



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 214
din 27 iunie 2017

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

Zonă de servicii și comerț, Extravilan sud Arad, județul Arad

Beneficiari: Luca Petru Adrian, Luca Ana, Jude Ovidiu-Cristian,
Jude Dana-Mihaela, Varga Oana Maria

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 34205 din 19.05.2017,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr.13962 din 06.03.2017, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

Luând în considerare raportul de specialitate nr.33639 din 17.05.2017 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 12 din 17.05.2017,

Ținând seama de rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere 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,

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

Ținând seama de 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 (19 prezenți din totalul de 22),

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: **Zonă de servicii și comerț, Extravilan sud Arad, județul Arad**, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: LUCA PETRU ADRIAN, LUCA ANA, JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA, VARGA OANA MARIA;
2. Elaborator: S.C. ICEBERG S.R.L. specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cătălin Hancheș-Jianu, proiect UAZ 149/2013 – aprilie 2017;
3. Suprafața totală aferentă parcelelor reglementate prin prezentul P.U.Z. este de 931.786 mp, identificată prin:

- 1.-CF nr. 309094 – Arad, în suprafață de 82.233 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 2.-CF nr. 330017 – Arad, în suprafață de 20.000 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietari JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA ;
- 3.-CF nr. 330120 – Arad, în suprafață de 30.400 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar VARGA OANA MARIA;
- 4.-CF nr. 307445 – Arad, în suprafață de 75.164 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 5.-CF nr. 309104 – Arad, în suprafață de 74.100 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 6.-CF nr. 309085 – Arad, în suprafață de 35.473 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA ANA;
- 7.-CF nr. 319028 – Arad, în suprafață de 45.345 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 8.-CF nr. 319455 – Arad, în suprafață de 1.603 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 9.-CF nr. 319457 – Arad, în suprafață de 10.021 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 10.-CF nr. 319018 – Arad, în suprafață de 105.235 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 11.-CF nr. 309133 – Arad, în suprafață de 85.576 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 12.-CF nr. 319228 – Arad, în suprafață de 1.199 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 13.-CF nr. 330016 – Arad, în suprafață de 37.224 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 14.-CF nr. 306535 – Arad, în suprafață de 39.279 (măsurat 38.956) mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 15.-CF nr. 306537 – Arad, în suprafață de 4.592 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 16.-CF nr. 309127 – Arad, în suprafață de 28.800 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 17.-CF nr. 305252 – Arad, în suprafață de 56.200 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 18.-CF nr. 303463 – Arad, în suprafață de 35.500 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 19.-CF nr. 330121 – Arad, în suprafață de 18.500 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;

- 20.-CF nr. 319226 – Arad, în suprafață de 9.664 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 21.-CF nr. 306362 – Arad, în suprafață de 136.001 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: spații pentru servicii și comerț, pentru parcelele identificate prin: CF nr. 309094 – Arad, CF nr. 330017 – Arad, CF nr. 330120 – Arad, CF nr. 307445 – Arad, CF nr. 309104 – Arad, CF nr. 309085 – Arad, CF nr. 319028 – Arad, CF nr. 319455 – Arad, CF nr. 319457 – Arad, CF nr. 319018 – Arad, CF nr. 309133 – Arad, CF nr. 319228 – Arad, CF nr. 330016 – Arad, CF nr. 306535 – Arad, CF nr. 306537 – Arad, CF nr. 309127 – Arad, CF nr. 305252 – Arad, CF nr. 303463 – Arad, CF nr. 330121 – Arad, CF nr. 319226 – Arad, CF nr. 306362 – Arad;
2. POT max 60%;
3. CUT max 1,2;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:
 - P+2E, cu H max = 12,00 m;
5. Zonă verde: min 5,12% și max 10%.
6. Restrângerea dreptului de folosință al Proprietarului pentru viitoarele loturi de teren (conform planșei de Reglementări urbanistice și a Protocolului încheiat între Consiliul Județean Arad și Luca Petru Adrian nr. 1/7070/27.04.2017), astfel:
 - pentru loturile cu nr. 21 și 29, care se vor constitui din terenul proprietate înscris în cartea funciară nr. 309094 (cu sarcini drept de ipotecă în favoarea Volksbank România S.A.), Proprietarul va efectua operațiunile de dezmembrare imediat după aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Arad a documentației P.U.Z. și R.L.U. aferent *Zonă de servicii și comerț, extravilan Arad* și va înainta potențialului inițiator al obiectivului de investiție *Modernizare DJ 709 G, inclusiv pod Mureș, pentru funcțiunea de Centură Est Arad*, a extrasului de carte funciară pentru terenul rămas în urma acestei operațiuni cadastrale având înscrisă interdicția temporară specificată mai jos;
 - pentru loturile cu nr.15, 16, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 37, 38, 39, 40, rezultate din dezmembrarea imobilelor cu extrasele CF 309094 – Arad (cu sarcini drept de ipotecă în favoarea Volksbank România S.A.), CF 309104 – Arad, CF 303463 – Arad și CF 309127 – Arad, se constituie prin notarea în cartea funciară, prin grija Potențialului inițiator, a interdicției temporare cu privire la:
 - executarea oricăror construcții, conform Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - înstrăinarea și grevarea cu sarcini până la data aprobării coridorului de expropriere aferent obiectivului de investiție *Modernizare DJ 709 G, inclusiv pod Mureș, pentru funcțiunea de Centură Est Arad*, de interes județean, stabilit prin documentație de urbanism, plan urbanistic zonal și documentație tehnico-economică, studiu de fezabilitate, al căror titular va fi Județul Arad prin Consiliul Județean Arad.
- Interdicția temporară de construire se instituie până la aprobarea de către Consiliul Județean Arad a coridorului de expropriere pentru cauză de utilitate publică aferent obiectivului de investiție *Modernizare DJ 709 G, inclusiv pod Mureș, pentru funcțiunea de Centură Est Arad*, dar nu mai mult de 3 ani de la data înscrierii în cărțile funciare a restrângerii dreptului de folosință.
7. Dimensiunile drumurilor și acceselor vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și se vor conforma Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată prin Legea nr. 82/1998, cu modificările și completările ulterioare, și condițiilor din avizele și autorizațiilor administratorilor drumurilor din zonă .
8. Realizarea tuturor acceselor și drumurilor propuse se asigură prin grija și pe cheltuiala inițiatorului PUZ.
9. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele de protecție a siturilor arheologice menționate în avizul Direcției Județene pentru Cultură Arad nr. 263/U/10.11.2016 se vor realiza cu

obligativitatea efectuării supravegherii arheologice pe toată durata execuției lucrărilor, în baza unui aviz de specialitate al Direcției Județene pentru Cultură Arad, care va fi solicitat prin certificatul de urbanism.

