Obiectivele vor fi bransate la rețeaua care va trece pe drumul de exploatare de la marginea căii ferate.

Conform Avizului eliberat de RAAC Arad se face cunoscut faptul ca autoritatile locale sunt de accord cu bransarea la rețeaua municipală a unitatilor propuse. De asemenea s-a eliberat Avizul de soluție tehnică nr. 5698 din 9.01.2015, la ora actuală, documentația fiind în curs de autorizare.

- Canalizare menajeră: există rețea de canalizare menajeră sau pluvială de incintă - se propune evacuarea apelor uzate menajere, prin intermediul unei rețele de incintă, în canalizarea localității după colectarea acesteia în stația de pompare din colțul terenului. De aici se va realiza un canal menajer de circa 550 m până la punctul de descărcare de pe str. Păstorului.

Conform Avizului nr.38 / 12.01.2016 eliberat de RAAC Arad se face cunoscut faptul ca autoritatile locale sunt de accord cu bransarea la rețeaua municipală a unitatilor propuse. De asemenea s-a eliberat Avizul de soluție tehnică nr. 5698 din 9.01.2015, la ora actuală, documentația fiind în curs de autorizare.

- Canalizare pluvială

Apele pluviale vor fi colectate de suprafețele acoperișurilor și a platformelor rutiere printr-o rețea de rigole stradale, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și apoi vor fi stocate într-un bazin de retenție cu o capacitate de 100 mc. O parte din apele pluviale colectate se vor folosi la stropitul spatiilor verzi, iar surplusul se va descărca controlat prin intermediul stației de pompare ape pluviale in canalul aflat pe str. Păstorului. Menționăm că se va realiza un colector de canal pluvial separat de cel menajer.

- Rețele de transport și distribuție de energie electrică: – există, se propune realizarea unui racord la rețeaua electrică aflată la o distanță de 300 m, investiție suportată de beneficiar. Acest racord va fi realizat printr-o linie electrică subterană până în postul de transformare propriu, care se va amplasa în incintă. Pentru racordul la rețeaua electrică a fost emis Avizul Tehnic de Racordare pentru consum necasnic nr. 143226114 din 07.04.2015, procedura fiind în derulare.

- Încălzire: nu există - se va realiza cu rețea proprie de incintă, alimentată de la centrala termică proprie care va folosi gazul ca sursă primară de alimentare.

- Alimentare cu gaz metan: există - se va prelungi rețeaua de gaz metan existentă pe platforma industrială până pe teren pe o distanță de 300 m, la un punct de

racord care se va realiza la limita amplasamentului, în conformitate cu cerințele deținătorului de rețea.

- Telefonie, alte instalații: nu există - se vor prelungi rețelele existente pe platforma industrială sau la marginea drumului de acces până pe teren, la un punct de racord care se va realiza la limita amplasamentului, în conformitate cu cerințele deținătorilor de rețea.

- Asigurarea compatibilităților funcțiunilor:

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei - funcțiunea de spații de producție și depozitare, funcțiune stabilită prin prezentul regulament.

- Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei sunt prevăzute în prezentul regulament.

- Prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau localității, zonele funcționale omogene, precum și funcțiunile dominante și complementare ale acestora constatate, admisibile sau propuse. De asemenea, se reglementează modalitățile de construire la nivelul fiecărei zone funcționale și se stabilesc măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonelor și clădirilor valoroase etc.)

- Identificarea capacității dintre destinația construcției propuse (inclusiv terenul aferent) și funcțiunea dominantă a zonei în care urmează a fi amplasată se face, în situația autorizării directe pe baza prezentului Regulament prin analiza raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei.

- Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. se stabilesc :

- funcțiunile dominante - spații de producție și depozitare, administrație
- funcțiune complementară - drumuri, platforme, locuri de parcare, zona spații verzi și de protecție

- Utilizări permise:

Toate construcțiile și lucrările de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenuri.

- Utilizări interzise :

Orice fel de construcții și amenajări, care prin funcțiunea lor produc disconfort urban, care pot polua atmosfera sau care produc zgomot ori vibrații sunt interzise.

- Procent ocupare teren:

Procentul de ocupare a terenului:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită de prezentul regulament.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = SCI \text{ ST} \times 100$$

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare de pe teren, stabilite prin prezentul Regulament.

- Procentul de ocupare al terenului (P.O.T) maxim admis 60%.
- Coeficientul de utilizare (C.U.T.) este de maxim 1.20

Bilantul teritorial al incintei este următorul :

- construcții - 56 %
- drumuri platforme - 24 %
- zone verzi - 20 %

- Lucrări de utilitate publică:

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

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

Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a comunelor si judetelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand, dupa caz, exproprii si dupa caz instituirea unor servituti de utilitate publica.

Folosirea temporara sau definitiva si scoaterea temporara sau definitiva a terenurilor din circuitul agricol se fac in conformitate cu prevederile legale.

- Utilizari permise:

Toate categoriile de lucrari de utilitate publica cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate in conditiile legii.

- Utilizari interzise :

Orice fel de constructii si amenajari, cu exceptia lucrarilor de utilitate publica pentru care au fost rezervate terenurile.

C. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- Orientare față de punctele cardinale:

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic);

Se vor respecta prevederile Normelor de igiena si a Normativelor privind modul de viata al populatiei : Ordinul 119 din 2014.

- Amplasarea față de drumuri publice:

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

- Amplasarea față de căi navigabile, cursuri de apă:

Nu este cazul.

- Amplasarea față de căi ferate:

Amplasarea construcțiilor față de magistrala de cale ferată se va face în conformitate cu Avizul de amplasament SNCFR emis pentru dotările care fac obiectul prezentului PUZ.

Nu sunt admise amplasarea construcțiilor în zona de siguranță a căii ferate (20m din axul celei mai apropiate linii de cale ferată). Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate de 100m din axul celei mai apropiate linii se va face ținând cont de condițiile stipulate de CFR în avizul emis.

- Amplasarea față de aeroporturi:

Conform Ordinului Nr.735 din 09.06.2015, terenul fiind situat în zona I de referință, s-a obținut Avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. 12477 / 11482 / 359 din 17.05.2016, a cărui condiții au fost respectate în prezenta documentație.

Se impune pentru asigurarea vizibilității, utilizarea unor instalații și procese tehnologice care să nu producă praf, noxe (gaze, lichide, solide) care au caracter de concentratori de vapori.

- Amplasarea față de fâșie protecție frontieră:

Nu este cazul.

- Amplasarea față de aliniament :

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta după cum urmează:

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;
- autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii - PUZ în acest caz.
- Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgometelor și nocivităților).

În cazul particular al prezentului PUZ, limita maximă de aliniere este dictată de zona de siguranță a căii ferate, care prin aviz este limitată la 20m față de axul liniei celei mai apropiate de amplasament.

Celelalte retrageri ale alinimentelor se vor stabili la minim 7,00 m față de marginile parcelei, pentru limita estică și vestică pentru a permite amenajarea unui drum de acces perimetral și la minim 7,00 m la limita nordică, cu obligativitatea păstrării procentului impus de zone verzi de minim 20%..

- Amplasare în interiorul parcelei :

- Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale ale parcelei tine cont de prevederile Codului Civil si ale Normativului de siguranta la foc a construcțiilor indicativ P 118 / 2 – 2013 precum si conform normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sanatatii.

D. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**- 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. In cazul construcțiilor ce formeaza curti interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime de minim 3,80m si 4,20m inaltime. Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

In concordanta cu specificatiile avizului CFR, care restrictioneaza accesul de pe drumul dinspre calea ferata, se va prevedea un acces auto și unul pentru camioane de drumul lateral si prin spatele parcelei. Accesul principal auto și pietonal al terenului studiat va fi de pe drumurile de exploatare de la nord și de la vest, de pe prelungirea acestora spre str. Pescarilor.

- Accese pietonale :

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- Accesele pietonale vor fi asigurate de trotuare propuse, cu o latime de min. 1,00 m.
- 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.

E. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară :**- Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente :**

Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare se vor realiza cu îndeplinirea condițiilor impuse de avizul instituțiilor abilitate și în urma obținerii unei Autorizații de Construcție pentru aceste lucrări. În cazul în care se impune mărirea capacității rețelilor existente parțial sau în întregime, aceste lucrări vor fi realizate de către beneficiar sau investitor în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local, respectiv detinatorii de utilitati.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare sau branșare care se realizează pe terenurile proprietate ale persoanelor fizice sau juridice vor fi suportate în întregime de acestea.

Rețelele de apă și canalizare sunt proprietatea publică a municipiului. Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea privată a persoanelor juridice. (EON GAZ, ENEL, ROMTELECOM)

- Realizarea de rețele edilitare :

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

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

În urma examinării posibilităților de marire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în zonele din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public național sau local după caz.

Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

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

- Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare :

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

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

- Parcelarea :

Amplasamentul pe care se face investiția se compune din 4 parcele distincte, care în urma aprobării PUZ vor avea aceeași categorie de folosință. Se recomandă unificarea parcelelor după aprobare PUZ.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnice - edilitare necesare;
- forma și dimensiunea loturilor să permită amplasarea unor construcții pe

suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament. Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioare (In conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor, precum si cu prevederile documentatiei de urbanism), este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatia sa.