10. În zonele de siguranță și de protecție a infrastructurii de transport de interes public, precum și în zonele aferente construirii căilor majore de comunicație, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și/sau de urbanism, se va obține și autorizația Ministerului Transportului și Infrastructurii, conform prevederilor legale (lit. d), art. 10 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

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

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii LUCA PETRU ADRIAN, LUCA ANA, JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA, VARGA OANA MARIA și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Anca-Patricia STOENESCU

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

ROMÂNIA
JUDETUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

P R O I E C T

Nr.152/19.05.2017

Avizat
S E C R E T A R
Lilioara STEPANESCU

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2017
privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU):
Zonă de servicii și comerț, Extravilan sud Arad, județul Arad
Beneficiari: Luca Petru Adrian, Luca Ana, Jude Ovidiu-Cristian,
Jude Dana-Mihaela, Varga Oana Maria

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 34205 din 19.05.2017,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr.13962 din 06.03.2017, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

Luând în considerare raportul de specialitate nr.33639 din 17.05.2017 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 12 din 17.05.2017,

Ținând seama de rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere 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,

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

Ținând seama de 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), 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 aferent obiectivului de investiție: **Zonă de servicii și comerț, Extravilan sud Arad, județul Arad**, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: LUCA PETRU ADRIAN, LUCA ANA, JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA, VARGA OANA MARIA;
2. Elaborator: S.C. ICEBERG S.R.L. specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cătălin Hancheș-Jianu, proiect UAZ 149/2013 – aprilie 2017;
3. Suprafața totală aferentă parcelelor reglementate prin prezentul P.U.Z. este de 931.786 mp, identificată prin:
 - 1.-CF nr. 309094 – Arad, în suprafață de 82.233 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
 - 2.-CF nr. 330017 – Arad, în suprafață de 20.000 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietari JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA ;
 - 3.-CF nr. 330120 – Arad, în suprafață de 30.400 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar VARGA OANA MARIA;
 - 4.-CF nr. 307445 – Arad, în suprafață de 75.164 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
 - 5.-CF nr. 309104 – Arad, în suprafață de 74.100 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
 - 6.-CF nr. 309085 – Arad, în suprafață de 35.473 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA ANA;
 - 7.-CF nr. 319028 – Arad, în suprafață de 45.345 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
 - 8.-CF nr. 319455 – Arad, în suprafață de 1.603 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
 - 9.-CF nr. 319457 – Arad, în suprafață de 10.021 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
 - 10.-CF nr. 319018 – Arad, în suprafață de 105.235 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
 - 11.-CF nr. 309133 – Arad, în suprafață de 85.576 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
 - 12.-CF nr. 319228 – Arad, în suprafață de 1.199 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
 - 13.-CF nr. 330016 – Arad, în suprafață de 37.224 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
 - 14.-CF nr. 306535 – Arad, în suprafață de 39.279 (măsurat 38.956) mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
 - 15.-CF nr. 306537 – Arad, în suprafață de 4.592 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
 - 16.-CF nr. 309127 – Arad, în suprafață de 28.800 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
 - 17.-CF nr. 305252 – Arad, în suprafață de 56.200 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
 - 18.-CF nr. 303463 – Arad, în suprafață de 35.500 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
 - 19.-CF nr. 330121 – Arad, în suprafață de 18.500 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
 - 20.-CF nr. 319226 – Arad, în suprafață de 9.664 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
 - 21.-CF nr. 306362 – Arad, în suprafață de 136.001 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: spații pentru servicii și comerț, pentru parcelele identificate prin: CF nr. 309094 – Arad, CF nr. 330017 – Arad, CF nr. 330120 – Arad, CF nr. 307445 – Arad, CF nr. 309104 – Arad, CF nr. 309085 – Arad, CF nr. 319028 – Arad, CF nr. 319455 – Arad, CF nr. 319457 – Arad, CF nr. 319018 – Arad, CF nr. 309133 – Arad, CF nr. 319228 – Arad, CF nr. 330016 – Arad, CF nr. 306535 – Arad, CF nr. 306537 – Arad, CF nr. 309127 – Arad, CF nr. 305252 – Arad, CF nr. 303463 – Arad, CF nr. 330121 – Arad, CF nr. 319226 – Arad, CF nr. 306362 – Arad;

2. POT max 60%;

3. CUT max 1,2;

4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:

- P+2E, cu H max = 12,00 m;

5. Zonă verde: min 5,12% și max 10%.

6. Restrângerea dreptului de folosință al Proprietarului pentru viitoarele loturi de teren (conform planșei de Reglementări urbanistice și a Protocolului încheiat între C.J. Arad și Luca Petru Adrian nr. 1/7070/27.04.2017), astfel:

-pentru loturile cu nr. 21 și 29, care se vor constitui din terenul proprietate înscris în cartea funciară nr. 309094 (cu sarcini drept de ipotecă în favoarea Volksbank România S.A.), Proprietarul va efectua operațiunile de dezmembrare imediat după aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Arad a documentației P.U.Z. și R.L.U. aferent *Zonă de servicii și comerț, extravilan Arad* și va înainta potențialului inițiator al obiectivului de investiție *Modernizare DJ 709 G, inclusiv pod Mureș, pentru funcțiunea de Centură Est Arad*, a extrasului de carte funciară pentru terenul rămas în urma acestei operațiuni cadastrale având înscrisă interdicția temporară specificată mai jos;

-pentru loturile cu nr.15, 16, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 37, 38, 39, 40, rezultate din dezmembrarea imobilelor cu extrasele CF 309094 – Arad (cu sarcini drept de ipotecă în favoarea Volksbank România S.A.), CF 309104 – Arad, CF 303463 – Arad și CF 309127 – Arad, se constituie prin notarea în cartea funciară, prin grija Potențialului inițiator, a interdicției temporare cu privire la:

-executarea oricăror construcții, conform Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-înstrăinarea și grevarea cu sarcini până la data aprobării coridorului de expropriere aferent obiectivului de investiție *Modernizare DJ 709 G, inclusiv pod Mureș, pentru funcțiunea de Centură Est Arad*, de interes județean, stabilit prin documentație de urbanism, plan urbanistic zonal și documentație tehnico-economică, studiu de fezabilitate, al căror titular va fi Județul Arad prin Consiliul Județean Arad.