- Înălțimea construcțiilor :

- Regimul maxim de inaltime al constructiilor propuse este de P+2.
- Înălțimea maximă a construcțiilor la coamă nu va depăși 11,70 m. Această înălțime poate fi depășită de eventuale instalații tehnologice care au rol de suport al procesului de producție (exhaustări, sisteme de încălzire și ventilație, echipamente de telecomunicații, etc.).
- La stabilirea inaltimii constructiilor se va avea in vedere respectarea normelor legate de asigurarea insorii constructiilor conf. Ord. nr 119/2014 pentru aprobarea "Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei" pentru a nu aduce prejudicii cladirilor din vecinatate sub aspectul insoririi acestora, precum și prevederile Ordinului Nr.735 din 09.06.2015 privind amplasamente aflate sub incidența serviciilor aeronautice.

- Aspectul exterior al construcțiilor :

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

- Lucrarile tehnice (retele, 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.
- Fatada principala orientata spre str. Pastorului trebuie tratata la un nivel estetic ridicat, asemenea unei fatade principale.

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

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

G. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejuriri

- Parcaje :

Necesarul de **parcaje** va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93 si R.G.U. aprobat prin H.G. 525 din 27.06.1996, stabilindu-se în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile. Construcțiile industriale propuse vor fi prevăzute cu parcaje în funcție de specificul activității.

Propunerea de faă de mobilare se încadrează într-una din categoriile de mai jos extrase din R.G.U. Anexa nr. 5, fiind stabilite în funcție de suprafeele construite ale viitoarelor hale si cladiri pt. servicii :

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 -100 m² –un loc de parcare la fiecare 25 m² de suprafata construita desfasurata a cladirii ;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m² un loc de parcare la fiecare 150 m² de suprafata construita desfasurata a cladirii ;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la fiecare 100 m² de suprafata construita desfasurata a cladirii.

Menionăm că numărul angajaților în spaiile de producție și depozitare este de aproximativ 80 persoane. Beneficiarul va asigura pe amplasament necesarul de locuri de parcare pentru toi angajaii și va amplasa un rastel pentru biciclete în apropierea intrării personalului.

Astfel, pe teren vor fi amplasate un număr de 122 parcaje pentru autoturisme, 12 de locuri de parcare pentru autocamioane, la care se adaugă un rastel pentru 50 de biciclete.

- Spații verzi plantate :

Autorizatia de construire va contine obligatia meninerii sau crearii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea constructiei, conform prezentului regulament.

- Constructii de spații de productie și depozitare

Pentru construcțiile de spații de producție și depozitare vor fi prevazute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul cladirii sau în curți interioare, minim 20 % din suprafata totala a terenului.

- Împrejmuiri :

În condițiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor și sau integrarii cladirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigene ca și în cazul aspectului exterior al constructiei.

III. ZONIFICARE FUNCIONALĂ

Unități și subunităi funcționale

1. Unități producție și depozitare	ID
2. Instituii și servicii	IS
3. Căi de comunicaie	C
4. Spații plantate, sport, agrement	SP
spații plantate înierbate	SPI

vegetație de protecție	SPP
spații verzi plantate cu copaci și arbuști	SPC
4. Echipare edilitară	TE
Tipuri Alimentare cu apă	TEA
Canal menajer	TEM
Canal pluvial	TEP
Canal pluvial-rigole deschise	TEPR
Alimentare cu energie electrică	TEE
Apă incendiu	TEAI
Rețea alimentare cu gaze	TEG
Rețea telefonie	TET
Rețea incendiu	TEI
Stație pompare și rezervor incendiu	TESPI

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE (prescripții speciale pe zone, subzone și UTR-uri)

Cap. 1 Zone și subzone funcționale, UTR-uri (descriere)

Funcțiune dominantă

Spații de producție și de depozitare cu dotările aferente.

Funcțiuni complementare admise

Poate fi autorizată realizarea de funcțiuni complementare (echipamente, servicii, producție, depozitare, alte servicii etc.), cu condiția ca acestea să fie compatibile cu vecinătățile și cu zona în general.

birouri

clădiri anexă pentru personal (vestiar, cantină, cazare).

parcaje, platforme de staționare și de manevră.

alei carosabile de circulație aferente

spații verzi, de agrement, recreative, amenajări peisagistice

utilități tehnico-edilitare

Cap. 2 Utilizare funcțională

a. Utilizări permise

Sunt permise următoarele funcțiuni:

- Spații pentru prestări servicii
- Spații de producție, întreprinderi / ateliere de orice fel, depozite, servicii ;
- Clădiri administrative, birouri ;
- Accese auto, spații pentru parcare auto ;

Pot fi admise în mod excepțional:

- Unități de cazare destinate personalului de supraveghere și întreținere a liniilor de producție, precum și unități de cazare temporare;
- Construcții cu destinație socială (sanitară), culturală, de recreere ;

b. Utilizări permise cu condiții :

Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții:

- să aibă posibilitatea de a asigura staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni

- conform normelor in vigoare

Se admite amplasarea unor constructii de control acces auto în imediata vecinătate a porților de acces, cu condiția respectării procentajului minim de zone verzi de 20 %.

c. Utilizări interzise :

Sunt interzise unitatile cu activitati industriale poluante, agrozootehnice (creșterea intensivă animalelor în vederea comercializării sau prelucrării ulterioare), abatoare, precum și:

- unități ce prezintă riscuri tehnologice
- construcții în perimetrele de protecție ale forajelor de apă potabilă ale localităților

Cap. 3 Condiții de amplasare, conformare, echipare a clădirilor funcțională

1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

a. orientare puncte cardinale

Se vor respecta prevederile Normelor de igiena și a Normativelor privind modul de viață al populației : Ordinul 119 din 2014.

b. amplasare față de drumuri publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor stabilite conform legii, în funcție de categoria de importanță a acestora. Construcțiile se vor amplasa astfel încât să permită modernizarea ulterioară a acestora, după cedarea terenului necesar.

c. amplasare față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta după cum urmează:

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;
- autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii - PUZ în acest caz.
- Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

În cazul particular al prezentului PUZ, limita maximă de aliniere este dictată de zona de siguranță a căii ferate, care este stabilită la 20 m față de axul celei mai apropiate linii. Celelalte retrageri s-au stabilit la minim 7.00 m pentru limitele laterale și de minim 30 m pe latura nord. În acest caz se admite construirea unei cabine poartă în lângă poarta de acces auto.

d. amplasare în interiorul parcelei

Amplasarea constructiilor fata de limita din spate este de minim 30 m și cele laterale a parcelei este de min. 7 m ;

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei tine cont de prevederile Codului Civil si ale Normativului de siguranta la foc a constructiilor indicativ P 118/2 – 2013 precum si conform normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sanatatii.

2. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**a. caracteristici parcelă**

Terenul pentru care se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, este aliniat la drumul de exploatare de la sud, respectiv la calea ferată, având limita de proprietate sud paralelă cu axa căii ferate. Distanța de la limita de proprietate până la marginea căii ferate este de aprox. 12,50 m.

Terenul studiat are o suprafață totală de 45 241 mp. Acesta are o formă dreptunghiulară în plan cu lungimea frontului la sud (la calea ferata) de 156.39m , la vest de 288,12m, la nord 144,93m și la est lungimea limitei este de 281,47m.

b. parcelare

Parcelarele construibile vor fi astfel constituite încat frontul la strada sa fie de cel puțin 30,00 m.

- alaturarea parcelelor și a cladirilor este posibila cu respectarea Codului Civil (art.590-609), dar numai in baza acordului scris al proprietarului vecin, document ce va fi legalizat la notar.
- atunci cand o cladire noua se alatura unei cladiri deja construite, dupa aprobarea Reguimentului, soluția tehnica de rezistența și stabilitate va fi Intocmita și verificata în conformitate cu prevederile legislative și normative în vigoare, astfel încat sa nu se afecteze stabilitatea cladirii existente.

c. înălțimea maximă a construcțiilor

Regimul maxim de inaltime al constructiilor propuse este de P+2E, iar înălțimea maximă a clădirilor de 11,70 m.,.

La stabilirea inaltimii constructiilor se va avea in vedere respectarea normelor legate de asigurarea insorii constructiilor conf. Ord. nr 119 / 2014 pentru aprobarea "Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei" pentru a nu aduce prejudicii cladirilor din vecinatate sub aspectul insoririi acestora și pevederile Ordinului Nr.735 din 09.06.2015 privind amplasamentele aflate sub incidența servituților aeronautice civile.

d. aspect exterior

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

- Lucrarile tehnice (retele, conducte de bransament.etc.) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejurilor.
- 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.

Fatada principala orientata spre calea ferata trebuie tratata la un nivel estetic ridicat, asemenea unei fatade principale.

e. posibilități maxime de ocupare teren (POT, CUT).

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T) maxim admis 60%.

Coeficientul de utilizare (C.U.T.) este de maxim 1.20

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

a. circulații și accesese pietonale, staționare autovehicule

Locurile de parcare și garare aferente construcției vor fi amenajate obligatoriu în interiorul parcelei.

Construcții cu funcțiuni complementare vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității.

b. accesese pietonale

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

Accesese pietonale vor fi asigurate de trotuare propuse, cu o lățime de min. 1,00 m.

Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și 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.

4. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

a. racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă

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 pluviale și de energie electrică.

Orice amenajare proiectată pe teren trebuie realizată în așa fel încât să nu constituie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la rigole respectiv la rețeaua de canalizare prevăzută.

b. realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Bransarea construcțiilor la rețeaua de apă și canalizare în sistem centralizat după realizarea acestora este obligatorie.
- Instalațiile de alimentare cu energie electrică și punctele de racord vor fi realizate subteran astfel încât să nu aducă prejudicii aspectului architectural al construcției sau al zonei înconjurătoare. Instalația de telefonie și CATV va respecta aceleași reguli.

Firidele de bransament vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului architectural al constructor și a zonei înconjurătoare.

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejurii

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 minim de spatii verzi în cadrul unitatilor industriale si de depozitare este stabilit la 20% din suprafata parcelei (conf. H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism).

Se vor realiza imprejurii transparente pe limita de proprietate cu inaltimea maxima de 2,00m.

Se va permite realizarea de împrejurii opace pe limitele laterale și cea posterioară.

Cap. 4 Interdicții temporare

Nu este cazul.

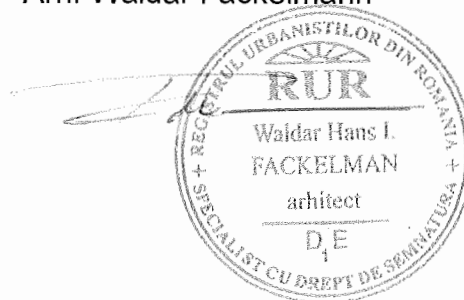
V. Unități Teritoriale de Referință

Conform P.U.G. al Municipiului Arad, realizat de Proiect Arad S.A. În anul 1998, reactualizarea fiind la ora actuală în curs de elaborare de către Urbanproiect SA Bucuresti, terenul studiat se situează din punct de vedere al zonificării funcționale în subzona destinată construcțiilor pentru industrie și funcțiuni conexe, în Zona industrială cu destinație de producție, servicii și depozitare.,

Caracterul acestei Unitati teritoriale nu se modifica prin realizarea propunerilor din prezentul proiect, acestea completand subzonele existente. Prezentul PUZ preia si caracteristicile PUZ "Spații de producție și depozitare" amplasat în Arad, cartier Micalaca f.n., beneficiar PAB Romania Arad , proiect nr. 5 / 2011, elaborat de SC D&D Design Proiect SRL ;, aprobat prin Hotărârea CL Arad nr. 140 din 20.06.2012 a cărei valabilitate a fost extinsă prin HCLM nr. 158/2015, pentru două terenuri din cele patru aflate în studiu.

ÎNTOCMIT :

Arh. Waldar Fackelmann

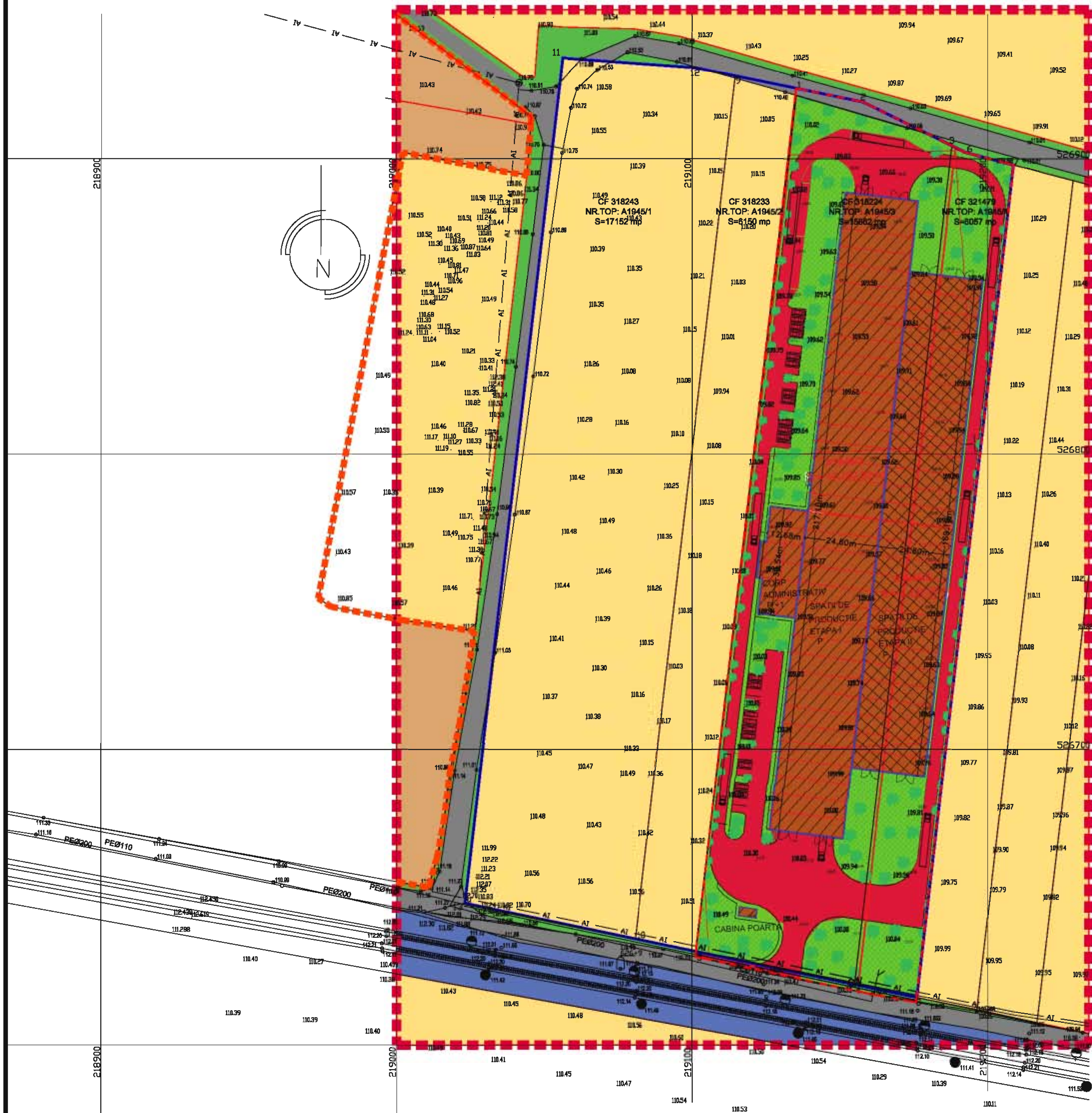




verificat	ing.	A1 A2	DENUMIRE PROIECT:
verificat			

 S.C. WH PROJECT S.R.L. C.U.L. R. 13870345 J35/508/2001 tel:0256437120 fax : 0256438039		PLAN URBANISTIC ZONAL SPATII PENTRU PRODUCTIE SI DEPOZITARE CONFECTII METALICE		236 2015
---	--	---	--	---------------------------

sef proiect	arh. WALDAR FACKELMANN	sc.	BENEFICIAR: S.C. P.A.B. ROMANIA S.R.L. ARAD, zona industriala Miclota Est, f.n.	P.U.Z.
proiectat	arh. HOREA CIRCA	1:50 000		
proiectat	arh. DRIG BOGDAN	1:5 000		
desenat	arh. GEORGEANA BURAN			
desenat	arh. SANDU CARAGI	martie 2016	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	A.01



BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA

FUNCTIUNI	SUPRAFATA TEREN STUDIAT	
	mp	%
TEREN ARABIL	23302	51.50
ZONE PRODUCTIE SI DEPOZITARE, SERVICII	15206	33.61
DRUMURI SI PLATFORME	2318	5.19
ZONE VERZI	4388	9.70
TOTAL	45241	100.00
P.O.T.	33.61 %	
C.U.T.	0.33	