Interdicția temporară de construire se instituie până la aprobarea de către Consiliul Județean Arad a coridorului de expropriere pentru cauză de utilitate publică aferent obiectivului de investiție *Modernizare DJ 709 G, inclusiv pod Mureș, pentru funcțiunea de Centură Est Arad*, dar nu mai mult de 3 ani de la data înscrierii în cărțile funciare a restrângerii dreptului de folosință.

7. Dimensiunile drumurilor și acceselor vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și se vor conforma Ordonanței Guvernului nr.43/1997, republicată, privind regimul drumurilor și condițiilor din avizele și autorizațiilor administratorilor drumurilor din zonă.

8.Realizarea tuturor acceselor și drumurilor propuse se asigură prin grija și pe cheltuiala inițiatorului PUZ.

9. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele de protecție a siturilor arheologice menționate în avizul Direcției Județene pentru Cultură Arad nr. 263/U/10.11.2016 se vor realiza cu obligativitatea efectuării supravegherii arheologice pe toată durata execuției lucrărilor, în baza unui

aviz de specialitate al Direcției Județene pentru Cultură Arad, care va fi solicitat prin certificatul de urbanism.

10. În zonele de siguranță și de protecție a infrastructurii de transport de interes public, precum și în zonele aferente construirii căilor majore de comunicație, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și/sau de urbanism, se va obține și autorizația Ministerului Transportului și Infrastructurii, conform prevederilor legale (lit. d, art. 10 din Legea 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

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

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii LUCA PETRU ADRIAN, LUCA ANA, JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA, VARGA OANA MARIA 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):

Zonă de servicii și comerț, Extravilan sud Arad, județul Arad

1. Beneficiari: LUCA PETRU ADRIAN, LUCA ANA, JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA, VARGA OANA MARIA
2. Elaborator: S.C. ICEBERG S.R.L. specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cătălin Hancheș-Jianu, proiect UAZ 149/2013 – aprilie 2017;
3. Suprafața totală aferentă parcelelor reglementate prin prezentul P.U.Z. este de 931.786 mp, identificată prin:

1.-CF nr. 309094 – Arad, în suprafață de 82.233 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;

2.-CF nr. 330017 – Arad, în suprafață de 20.000 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietari JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA;

3.-CF nr. 330120 – Arad, în suprafață de 30.400 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar VARGA OANA MARIA;

4.-CF nr. 307445 – Arad, în suprafață de 75.164 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;

5.-CF nr. 309104 – Arad, în suprafață de 74.100 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;

6.-CF nr. 309085 – Arad, în suprafață de 35.473 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA ANA;

7.-CF nr. 319028 – Arad, în suprafață de 45.345 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;

8.-CF nr. 319455 – Arad, în suprafață de 1.603 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;

9.-CF nr. 319457 – Arad, în suprafață de 10.021 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;

10.-CF nr. 319018 – Arad, în suprafață de 105.235 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;

- 11.-CF nr. 309133 – Arad, în suprafață de 85.576 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 12.-CF nr. 319228 – Arad, în suprafață de 1.199 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 13.-CF nr. 330016 – Arad, în suprafață de 37.224 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 14.-CF nr. 306535 – Arad, în suprafață de 39.279 (măsurat 38.956) mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 15.-CF nr. 306537 – Arad, în suprafață de 4.592 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 16.-CF nr. 309127 – Arad, în suprafață de 28.800 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 17.-CF nr. 305252 – Arad, în suprafață de 56.200 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 18.-CF nr. 303463 – Arad, în suprafață de 35.500 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 19.-CF nr. 330121 – Arad, în suprafață de 18.500 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 20.-CF nr. 319226 – Arad, în suprafață de 9.664 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 21.-CF nr. 306362 – Arad, în suprafață de 136.001 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.31207/09.05.2017 de către LUCA PETRU ADRIAN și a completărilor solicitate depuse cu nr.33631/17.05.2017;
- raportul de specialitate nr.33639/17.05.2017 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.13962/A2/06.03.2017, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr.12/17.05.2017 al Arhitectului –Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 1908 din 22 octombrie, 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:

1. Funcțiunea principală: spații pentru servicii și comerț, pentru parcelele identificate prin: CF nr. 309094 – Arad, CF nr. 330017 – Arad, CF nr. 330120 – Arad, CF nr. 307445 – Arad, CF nr. 309104 – Arad, CF nr. 309085 – Arad, CF nr. 319028 – Arad, CF nr. 319455 – Arad, CF nr. 319457 – Arad, CF nr. 319018 – Arad, CF nr. 309133 – Arad, CF nr. 319228 – Arad, CF nr. 330016 – Arad, CF nr. 306535 – Arad, CF nr. 306537 – Arad, CF nr. 309127 – Arad, CF nr. 305252 – Arad, CF nr. 303463 – Arad, CF nr. 330121 – Arad, CF nr. 319226 – Arad, CF nr. 306362 – Arad;

2. POT max 60%;

3. CUT max 1,2;

4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:
- P+2E, cu H max = 12,00 m;

5. Zonă verde: min 5,12% și max 10%.

6. Restrângerea dreptului de folosință al Proprietarului pentru viitoarele loturi de teren (conform planșei de Reglementări urbanistice și a Protocolului încheiat între C.J. Arad și Luca Petru Adrian nr. 1/7070/27.04.2017), astfel:

-pentru loturile cu nr. 21 și 29 care se vor constitui din terenul proprietate înscris în cartea funciară nr. 309094 (cu sarcini drept de ipotecă în favoarea Volksbank România S.A.), Proprietarul va efectua operațiunile de dezmembrare imediat după aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Arad a documentației PUZ și RLU aferent Zonă de servicii și comerț, extravilan Arad și va înainta potențialului inițiator al obiectivului de investiție **Modernizare DJ 709 G, inclusiv pod Mureș, pentru funcțiunea de Centură Est Arad**, a extrasului de carte funciară pentru terenul rămas în urma acestei operațiuni cadastrale având înscrisă interdicția temporară specificată mai jos;

-pentru loturile cu nr.15, 16, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 37, 38, 39, 40, rezultate din dezmembrarea imobilelor cu extrasele CF 309094 – Arad (cu sarcini drept de ipotecă în favoarea Volksbank România S.A.), CF 309104 – Arad, CF 303463 – Arad și CF 309127 – Arad, se constituie prin notarea în cartea funciară, prin grija Potențialului inițiator, a interdicției temporare cu privire la:

-executarea oricăror construcții, conform Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-înstrăinarea și grevarea cu sarcini până la data aprobării coridorului de expropriere aferent obiectivului de investiție **Modernizare DJ 709 G, inclusiv pod Mureș, pentru funcțiunea de Centură Est Arad**, de interes județean, stabilit prin documentație de urbanism plan urbanistic zonal și documentație tehnico-economică studiu de fezabilitate, al căror titular va fi Județul Arad prin Consiliul Județean Arad.

Interdicția temporară de construire, va fi până la aprobarea de către Consiliul Județean Arad a coridorului de expropriere pentru cauză de utilitate publică aferent obiectivului de investiție **Modernizare DJ 709 G, inclusiv pod Mureș, pentru funcțiunea de Centură Est Arad**, dar nu mai mult de 3 ani de la data înscrierii în cărțile funciare a restrângerii dreptului de folosință.

7. Dimensiunile drumurilor și acceselor vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997, republicată, privind regimul drumurilor și vor fi conform condițiilor din avizele și autorizațiile administratorilor drumurilor din zonă. Realizarea tuturor acceselor și drumurilor propuse se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului PUZ.

8. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele de protecție a siturilor arheologice menționate în avizul Direcției Județene pentru Cultură Arad nr. 263/U/10.11.2016, se vor realiza cu obligativitatea efectuării supravegherii arheologice pe toată durata execuției lucrărilor, în baza unui aviz de specialitate al Direcției Județene pentru Cultură Arad, care va fi solicitat prin certificatul de urbanism.

9. În zonele de siguranță și de protecție a infrastructurii de transport de interes public, precum și în zonele aferente construirii căilor majore de comunicație, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și/sau de urbanism, se va obține și autorizația Ministerului Transportului și Infrastructurii, conform prevederilor legale (lit. d, art. 10 din Legea 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

P R I M A R
Ing. Gheorghe Falcă

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Dact.L.F./L.F.

Cod:PMA-S1-01

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
Zonă de servicii şi comerţ, Extravilan sud Arad, judeţul Arad

- beneficiar: LUCA PETRU ADRIAN, LUCA ANA, JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA, VARGA OANA MARIA
- elaborator: S.C. ICEBERG S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cătălin Hancheş-Jianu, proiect UAZ 149/2013 - aprilie 2017;

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în partea de sud a municipiului Arad, în extravilan, limitrofă intersecţiei DN 69 Timişoara – Arad şi autostrada A1 Timişoara – Arad – Nădlac, la o distanţă de cca 430 m sud faţă de limita intravilanului municipiului Arad.

Situaţia juridică a terenului

Suprafaţa totală aferentă parcelelor reglementate prin prezentul P.U.Z. este de 931.786 mp, identificată prin:

- 1.-CF nr. 309094 – Arad, în suprafaţă de 82.233 mp, având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 2.-CF nr. 330017 – Arad, în suprafaţă de 20.000 mp, având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietari JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA;
- 3.-CF nr. 330120 – Arad, în suprafaţă de 30.400 mp, având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietar VARGA OANA MARIA;
- 4.-CF nr. 307445 – Arad, în suprafaţă de 75.164 mp, având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 5.-CF nr. 309104 – Arad, în suprafaţă de 74.100 mp, având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 6.-CF nr. 309085 – Arad, în suprafaţă de 35.473 mp, având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietar LUCA ANA;
- 7.-CF nr. 319028 – Arad, în suprafaţă de 45.345 mp, având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 8.-CF nr. 319455 – Arad, în suprafaţă de 1.603 mp, având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 9.-CF nr. 319457 – Arad, în suprafaţă de 10.021 mp, având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 10.-CF nr. 319018 – Arad, în suprafaţă de 105.235 mp, având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 11.-CF nr. 309133 – Arad, în suprafaţă de 85.576 mp, având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 12.-CF nr. 319228 – Arad, în suprafaţă de 1.199 mp, având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 13.-CF nr. 330016 – Arad, în suprafaţă de 37.224 mp, având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 14.-CF nr. 306535 – Arad, în suprafaţă de 39.279 (măsurat 38.956) mp, având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;

- 15.-CF nr. 306537 – Arad, în suprafață de 4.592 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 16.-CF nr. 309127 – Arad, în suprafață de 28.800 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 17.-CF nr. 305252 – Arad, în suprafață de 56.200 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 18.-CF nr. 303463 – Arad, în suprafață de 35.500 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 19.-CF nr. 330121 – Arad, în suprafață de 18.500 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 20.-CF nr. 319226 – Arad, în suprafață de 9.664 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 21.-CF nr. 306362 – Arad, în suprafață de 136.001 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;

Situația existentă

Conform PUG al municipiului Arad, parcelele sunt nereglementate se găsesc amplasate în extravilanul municipiului Arad, având categoria de folosință teren arabil în extravilan.

Incinta identificată prin CF-urile menționate mai sus, are următoarele vecinătăți:

- Nord - Nord Est: terenuri agricole;
- Est - Sud Est: linia ferată 218 Timișoara - Arad;
- Sud - Sud Vest: drumurile de De 2826-4m și De 2826/1-4m și terenuri agricole;
- Est - Nord Est: DN 69 Timișoara.

Terenul este traversat de autostrada A1 Timișoara – Arad – Nădlac.

Terenul este traversat de canalul de desecare Hcn 2819, aflat în administrarea ANIF, aflat în partea de Nord, pe direcția Nord Vest-Sud Est.

În zona de studiu mai intră și următoarele: De 2815/1, De 2808/1, De 2814/1, De 2829 și De 2823/1.

Zona studiată este de 1.856.000 mp.