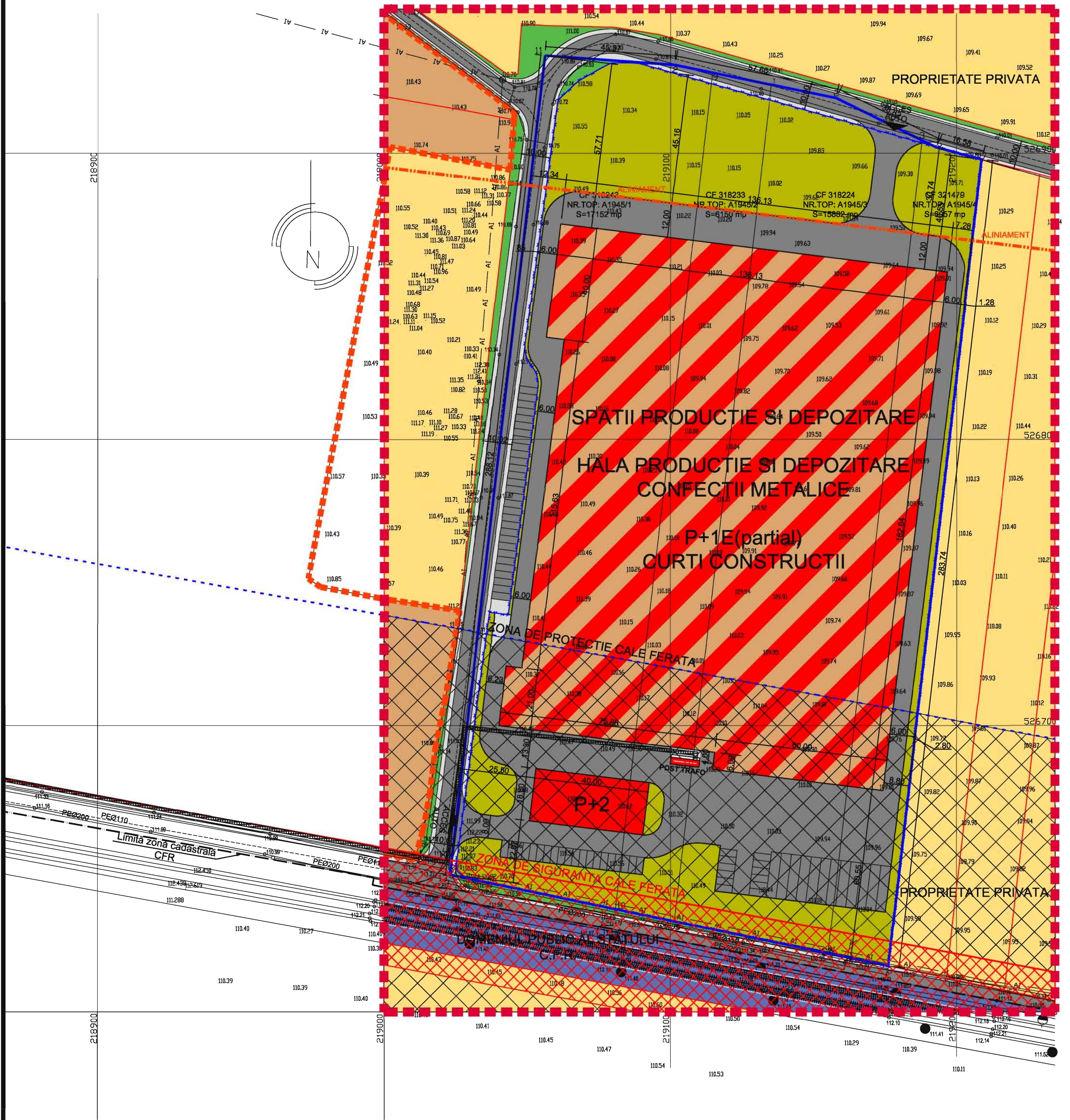
LEGENDA:

	CURTI CONSTRUCTII		LIMITA INTRAVILAN
	TERENURI AGRICOLE		LIMITA ZONA STUDIATA
	DRUMURI SI PLATFORME		LIMITA PROPRIETATE
	TROTUARE		LINIE CALE FERATA
	SPATIU VERDE PROPRIETATEA STATULUI		SITUATIE APROBATA CONFORM PUZ APROBAT PRIN HCL ARAD Nr. 140 din 20-06-2012, valabilitate extinsa prin HCLM Nr. 158 din 2015
	TEREN CALE FERATA		

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA

NR. TOPO PARCELA EXISTENTA	SUPRAFATA TEREN STUDIAT		FUNCTIUNEA			
			TERENURI AGRICOLE		ZONA PRODUCTIE SI DEPOZITARE	
	mp	%	mp	%	mp	%
A1945/1	17152	37.91	17152	37.91	0	0.00
A1945/2	6150	13.59	6150	13.59	0	0.00
A1945/3	15882	35.11	0	0.00	15882	35.11
A1945/4	6057	13.39	0	0.00	6057	13.39
TOTAL	45241	100.00	23302	51.50	21939	48.50

verificat	ing.	A1 A2	DENUMIRE PROJECT:		
verificat					
	s.c. WH PROJECT s.r.l.		PLAN URBANISTIC ZONAL SPATII PENTRU PRODUCTIE SI DEPOZITARE CONFECTII METALICE	236 2015	
	C.U.J. R 13670345 tel:0258437120	J35/508/2001 fax : 0258438039			
sef proiect	arh. WALDAR FACKELMANN	sc. 1:1000	BENEFICIAR: S.C. P.A.B. ROMANIA S.R.L. ARAD, zona industriala Micaloca Est, f.n.	P.U.Z.	
proiectat	arh. HOREA CIRCA				
proiectat	arh. DRIG BOGDAN				
desenat	arh. GEORGEANA BURAN	marie 2016	SITUATIA EXISTENTA		A.02
desenat	arh. SANDU CARAGI				

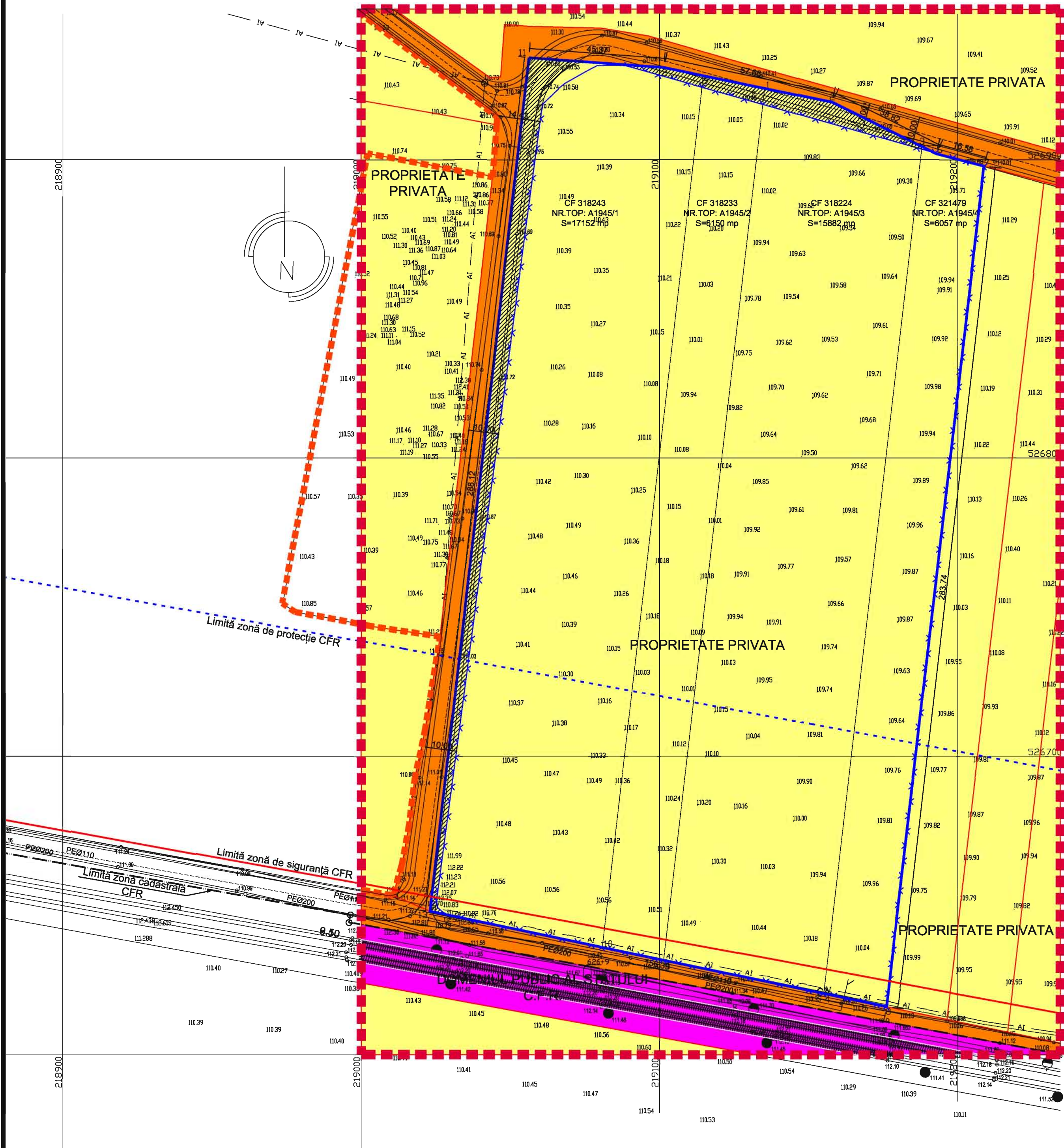


LEGENDA:

- ZONE EDIFICABILE PROPUSE, INDUSTRIE, DEPOZITARE, SERVICII, PLATFORME
- ZONE EDIFICABILE PROPUSE, SERVICII, PLATFORME
- DRUMURI SI PLATFORME
- TROTUARE
- SPATIU VERDE PROPRIETATE PRIVATA
- ZONA RESTRICTIE CALE FERATA
- ZONA PROTECTIE CALE FERATA
- INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE
- GARD DE PLASA
- ALINIAMENT
- LINIE CALE FERATA