Descrierea soluției propuse

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a categoriei de folosință de teren agricol în extravilan a parcelelor cu extrasele CF menționate mai și împărțirea terenului în 80 de loturi, dintre care 69 destinate serviciilor și comerțului, 9 destinate zonelor verzi amenajate și de protecție, una pentru folosință agricolă și una destinată mutării canalului de desecare.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: spații pentru servicii și comerț, pentru parcelele identificate prin: CF nr. 309094 – Arad, CF nr. 330017 – Arad, CF nr. 330120 – Arad, CF nr. 307445 – Arad, CF nr. 309104 – Arad, CF nr. 309085 – Arad, CF nr. 319028 – Arad, CF nr. 319455 – Arad, CF nr. 319457 – Arad, CF nr. 319018 – Arad, CF nr. 309133 – Arad, CF nr. 319228 – Arad, CF nr. 330016 – Arad, CF nr. 306535 – Arad, CF nr. 306537 – Arad, CF nr. 309127 – Arad, CF nr. 305252 – Arad, CF nr. 303463 – Arad, CF nr. 330121 – Arad, CF nr. 319226 – Arad, CF nr. 306362 – Arad;
2. POT max 60%;
3. CUT max 1,2;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:
 - P+2E, cu H max = 12,00 m;
5. Zonă verde: min 5,12% și max 10%.
6. Restrângerea dreptului de folosință al Proprietarului pentru viitoarele loturi de teren (conform planșei de Reglementări urbanistice și a Protocolului încheiat între C.J. Arad și Luca Petru Adrian nr. 1/7070/27.04.2017), astfel:

-pentru loturile cu nr. 21 și 29 care se vor constitui din terenul proprietate înscris în cartea funciară nr. 309094 (cu sarcini drept de ipotecă în favoarea Volksbank România S.A.), Proprietarul va efectua operațiunile de dezmembrare imediat după aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Arad a documentației PUZ și RLU aferent Zonă de servicii și comerț, extravilan arad, județul Arad și va înainta potențialului inițiator al obiectivului de investiție **Modernizare DJ 709 G, inclusiv pod Mureș, pentru funcțiunea de Centură Est Arad**, a extrasului de carte funciară pentru terenul rămas în urma acestei operațiuni cadastrale având înscrisă interdicția temporară specificată mai jos;

-pentru loturile cu nr.15, 16, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 37, 38, 39, 40, rezultate din dezmembrarea imobilelor cu extrasele CF 309094 – Arad (cu sarcini drept de ipotecă în favoarea Volksbank România S.A.), CF 309104 – Arad, CF 303463 – Arad și CF 309127 – Arad, se constituie prin notarea în cartea funciară, prin grija Potențialului inițiator, a interdicției temporare cu privire la:

-executarea oricăror construcții, conform Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-înstrăinarea și grevarea cu sarcini până la data aprobării coridorului de expropriere aferent obiectivului de investiție **Modernizare DJ 709 G, inclusiv pod Mureș, pentru funcțiunea de Centură Est Arad**, de interes județean, stabilit prin documentație de urbanism plan urbanistic zonal și documentație tehnico-economică studiu de fezabilitate, al căror titular va fi Județul Arad prin Consiliul Județean Arad.

Interdicția temporară de construire, va fi până la aprobarea de către Consiliul Județean Arad a coridorului de expropriere pentru cauză de utilitate publică aferent obiectivului de investiție **Modernizare DJ 709 G, inclusiv pod Mureș, pentru funcțiunea de Centură Est Arad**, dar nu mai mult de 3 ani de la data înscrierii în cărțile funciare a restrângerii dreptului de folosință.

7. Dimensiunile drumurilor și acceselor vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997, republicată, privind regimul drumurilor și vor fi conform condițiilor din avizele și autorizațiile administratorilor drumurilor din zonă. Realizarea tuturor acceselor și drumurilor propuse se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului PUZ.

8. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele de protecție a siturilor arheologice menționate în avizul Direcției Județene pentru Cultură Arad nr. 263/U/10.11.2016, se vor realiza cu obligativitatea efectuării supravegherii arheologice pe toată durata execuției lucrărilor, în baza unui aviz de specialitate al Direcției Județene pentru Cultură Arad, care va fi solicitat prin certificatul de urbanism.

9. În zonele de siguranță și de protecție a infrastructurii de transport de interes public, precum și în zonele aferente construirii căilor majore de comunicație, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și/sau de urbanism, se va obține și autorizația Ministerului Transportului și Infrastructurii, conform prevederilor legale (lit. d, art. 10 din Legea 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

-min. 10,00 m față de aliniament;

-min. 6,00 m față de limitele laterale;

-min. 10,00 m față de limita posterioară;

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se va face cu respectarea unei distanțe de min. H/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte.

Se vor respecta zonele de protecție:

-pentru canalele de irigații: min. 2,00 m față de ampriza canalului Hcn 2819;

-pentru linia ferată 218 Arad – Timișoara: min. 20,00 m față de axul căii ferate;

-pe o fâșie de min. 50,00 m de la marginea îmbrăcăminții asfaltice, de-o parte și de alta a Autostrăzii A1, a Drumului Național DN 69 și a viitoarei Centuri Arad Est.

Circulația:

Accesul auto și pietonal se va realiza din drumul național DN 69 Timișoara – Arad, prin două accese:

- unul din sensul giratoriu propus la nord, la km 46+585, avizat de C.N.A.D.N.R.;
- celălalt acces propus, la limita de sud a amplasamentului, de asemenea avizat de C.N.A.D.N.R., la km 45+095 cu benzi suplimentare de circulație, respectiv bandă de accelerare, decelerare, de stocaj și buzunar de inserție în flux;
- legătura dintre cele două loturi separate de traseul viitoarei Centuri Arad Sud-Est se va face pe sub pasajul prevăzut în cadrul proiectului de construcție al centurii, astfel încât să nu se realizeze acces direct la aceasta, respectând în acest fel legislația în vigoare.

Locurile de parcare vor fi în incintă, în funcție de specificul funcțiunilor, fără afectarea domeniului public și cu respectarea H.G. 525/1996, republicată, privind aprobarea Regulamentului local de urbanism, anexa 5.

Utilități: racordarea la rețelele de utilități se va face la cele existente în zona drumului național DN 69, cât și la cele existente în intravilanul municipiului Arad situat la o distanță de cca 430 m nord (energie electrică, apă-canal, gaz). Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană, de către beneficiar și pe cheltuiala sa, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități, cât și condițiilor cuprinse în avizele deținătorilor de utilități.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1908 din 22 octombrie 2015, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	Consiliul Județean Arad – D.A.T.U. – Arhitect Șef	6/05.05.2017	-
2	Protocol încheiat între C.J. Arad și Luca Petru Adrian	1/7070/27.04.2017	-
3	Punct de vedere C.J. Arad	7070/27.04.2017	-
4	C.N. CFR S.A.-REGIONALA CF Timișoara	3/6/1/CTE/764/2.11.2016 185-ALG-2016	02.11.2017
5	C.N. CFR S.A. București	7/5/1255/21.11.2016	22.10.2017
6	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.	152001144/28.02.2016	22.10.2017
7	Delgaz Grid SA	175/15.03.2017	15.03.2018
8	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	17627/23.12.2016 2564/27.02.2017	-
9	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	808/17/SU- AR/03.03.2017	-
10	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	903/17/SU- AR/03.03.2017	-
11	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	264/31.03.2016	-
12	A.N.I.F.	28/10.04.2017	10.04.2018
13	I.G.P. – Direcția Rutieră	1669/22.08.2016	-
14	C.N.A.D.N.R.	92/46146/28.07.2016	28.07.2017
15	P.M. Arad – Direcția Tehnică -S.I.R.C.C.T.	58084/T4/27.09.2016	-
16	Comisia de sistematizare a circulației din mun. Arad	58082/26.09.2016	-
17	M.A.N.	DT.1674/20.03.2017	-
18	M.A.I.	4.280.192/13.03.2017	-
19	S.R.I.	47.437/02.03.2017	02.03.2018
20	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	8023/30.05.2016	-
21	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	263/U/10.11.2016	-