BILANT TERITORIAL									
FUNCTIUNI		ZONA STUDIATA				INCINTA STUDIATA			
		EXISTENT	%	PROPOS	%	EXISTENT	%	PROPOS	%
	TERENURI AGRICOLE	60701	73.9	24447	30.0	23302	51.5	0	0.0
	DOMENIU PUBLIC AL STATULUI DE INTERES LOCAL	4957	6.0	4957	6.0	15206	33.6	25025	55.4
	DOMENII PRIVATE (CURTI CONSTRUCTII)	11524	14.1	46061	56.0	2318	5.2	11132	24.6
	DOMENII PUBLICE ALE STATULUI (CAI FERATE) DE INTERES NATIONAL	4929	6.0	6585	8.0	4388	9.7	9084	20.0
TOTAL ZONA STUDIATA		82111	100.0	82111	100	45241	100.0	45241	100.0
						0.00%		60.00%	
						0		1.2	
								P.O.T. maxim	
								C.U.T. maxim	

verificat ing.		A1 A2	DENUMIRE PROIECT:	
verificat				
WH PROIECT s.c. WH PROJECT s.r.l. C.U.I. R 13870345 J35/508/2001 tel:0256437120 fax : 0256438039		PLAN URBANISTIC ZONAL SPATII PENTRU PRODUCTIE SI DEPOZITARE CONFECTII METALICE		236 2015
sef proiect	arh. WALDAR FACKELMANN	sc. 1:1000	BENEFICIAR: S.C. P.A.B. ROMANIA S.R.L. ARAD, zona industriala Micaloca Est, f.n.	P.U.Z.
proiectat	arh. HOREA CIRCA			
proiectat	arh. DRIG BOGDAN			
desenat	arh. GEORGEANA BURAN	martie 2016	REGLEMENTARI URBANISTICE	A.03
desenat	arh. SANDU CARAGI			

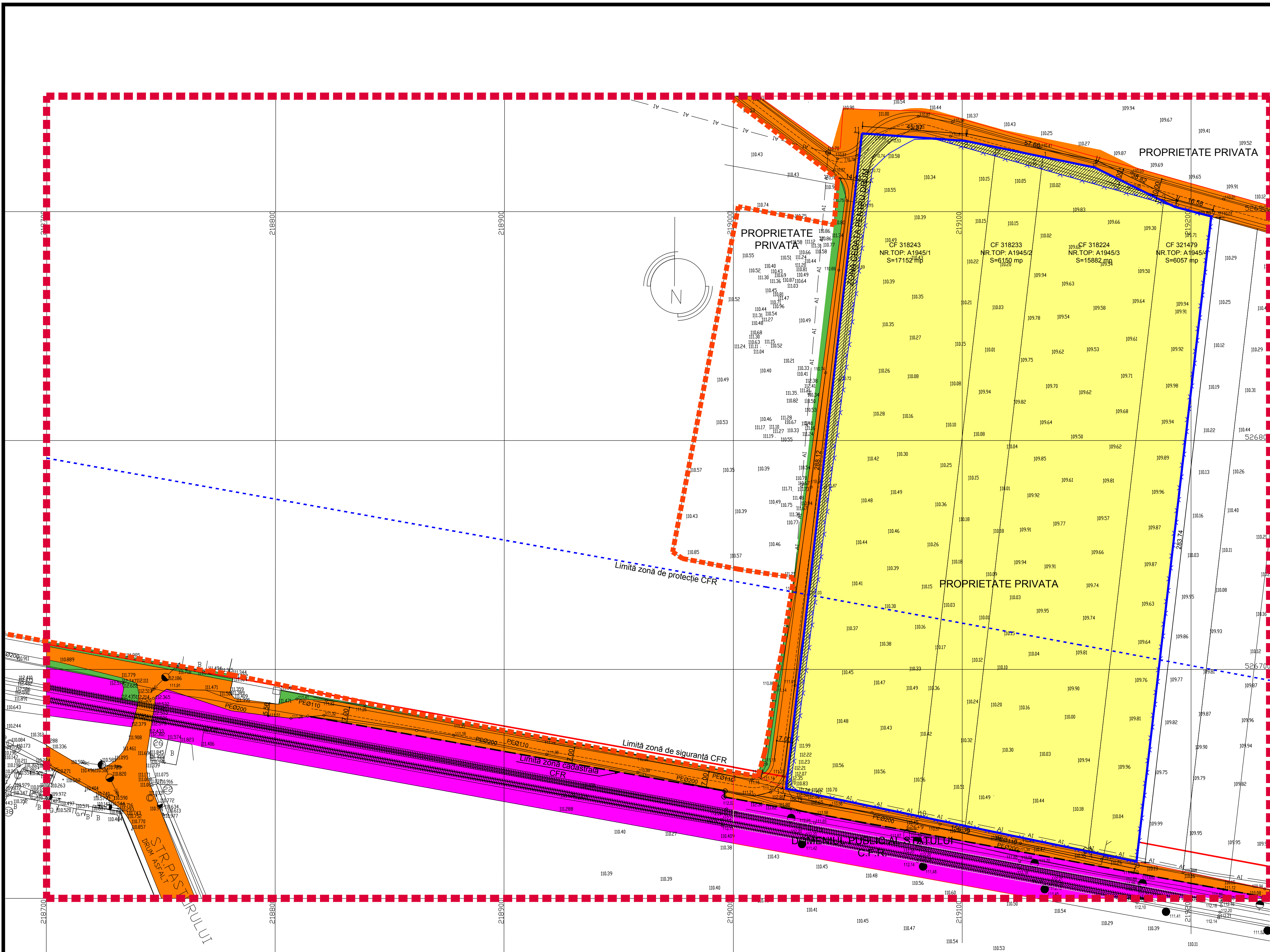


BILANT TERITORIAL - CIRCULATIA TERENURILOR				
NR. TOPO PARCELA EXISTENTA	SUPRAFATA TEREN STUDIAT		SUPRAFATA TEREN CARE SE CEDEAZA	
	mp	%	mp	%
A1945/1	17152	37.91	1290	2.85
A1945/2	6150	13.59	96	0.21
A1945/3	15882	35.11	270	0.60
A1945/4	6057	13.39	0	0.00
TOTAL	45241	100.00	1656	3.66

LEGENDA:

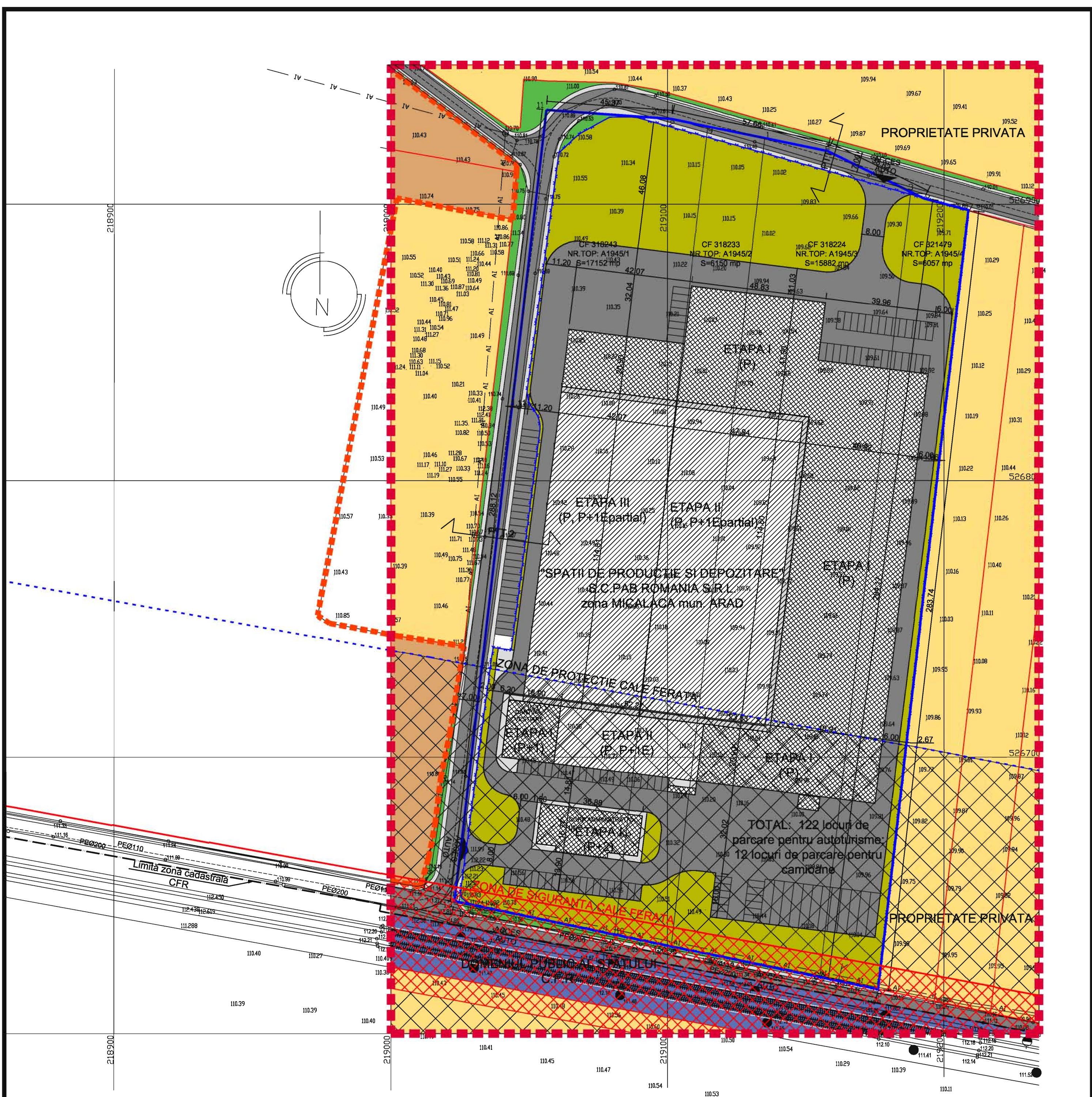
- PROPRIETATEA PUBLICA A STATULUI DE INTERES LOCAL
- PROPRIETATEA PUBLICA A STATULUI (CFR) DE INTERES NATIONAL
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
- TERENURI CARE URMEAZA A FI CEDATE
- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE
- GARD DE PLASA
- LINIE CALE FERATA