22	O.C.P.I. Arad	PV recepție 1388/2015	-
23	O.S.P.A.-Studiu pedologic	1109/12.10.2016	-
24	M.A.D.R.	122574/25.11.2016	-
25	AUTORIT. AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	15474/514/29.06.2016	29.06.2017
26	S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNIC. S.A.	73/24.02.2017	24.02.2018
27	A.N. APELE ROMÂNE S.G.A. Arad	7/13.02.2017	13.02.2019
28	Organizația Utilizatorilor de Apă pentru irigații <i>Arad-Fântânele</i>	14.03.2017	14.03.2018
29	Acord bancă ipotecară	3946/07.03.2017	-
30	Declarație notarială cu încheiere de autentificare	585/15.03.2017	-
31	Declarație notarială cu încheiere de autentificare	185/14.03.2017	-
32	Declarație notarială cu încheiere de autentificare	186/14.03.2017	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 16.05.2017 și a completărilor solicitate depuse cu nr.33631/17.05.2017, s-a emis Avizul tehnic nr.12/17.05.2017.

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

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Consilier
ing. Laurențiu Florescu

VIZA JURIDICĂ

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de LUCA PETRU ADRIAN, cu domiciliul în jud. Timiș, loc. Dumbrăvița, str. Traian Vuia, nr.3/A, înregistrată cu nr. 31207 din 09.05.2017 și a completărilor solicitate depuse cu nr.n 33631/17.05.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 12 Din 17.05.2017

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent

Zonă de servicii și comerț, Extravilan sud Arad, județul Arad

generat de imobilul cu suprafața totală aferentă parcelelor reglementate prin prezentul P.U.Z. este de 931.786 mp, identificată prin:

- 1.-CF nr. 309094 – Arad, în suprafață de 82.233 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 2.-CF nr. 330017 – Arad, în suprafață de 20.000 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietari JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA ;
- 3.-CF nr. 330120 – Arad, în suprafață de 30.400 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar VARGA OANA MARIA;
- 4.-CF nr. 307445 – Arad, în suprafață de 75.164 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 5.-CF nr. 309104 – Arad, în suprafață de 74.100 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 6.-CF nr. 309085 – Arad, în suprafață de 35.473 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA ANA;
- 7.-CF nr. 319028 – Arad, în suprafață de 45.345 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 8.-CF nr. 319455 – Arad, în suprafață de 1.603 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 9.-CF nr. 319457 – Arad, în suprafață de 10.021 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 10.-CF nr. 319018 – Arad, în suprafață de 105.235 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 11.-CF nr. 309133 – Arad, în suprafață de 85.576 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 12.-CF nr. 319228 – Arad, în suprafață de 1.199 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 13.-CF nr. 330016 – Arad, în suprafață de 37.224 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 14.-CF nr. 306535 – Arad, în suprafață de 39.279 (măsurat 38.956) mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;

- 15.-CF nr. 306537 – Arad, în suprafață de 4.592 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 16.-CF nr. 309127 – Arad, în suprafață de 28.800 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 17.-CF nr. 305252 – Arad, în suprafață de 56.200 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 18.-CF nr. 303463 – Arad, în suprafață de 35.500 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 19.-CF nr. 330121 – Arad, în suprafață de 18.500 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 20.-CF nr. 319226 – Arad, în suprafață de 9.664 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;
- 21.-CF nr. 306362 – Arad, în suprafață de 136.001 mp, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietar LUCA PETRU ADRIAN;

Inițiatori: LUCA PETRU ADRIAN, LUCA ANA, JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA, VARGA OANA MARIA

Proiectant: S.C. ICEBERG S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cătălin Hancheș-Jianu, proiect UAZ 149/2013 – aprilie 2017.

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

Conform PUG al municipiului Arad, parcelele sunt nereglementate se găsesc amplasate în extravilanul municipiului Arad, având categoria de folosință teren arabil în extravilan.

Incinta identificată prin CF-urile menționate mai sus, are următoarele vecinătăți:

- Nord - Nord Est: terenuri agricole;
- Est - Sud Est: linia ferată 218 Timișoara - Arad;
- Sud - Sud Vest: drumurile de De 2826-4m și De 2826/1-4m și terenuri agricole;
- Est - Nord Est: DN 69 Timișoara.

Terenul este traversat de autostrada A1 Timișoara – Arad – Nădlac.

Terenul este traversat de canalul de desecare Hcn 2819, aflat în administrarea ANIF, aflat în partea de Nord, pe direcția Nord Vest-Sud Est.

În zona de studiu mai intră și următoarele De 2815/1, De 2808/1, De 2814/1, De 2829 și De 2823/1.

Zona studiată este de 1.856.000 mp.

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

Parcelele sunt în extravilan nereglementate din punct de vedere urbanistic.

Descrierea soluției propuse:

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a categoriei de folosință de teren agricol în extravilan a parcelelor cu extrasele CF menționate mai și împărțirea terenului în 80 de loturi, dintre care 69 destinate serviciilor și comerțului, 9 destinate zonelor verzi amenajate și de protecție, una pentru folosință agricolă și una destinată mutării canalului de desecare.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: spații pentru servicii și comerț, pentru parcelele identificate prin: CF nr. 309094 – Arad, CF nr. 330017 – Arad, CF nr. 330120 – Arad, CF nr. 307445 – Arad, CF nr. 309104 – Arad, CF nr. 309085 – Arad, CF nr. 319028 – Arad, CF nr. 319455 – Arad, CF nr. 319457 – Arad, CF nr. 319018 – Arad, CF nr. 309133 – Arad, CF nr. 319228 – Arad, CF nr. 330016 – Arad, CF nr.