verificat	ing.	A1 A2	DENUMIRE PROIECT:	
verificat				
W s.c. WH PROJECT s.r.l. C.U.I. R 13870345 J35/508/2001 tel:0256437120 fax : 0256438039			PLAN URBANISTIC ZONAL SPATII PENTRU PRODUCTIE SI DEPOZITARE CONFECTII METALICE	236 2015
sef proiect	arh. WALDAR FACKELMANN	sc. 1:1000	BENEFICIAR: S.C. P.A.B. ROMANIA S.R.L. ARAD, zona industriala Micaloca Est, f.n.	P.U.Z.
proiectat	arh. HOREA CIRCA			
proiectat	arh. DRIG BOGDAN			
desenat	arh. GEORGEANA BURAN			
desenat	arh. SANDU CARAGI	martie 2016	CIRCULATIA TERENURILOR	A.04



- LEGENDA:**
- PROPRIETATEA PUBLICA A STATULUI DE INTERES LOCAL
 - PROPRIETATEA PUBLICA STATULUI (CFR) DE INTERES NATIONAL
 - PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
 - TERENURI CARE URMEAZA A FI CEDATE
 - LIMITA INTRAVILAN
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA PROPRIETATE
 - GARD DE PLASA
 - LINEE CALE FERATA

verificat	ing.	A1 A2	DENUMIRE PROIECT:	
verificat				
		s.c. WH PROJECT s.r.l. C.U.J. R 13870345 J35/508/2001 tel:0256437120 fax : 0256436039		PLAN URBANISTIC ZONAL SPATII PENTRU PRODUCTIE SI DEPOZITARE CONFECTII METALICE
sef proiect	arh. WALDAR FACKELMANN	sc. 1:1000	BENEFICIAR: S.C. P.A.B. ROMANIA S.R.L. ARAD, zona industrială Micolăca Est, f.n.	236 2015
proiectat	arh. HOREA CIRCA			P.U.Z.
proiectat	arh. DRIG BOGDAN			
desenat	arh. GEORGEANA BURAN			
desenat	arh. SANDU CARAGI	martie 2016	SITUATIA JURIDICA A DRUMURILOR	A.05



BILANT TERITORIAL - ETAPIZARE

FUNCTIUNI	SUPRAFATA TEREN STUDIAT	
	mp	%
ZONE EDIFICABILE ETAPA I	10850	24.0
ZONE EDIFICABILE ETAPA II	6586	20.7
ZONE EDIFICABILE ETAPA III	4840	10.7
TOTAL ZONE EDIFICABILE	25025	55.4
DRUMURI SI PLATFORME	11132	24.6
ZONE VERZI	9084	20.0
TOTAL	45241	100.0
P.O.T.	55.40 %	
C.U.T.	0.57	

BILANT TERITORIAL - ETAPIZARE

FUNCTIUNI	SUPRAFATA TEREN STUDIAT	
	mp	%
ZONE EDIFICABILE ETAPA I	10850	24.0
ZONE EDIFICABILE ETAPA II	6586	20.7
ZONE EDIFICABILE ETAPA III	4840	10.7
TOTAL ZONE EDIFICABILE	25025	55.4
DRUMURI SI PLATFORME	11132	24.6
ZONE VERZI	9084	20.0
TOTAL	45241	100.0
P.O.T.	55.40 %	
C.U.T.	0.57	

LEGENDA:

	CONSTRUCTII ETAPA I		LIMITA INTRAVILAN
	CONSTRUCTII ETAPA II, III		LIMITA ZONA STUDIATA
	DRUMURI SI PLATFORME		LIMITA PROPRIETATE
	TROTUARE		GARD DE PLASA
	SPATIU VERDE PROPRIETATE PRIVATA		LINIE ELECTRICA
	ZONA SIGURANTA CALE FERATA		STALP BETON LINIE CURENT
	ZONA PROTECTIE CALE FERATA		LINIE CALE FERATA
	TEREN CFR		

verificat	ing.	A1 A2	DENUMIRE PROIECT:	
verificat				
			PLAN URBANISTIC ZONAL SPATII PENTRU PRODUCTIE SI DEPOZITARE CONFECTII METALICE	
s.c. WH PROJECT s.r.l. C.U.I. R 13870345 tel: 0256437120			J35/508/2001 fax : 0256438039	
sef proiect	arh. WALDAR FACKELMANN	sc. 1:1000 martie 2016	BENEFICIAR: S.C. P.A.B. ROMANIA S.R.L. ARAD, zona industriala Micalaca Est, f.n.	
proiectat	arh. HOREA CIRCA			
proiectat	arh. DRIG BOGDAN			
desenat	arh. GEORGEANA BURAN			
desenat	arh. SANDU CARAGI		POSIBILITATI DE MOBILARE URBANA	
				236 2015
				P.U.Z.
				A.06

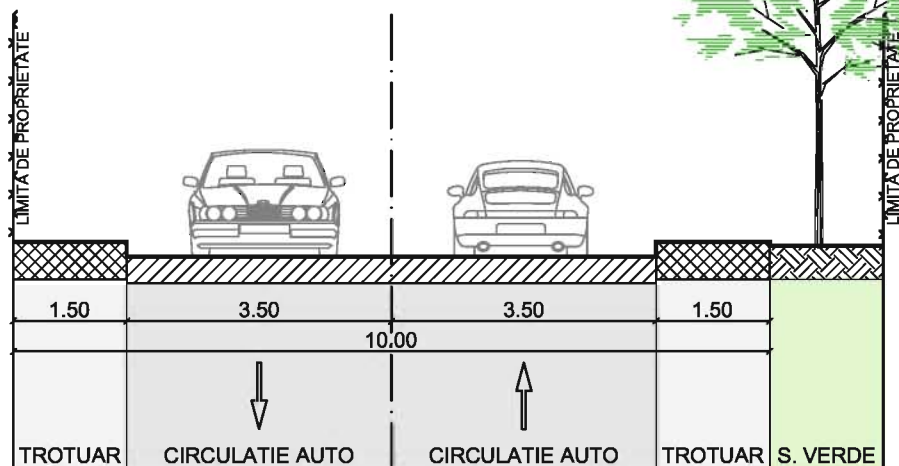


LEGENDA:

- ARTERA PRINCIPALA APA INDUSTRIALA EXISTENTA
 - ARTERA PRINCIPALA APA POTABILA EXISTENTA
 - CONDUCTIA APA POTABILA DE INCINTA PROIECTATA
 - CONDUCTIA GAZ EXISTENTA
 - LES 20KV EXISTENTA
 - LES 10KV EXISTENTA
 - LES 10KV EXISTENTA 12MI CTRAI LES 8KV
 - COLECTOR CANAL UNITAR EXISTENT
 - COLECTOR CANAL UNITAR PROIECTAT
 - COLECTOR CANAL PLUVIAL INCINTA PROIECTAT
 - COLECTOR CANAL PLUVIAL INCINTA PROIECTAT
 - CAMIN APOMETRU PROIECTAT
 - SPM STATIE DE POMPARE APA UZATA MENAJERA PROIECTATA
 - BR BAZIN DE RETINERE APA PLUVIALA 100MC PROIECTAT
 - SPP STATIE DE POMPARE APA PLUVIALA PROIECTATA
 - PMC PUNCT DE MASURA SI CONTROL GAZ PROIECTAT
- LIMITA INTRAVILAN
 - LIMITA ZONA STUDIIATA
 - LIMITA PROPRIETATE
 - GAZD DE PLASA