306535 – Arad, CF nr. 306537 – Arad, CF nr. 309127 – Arad, CF nr. 305252 – Arad, CF nr. 303463 – Arad, CF nr. 330121 – Arad, CF nr. 319226 – Arad, CF nr. 306362 – Arad;

2. POT max 60%;

3. CUT max 1,2;

4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:

- P+2E, cu H max = 12,00 m;

5. Zonă verde: min 5,12% și max 10%.

6. Restrângerea dreptului de folosință al Proprietarului pentru viitoarele loturi de teren (conform planșei de Reglementări urbanistice și a Protocolului încheiat între C.J. Arad și Luca Petru Adrian nr. 1/7070/27.04.2017), astfel:

-pentru loturile cu nr. 21 și 29 care se vor constitui din terenul proprietate înscris în cartea funciară nr. 309094 (cu sarcini drept de ipotecă în favoarea Volksbank România S.A.), Proprietarul va efectua operațiunile de dezmembrare imediat după aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Arad a documentației PUZ și RLU aferent Zonă de servicii și comerț, extravilan Arad și va înainta potențialului inițiator al obiectivului de investiție **Modernizare DJ 709 G, inclusiv pod Mureș, pentru funcțiunea de Centură Est Arad**, a extrasului de carte funciară pentru terenul rămas în urma acestei operațiuni cadastrale având înscrisă interdicția temporară specificată mai jos;

-pentru loturile cu nr.15, 16, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 37, 38, 39, 40, rezultate din dezmembrarea imobilelor cu extrasele CF 309094 – Arad (cu sarcini drept de ipotecă în favoarea Volksbank România S.A.), CF 309104 – Arad, CF 303463 – Arad și CF 309127 – Arad, se constituie prin notarea în cartea funciară, prin grija Potențialului inițiator, a interdicției temporare cu privire la:

-executarea oricăror construcții, conform Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-înstrăinarea și grevarea cu sarcini până la data aprobării coridorului de expropriere aferent obiectivului de investiție **Modernizare DJ 709 G, inclusiv pod Mureș, pentru funcțiunea de Centură Est Arad**, de interes județean, stabilit prin documentație de urbanism plan urbanistic zonal și documentație tehnico-economică studiu de fezabilitate, al căror titular va fi Județul Arad prin Consiliul Județean Arad.

Interdicția temporară de construire, va fi până la aprobarea de către Consiliul Județean Arad a coridorului de expropriere pentru cauză de utilitate publică aferent obiectivului de investiție **Modernizare DJ 709 G, inclusiv pod Mureș, pentru funcțiunea de Centură Est Arad**, dar nu mai mult de 3 ani de la data înscrierii în cărțile funciare a restrângerii dreptului de folosință.

7. Dimensiunile drumurilor și acceselor vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997, republicată, privind regimul drumurilor și vor fi conform condițiilor din avizele și autorizațiilor administratorilor drumurilor din zonă. Realizarea tuturor acceselor și drumurilor propuse se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului PUZ.

8. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele de protecție a siturilor arheologice menționate în avizul Direcției Județene pentru Cultură Arad nr. 263/U/10.11.2016, se vor realiza cu obligativitatea efectuării supravegherii arheologice pe toată durata execuției lucrărilor, în baza unui aviz de specialitate al Direcției Județene pentru Cultură Arad, care va fi solicitat prin certificatul de urbanism.

9. În zonele de siguranță și de protecție a infrastructurii de transport de interes public, precum și în zonele aferente construirii căilor majore de comunicație, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și/sau de urbanism, se va obține și autorizația Ministerului Transportului și Infrastructurii, conform prevederilor legale (lit. d, art. 10 din Legea 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

-min. 10,00 m față de aliniament;

-min. 6,00 m față de limitele laterale;

-min. 10,00 m față de limita posterioară;

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se va face cu respectarea unei distanțe de min. H/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte.

Se vor respecta zonele de protecție:

-pentru canalele de irigații: min. 2,00 m față de ampriza canalului Hcn 2819;

-pentru linia ferată 218 Arad – Timișoara: min. 20,00 m față de axul căii ferate;

-pe o fâșie de min. 50,00 m de la marginea îmbrăcămînții asfaltice, de-o parte și de alta a Autostrăzii A1, a Drumului Național DN 69 și a viitoarei Centuri Arad Est.

Circulația:

Accesul auto și pietonal se va realiza din drumul național DN 69 Timișoara – Arad, prin două accese:

-unul din sensul giratoriu propus la nord, la km 46+585, avizat de C.N.A.D.N.R.;

-celălalt acces propus, la limita de sud a amplasamentului, de asemenea avizat de C.N.A.D.N.R., la km 45+095 cu benzi suplimentare de circulație, respectiv bandă de accelerare, decelerare, de stocaj și buzunar de inserție în flux;

-legătura dintre cele două loturi separate de traseul viitoarei Centuri Arad Sud-Est se va face pe sub pasajul prevăzut în cadrul proiectului de construcție al centurii, astfel încât să nu se realizeze acces direct la aceasta, respectând în acest fel legislația în vigoare.

Locurile de parcare vor fi în incintă, în funcție de specificul funcțiunilor, fără afectarea domeniului public și cu respectarea H.G. 525/1996, republicată, privind aprobarea Regulamentului local de urbanism, anexa 5.

Utilități: racordarea la rețelele de utilități se va face la cele existente în zona drumului național DN 69, cât și la cele existente în intravilanul municipiului Arad situat la o distanță de cca 430 m nord (energie electrică, apă-canal, gaz). Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană, de către beneficiar și pe cheltuiala sa, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități, cât și condițiilor cuprinse în avizele deținătorilor de utilități.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.05.2017, 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. 1908 din 22 octombrie 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 –Zonă servicii și comerț

Inițiatorii documentației– Luca Petru Adrian și Luca Ana

Amplasament – extravilan municipiul Arad intersecție DN 69 Timișoara-Arad cu autostrada A1, Timișoara-Arad

Proiectant – SC ICEBERG SRL , Proiect nr.UAZ 149/13

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

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

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

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

- prin adresa nr. 54756/28.08.2015, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii 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 10.09.2015

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 10.09.2015 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 20.09.2015 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 si RLU aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.2528/17.01.2017 beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 01.02.2017.