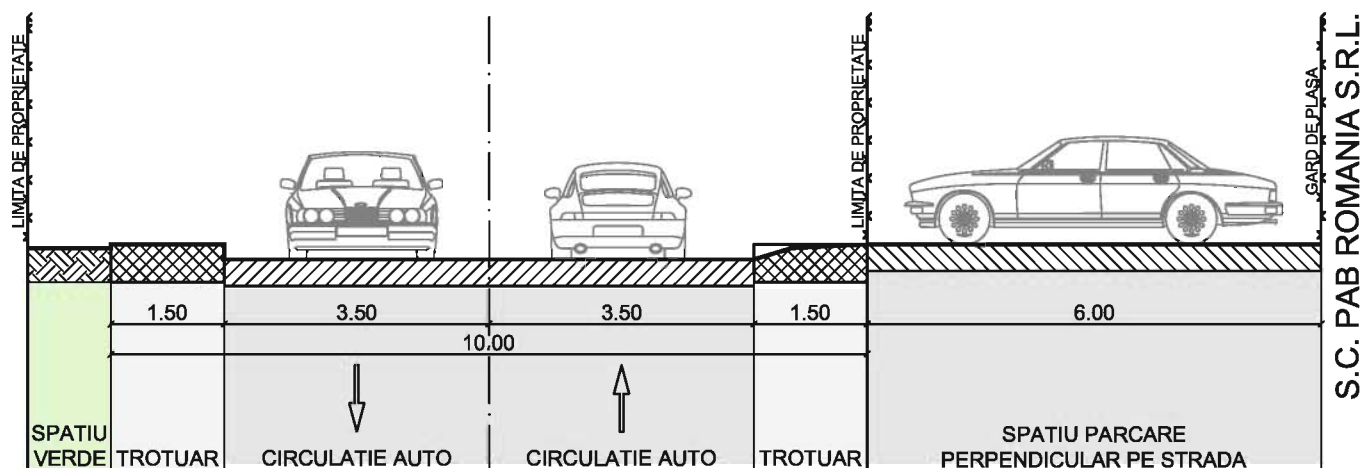
verificat	ing.	A1	A2	DENUMIRE PROIECT:
verificat	ing.			
S.C. WH PROJECT S.R.L.				
CUI. R 13970345				
JOS/509/2001				
M022043720				
No : 025K43039				
P.L.U.Z.				
PLAN URBANISTIC ZONA SPATII PENTRU PRODUCIE				
SI DEPOZITARE CONECTII METALICE				
2015				
S.C. P.A.S. ROMANIA S.R.L.				
BENEFICIAR: S.C. P.A.S. ROMANIA S.R.L.				
proiectat de: HOREA CIRCA				
proiectat de: DRAG BOGDAN				
desenat de: GEORGIANA BIRN				
data: 2015				
desenat de: SANDU CRISTIAN				
data: 2015				
desenat de: DOTAN ENILTAIE				
data: 2015				
desenat de: A.07				

S.C. PAB ROMANIA S.R.L.



TEREN ARABIL

PROFIL TRANSVERSAL TIP 1



PROFIL TRANSVERSAL TIP 2

verificat ing.	A1 A2	DENUMIRE PROIECT:	
verificat			
s.c. WH PROJECT s.r.l. C.U.I. R 13870345 J35/508/2001 tel:0256437120 fax : 0256436039		PLAN URBANISTIC ZONAL SPATII PENTRU PRODUCTIE SI DEPOZITARE CONFECTII METALICE	236 2015
sef proiect arh. WALDAR FACKELMANN	sc. 1:100	BENEFICIAR: S.C. P.A.B. ROMANIA S.R.L. ARAD, zona industriala Micalaca Est, f.n.	P.U.Z.
proiectat arh. HOREA CIRCA			
proiectat arh. DRIG BOGDAN			
desenat arh. GEORGEANA BURAN	martie 2016	PROFILE TRANSVERSALE PROPUSE	A.08
desenat arh. SANDU CARAGI			

Nr.177/31.05.2016
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU)
**„Spații pentru producție și depozitare confecții metalice”,
Zona industrială Micalaca est f.n., mun. Arad**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr.37077 din 27.05.2016;
- raportul informării și consultării publicului nr.35154 A2 din 24.05.2016, în conformitate cu prevederile Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- raportul de specialitate nr. 36132 /24.05.2016 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului -Șef nr. 3/24.05.2016;
- 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: **„Spații pentru producție și depozitare confecții metalice”, Zona industrială Micalaca est f.n., mun. Arad**, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize;

- Beneficiar: S.C. PAB ROMANIA S.R.L.;

- Elaborator: S.C. WH PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. WaldarFackelmann, proiect nr. 236/2015.

- Suprafața aferentă loturilor reglementate: 45.241 mp, identificată conform:

-CF nr. 318243 – Arad, arabil în intravilan, 17.152 mp;

-CF nr. 318233 – Arad, arabil în extravilan, 6.150 mp;

-CF nr. 318224 – Arad, arabil în intravilan, 15.882 mp;

-CF nr. 321479 – Arad, curți construcții în intravilan, 6.057 mp.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

a. Funcțiunea principală: unități industrie/depozitare și servicii

b. Indicatori urbanistici: P.O.T. max 60 %; C.U.T. max 1,20; Regim de înălțime max:

- pentru halele de producție și depozitare P+1Ep,

- pentru servicii și zonă administrativă P+2E
- Hmax cornișă = 10,50 m, Hmax la coamă = 11,70 m
- c. procent minim de spații verzi 20 %.
- d. accesul carosabil din drumurile de exploatare de la nordul și de la vestul incintei și în continuare spre str. Pescarilor.
- e. referitor la realizarea lucrării publice: modernizare drumuri de exploatare din vestul și nordul incintei.
 - e.1. Se mandatează S.C. P.A.B. ROMANIA S.R.L pentru a asigura în numele și pentru Municipiul Arad executarea lucrărilor publice pe cheltuiala sa exclusivă, în baza documentațiilor tehnico-economice, proiectelor de specialitate, autorizațiilor, avizelor prevăzute de legislația în vigoare.
 - e.2. Anterior depunerii cererii de emitere a autorizației de construire se va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Arad documentația tehnico-economică pentru realizarea lucrărilor publice.
 - e.3. Recepția lucrărilor se realizează cu respectarea prevederilor legale privind recepția lucrărilor publice.
 - e.4. Lucrarea publică se transmite cu titlu gratuit, liberă de sarcini, în proprietatea publică a Municipiului Arad.

Art.5. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.6. Se abrogă prevederile documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal: Spații de producție și depozitare, amplasat în municipiul Arad, Cartier Micălaca F.N., beneficiar S.C. PAB ROMANIA S.R.L aprobată prin H.C.L.M. Arad nr.140 din 20 iunie 2012 a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L.M. Arad nr.158 din 24 iunie 2015 până la data de 20 iunie 2016.

Art.7. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. PAB ROMANIA 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 (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

**„Spații pentru producție și depozitare confecții metalice”,
Zona industrială Micalaca est f.n., municipiul Arad**

- beneficiari: S.C. PAB ROMANIA S.R.L.
- elaborator: S.C. WH PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. WaldarFackelman, proiect nr. 236/2015
- Suprafața aferentă loturilor reglementate: 45.241 mp, identificată conform:
- CF nr. 318243 – Arad, arabil în intravilan, 17.152 mp;
- CF nr. 318233 – Arad, arabil în extravilan, 6.150 mp;
- CF nr. 318224 – Arad, arabil în intravilan, 15.882 mp;
- CF nr. 321479 – Arad, curți construcții în intravilan, 6.057 mp.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 35154/19.05.2016 de către S.C. PAB ROMANIA S.R.L.;
- raportul de specialitate nr. 36132 /24.05.2016 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 nr.35154/A2/24.05.2016, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr.3/24.05.2016 al Arhitectului –Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 2229 din 8 decembrie 2015, 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: unități industrie/depozitare și servicii

Indicatori urbanistici propuși:

- P.O.T. max 60 %
- C.U.T. max 1,20
- Regim de înălțime maxim:
 - pentru halele de producție și depozitare P+1Ep,
 - pentru servicii și zonă administrativă P+2E
- Hmax cornișă = 10,50 m, Hmax la coamă = 11,70 m
- Zonă verde min 20 %.

Extinderea rețelelor de utilități din zona străzii Păstorului (energie electrică, apă-canal, telecomunicații, gaz), modernizarea drumurilor din partea de vest și nord a incintei, se vor face pe cheltuiela beneficiarilor.

PRIMAR
Ing. Gheorghe Falcă

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
„Spații pentru producție și depozitare confecții metalice”,
Zona industrială Micalaca est f.n., mun. Arad

-beneficiar: S.C. PAB ROMANIA S.R.L.

-elaborator: S.C. WH PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. WaldarFackelman, proiect nr. 236/2015;

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000, stabilind condițiile de amplasare a unor spații pentru producție și depozitare confecții metalice.

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în partea de est a municipiului Arad, la limita zonei industriale Micalaca Est și este accesibilă din strada Păstorului.

Vecinătățile amplasamentului sunt: în partea de est terenuri agricole aflate în proprietate privată, în partea de nord și vest drumuri de exploatare, iar în partea de sud linia c.f. Arad – Deva.

Situația juridică a terenului

Terenul aferent incintei reglementate prin P.U.Z. în suprafață totală de 45.241 mp, este înscris în:

- CF nr. 318243 – Arad, arabil în intravilan, 17.152 mp;
- CF nr. 318233 – Arad, arabil în extravilan, 6.150 mp;
- CF nr. 318224 – Arad, arabil în intravilan, 15.882 mp;
- CF nr. 321479 – Arad, curți construcții în intravilan, 6.057 mp.

Proprietarul terenului este S.C. PAB ROMANIA S.R.L.

Descrierea soluției propuse:

O parte din zona reglementată, respectiv două din cele patru loturi au făcut obiectul documentației de urbanism P.U.Z. Spații de producție și depozitare, aprobată prin HCLM Arad nr. 140 din 20 iunie 2016, a cărei valabilitate a fost extinsă prin HCLM Arad nr. 158 din 24 iunie 2015, până la data de 24 iunie 2016. În baza documentației de urbanism aprobate a fost emisă Autorizația de construire nr. 719/2015 și edificate construcții pe cele două loturi.

Prin prezenta documentație de urbanism P.U.Z. se propun modificări ale documentației aprobate precum și extinderea funcțiunilor de unități industrie/ depozitare confecții metalice și servicii pentru celelalte două loturi de teren.

Totodată se stabilesc retrageri față de aliniament, limite laterale și posterioare, reglementarea drumurilor de incintă, a acceselor rutiere din rețeaua de drumuri publice, rezolvarea spațiului pentru parcare, spații verzi, utilități necesare.

Indicatori urbanistici propuși:

- P.O.T. max 60 %
- C.U.T. max 1,20
- Regim de înălțime maxim:
 - pentru halele de producție și depozitare P+1Ep,
 - pentru servicii și zonă administrativă P+2E

Hmax cornișă = 10,50 m, Hmax la coamă = 11,70 m
- Zonă verde min 20 %.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- față de limita de nord min 30,00 m;
- față de limita de vest min 7,00 m;
- față de limita de est min 7,00 m;

-față de limita de sud min 22,00 m.

În prezent accesul pe teren este asigurat de pe strada Păstorului, prin intermediul unei treceri la nivel cu calea ferată, accesul la teren făcându-se de pe drumul de exploatare DE 1947.

Accesul rutier propus se va realiza din drumurile de exploatare de la nord și de la vestul incintei și în continuare spre str. Pescarilor, în concordanță cu specificațiile avizului MT-CNCF-CFR S.A.-

București. Cele două drumuri de exploatare se vor moderniza, prospectul stradal va fi cu două benzi de circulație (2 x 3,50 m = 7,00 m). Trotuarele propuse vor avea lățimea de 1,00 m, iar spațiul verde de aliniament o lățime de 1,00 m.

Terenul studiat va avea două accese rutiere, primul pentru traficul greu, de pe latura nordică, al doilea pentru accesul în parcare pentru autoturisme de pe latura vestică.

Pentru deservirea rutieră din incintă se propune amenajarea unei bretele de circulație cu lățimea de 6m.

S-au prevăzut un număr de 122 locuri de parcare pentru autoturisme și 12 locuri pentru autocamioane.

Utilități: se prevede extinderea pe cheltuiela beneficiarilor a rețelelor de utilități din zona str. Păstorului (energie electrică, apă-canal, telecomunicații, gaz).

Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism nr.2229 din 8 decembrie 2015:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1.	O.C.P.I. Arad	PV de recepție Nr.234/2016 Aviz Nr.231/2016
2.	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	153207979/11.01.2016
3.	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	38/12.01.2016
4.	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	01/11.01.2016
5.	E-on Gaz	11/05.01.2016
6.	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	10/13.01.2016
7.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	1774/11.02.2016
8.	A.N.I.F.	03/22.01.2016
9.	M.A.D.R. – Direcția pentru Agricultură Arad	109166/11.03.2016
10.	REFERAT TEHNIC O.S.P.A. Arad – încadrare clasa calitate	156/15.02.2016
11.	P.M.Arăd Direcția Tehnică – Serv. întreț. și rep. căi de comunicații	67/T4/08.01.2016
12.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	603/16/AA-AR/18.01.2016
13.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență”Vasile Goldiș” al Județului Arad – protecție civilă	703/16/AA-AR/18.01.2016
14.	MT-CNCF-CFR S.A.-Sucursala Regională Timișoara	25-ALG-2016
15.	MT-CNCF-CFR S.A.-București	7/5/354/12.04.2016
16.	POLARIS M HOLDING S.R.L.	98/20.01.2016
17.	BRD – GROUPE SOCIETE GENERALE SA – Sucursala Arad	Acord 529/23.02.2016
18.	Autoritatea Aeronautică Română Civilă	12477/11482/359/17.05.2016

Pentru documentația de urbanism s-a emis Avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 3/24.05.2016.

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

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

Consilier
ing. Laurențiu Florescu

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de dl. Florian Vintilă, în calitate de reprezentant al S.C. PAB ROMANIA S.R.L., cu sediul în județul Arad, municipiul Arad, cod poștal 310150, str. Iustin Marșieu, nr.8, telefon 0257253399, fax 0257279988, e-mail office@pab.ro, înregistrată la nr. 35154 din 19 mai 2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 3 din 24.05.2016.

**pentru Planul urbanistic zonal pentru „Spații pentru producție și depozitare confecții metalice”,
Zona industrială Micalaca est f.n., municipiul Arad**

generat de imobilul identificat prin CF nr. 318243 – Arad, CF nr. 318233 – Arad, CF nr. 318224 – Arad, CF nr. 321479 – Arad, suprafață totală de 45.241 mp.

Inițiator: S.C. PAB ROMANIA S.R.L.

Proiectant: S.C. WH PROJECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. WaldarFackelman

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Teren situat în partea de est a municipiului Arad, la limita zonei industriale Micalaca Est, accesibil din strada Păstorului.

Vecinătăți: în partea de est terenuri agricole aflate în proprietate privată, în partea de nord și vest drumuri de exploatare, iar în partea de sud linia c.f. Arad – Deva.

suprafață zonă studiată în PUZ:82.111 mp.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Conform P.U.G. al Municipiului Arad terenul este situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic.

Două din cele patru loturi au făcut obiectul documentației de urbanism P.U.Z: Spații de producție și depozitare, aprobată prin HCLM Arad nr. 140 din 20 iunie 2016, a cărei valabilitate a fost extinsă prin HCLM Arad nr. 158 din 24 iunie 2015, până la data de 24 iunie 2016.

- POT max = 70 %;

- CUT max = 0,7;

Hmax-11m

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

-regim de construire max: - pentru halele de producție și depozitare P+1Ep,

- pentru servicii și zonă administrativă P+2E;

-funcțiuni predominante: unități industrie/depozitare și servicii;

-Hmax cornișă = 10,50 m, Hmax la coamă = 11,70 m;

-POT max = 60 %;

-CUT max = 1,20;

-Zonăverde min 20 %;

-Retrageri minime ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

-față de limita de nord min 30,00 m;

-față de limita de vest min 7,00 m;

-față de limita de est min 7,00 m;

-față de limita de sud min 22,00 m.

-circulații și accese: accesul carosabil din drumurile de exploatare de la nordul și de la vestul incintei și în continuare spre str. Pescarilor. Se prevede modernizarea drumurilor de exploatare din partea de vest și nord,

-echipare tehnico-edilitară: se prevede extinderea rețelelor de utilități din zona străzii Păstorului (energie electrică, apă-canal, telecomunicații, gaz).

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 12.04.2016, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2229 din 8 decembrie 2015, emis de Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-șef
Arh. Radu Drăgan

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Spații pentru producție și depozitare confecții metalice

Inițiatorul documentației – **SC PAB ROMANIA SRL**

Amplasament – **mun. Arad Zona Industrială Micălaca Est**

Proiectant – **SC WH PROJECT SRL**, arh. W. Fackelman, Proiect nr. 236/2015

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

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. 65369/20.10.2015, înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarul SC PAB ROMANIA 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 28.10.2015

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 28.10.2015 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 06.11.2015 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 și RLU aferent

- prin adresa nr. 76805/09.12.2015, înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarul SC PAB ROMANIA SRL solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U. Prin adresa 3424/20.01.2016, beneficiarul completează documentația cu lista cu proprietarii imobilelor din zona studiată a PUZ.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 27.01.2016

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 27.01.2016 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 10.02.2016 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.

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate: Lupas Viorel, Bondoc Elena Voichita, Gherman Elena, Joldea Emilia, SC HOGSLAT PROPERTY SRL, la data de 27.01.2016.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de dl. Lupas Viorel la data de 05.02.2016, fără obiecții.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.8752/10.02.2016, SC HOG SLAT PROPERTY SRL sesizează faptul că își exprimă acordul pentru investiție în următoarele condiții:

- prin dezvoltarea acestei investiții să nu fie afectate cantitativ și calitativ utilitățile contractate, respectiv electrica, apă menajeră, canalizare și gaz.

- nu va fi afectat accesul greu auto din centura ocolitoare a Municipiului Arad.

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 15.02.2016 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.10652/18.02.2016 inițiatorul documentației formulează următorul răspuns:

“Prin viitoarea dezvoltare, care face obiectul documentației PUZ de mai sus, nu vor fi afectate calitativ și cantitativ rețelele de utilități care deservească amplasamentul SC HOGSLAT PROPERTY SRL. În acest sens s-au solicitat și obținut avize favorabile de amplasament de la deținătorii de rețele, iar în faza de autorizare a investiției se vor respecta eventuale condiții stipulate în conținutul acestora.

Accesul traficului greu la viitoarea investiție se va face pe latură nordică a terenului, de pe un drum de exploatare și nu va afecta amplasamentul și dotările existente ale SC HOGSLAT PROPERTY SRL.

În sens pozitiv, după demararea investiției noastre, se va moderniza drumul de exploatare la ora actuală pietruit, pentru a facilita accesul auto greu spre Centura Arad, în acest fel fiind redus și accesul greu prin zona rezidențială Micălaca Est.

În concluzie, considerăm că investiția noastră nu va afecta negativ în niciun fel dotările existente ale SC HOGSLAT PROPERTY SRL și va influența în sens pozitiv dezvoltarea viitoare a zonei industriale.”

Răspunsul a fost transmis SC HOG SLAT PROPERTY SRL la data de 24.02.2016.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
ing. Melania Cojocăreanu

Consilier,
Angelica Giura