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 01.02.2017 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 15.02.2017 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: SC SUPERSEM SA, Opreț Adina Maria –în calitate de reprezentant al SC SUPERSEM SA, Sisca Marian, SC PROPERTY DEVELOPMENT IMOBILIARE SRL, Direcția Tehnică din cadrul Primăriei Municipiului Arad.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

-prin adresa înregistrată cu nr.9055/15.02.2017 dl.Șișcă Marian și Șișcă Viorica-Vasilica ne comunică faptul că sunt de acord cu propunerile de dezvoltare urbanistică cuprinse în PUZ , dar numai cu condiția ca aceste propuneri să nu aducă atingere terenurilor aflate în proprietatea lor. Acordul corespunde intenției de a elabora un proiect urbanistic asemănător, acest proiect fiind demarat.

-adresa a fost comunicată inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 20.02.2017.

Prin adresa nr.7316/08.02.2017, beneficiarul Luca Petru Adrian înregistrează la Primăria Municipiului Arad ultima variantă a propunerilor documentației PUZ.

La data de 15.02.2017 a fost transmisă Direcției Comunicare solicitarea de a publica pe pagina de internet ultima variantă de propuneri privind documentația PUZ, începând cu data de 17.02.2017.

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

Consilier,
Angelica Giura

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Sacoșul Turcesc, jud.Timiș, punct de lucru: 300700, Timișoara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timișoara

pr. nr. UAZ 149/13

PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ, EXTRAVILAN SUD, ARAD, JUD. ARAD

PROIECT

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Sacoșul Turcesc, jud.Timiș, punct de lucru: 300700, Timișoara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timișoara

pr. nr. UAZ 149/13

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL Zonă de servicii și comerț Extravilan sud Arad, jud. Arad
Beneficiar	LUCA PETRU ADRIAN, LUCA ANA, JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA VARGA OANA MARIA Sat. Dumbrăvița, com. Dumbrăvița str. Traian Vuia, nr. 3/A Jud. Timiș
Faza de proiectare	P.U.Z.
Proiectant general	s.c. ICEBERG s.r.l. 300700, Timișoara str.Petuniei, nr. 7 jud. Timiș
Proiect nr.	UAZ 149/2013
Data	aprilie 2017

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Sacoșul Turcesc, jud.Timiș, punct de lucru: 300700, Timișoara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timișoara

pr. nr. UAZ 149/13

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Șef proiect

arh. Cătălin J. Hanceș

Proiectant general

s.c. ICEBERG s.r.l.
300700, Timișoara
str.Petuniei, nr. 7
jud. Timiș

- Urbanism

arh. Cătălin J. Hanceș

arh. stag. Petronela Moldovan

- Specialist RUR

arh. Cătălin J. Hanceș

Proiectanți de specialitate

P.F.A. MANN SEBASTIAN TOMA
Sat Andrei Șaguna, com. Zimandu Nou
nr.50
jud. Arad

- Topografie și cadastru

ing. Sebastian Toma Mann

s.c. PROTON CONSULT s.r.l.
300391, Timișoara
str. Sorin Titel, nr.1, ap.5
jud. Timiș

- Rutiere ing. Florin Coșoveanu

s.c. DELTA PROJECT s.r.l.
300232, Timișoara
str. 1 Decembrie, nr.27/a
jud. Timiș

- Apă, canal ing. Constantin Florescu

CIOCANI FIRAN IOAN P.F.A.
300232, Timișoara
str. C.A. Rosetti, nr.16
jud. Timiș

- Electrice,
telecomunicații sing. Ioan F. Ciocani

Întocmit,
arh. Cătălin J. Hancheș

arh. stag. Petronela Moldovan

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Sacoșul Turcesc, jud.Timiș, punct de lucru: 300700, Timișoara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timișoara

pr. nr. UAZ 149/13

BORDEROU GENERAL AL PUZ

A. PIESE SCRISE

VOL.1 – MEMORIU DE PREZENTARE
VOL.2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
VOL.3 – AVIZE ȘI ACORDURI

B. PIESE DESENATE

- 149-PUZ-1-U- Încadrare în teritoriu, sc. 1:5000
- 149-PUZ-1.1-U-Încadrare în PUG Arad în elaborare (etapa III), sc. 1:25000
- 149-PUZ-2-U- Situația existentă. Disfuncționalități, sc. 1:2500
- 149-PUZ-3-U- Reglementări urbanistice. Zonificare, sc. 1:2500
- 149-PUZ-3.1-U- Posibilități de mobilare urbanistică, sc. 1:2500
- 149-PUZ-3.2.-U-Ilustrare urbanistică
- 149-PUZ-4.1-ED- Reglementări echipare edilitară. Alimentare cu apă. Canalizare, sc. 1:2500
- 149-PUZ-4.2-EL- Reglementări echipare edilitară. Alimentare cu energie electrică. Telecomunicații, sc.1:2500
- 149-PUZ-5-U- Proprietatea asupra terenurilor, sc. 1:2500

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Sacoșul Turcesc, jud.Timiș, punct de lucru: 300700, Timișoara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timișoara

pr. nr. UAZ 149/13

VOL.1 – MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

FOAIE DE GARDĂ.....	2
LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR	3
BORDEROU GENERAL AL PUZ	5
CUPRINS	6
MEMORIU DE PREZENTARE	7
1. INTRODUCERE.....	7
1.1. Date de recunoaștere a documentației	7
1.2. Obiectul PUZ	8
1.3. Surse de documentare	9
2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	11
2.1. Evoluția zonei	11
2.2. Încadrarea în localitate	11
2.3. Elemente ale cadrului natural	12
2.4. Ocuparea terenurilor	13
2.5. Circulația.....	14
2.6. Echipare edilitară	15
2.7. Probleme de mediu.....	16
2.8. Necesități și opțiuni ale populației	16
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	18
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	18
3.2. Prevederi ale PUG	18
3.3. Valorificarea cadrului natural și antropic	18
3.4. Zonificare funcțională – reglementări. Bilanț teritorial, indici urbanistici ..	19
3.5. Modernizarea circulației	22
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	23
3.7. Protecția mediului	30
3.8. Obiective de utilitate publică	31
4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE	34
4.1. Înscrierea în prevederile PUG.....	34
4.2. Categoriile principale de intervenție.....	34
4.3. Priorități de intervenție	34
4.4. Aprecieri ale elaboratorului PUZ	34
4.5. Lucrări necesare în continuare	35
5. ANEXE.....	35
5.1. Materiale scrise.....	35

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Sacoșul Turcesc, jud.Timiș, punct de lucru: 300700, Timișoara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timișoara

pr. nr. UAZ 149/13

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului **PLAN URBANISTIC ZONAL**
Zonă de servicii și comerț
Extravilan sud Arad, jud. Arad
- Beneficiar **LUCA PETRU ADRIAN, LUCA ANA,**
JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA
VARGA OANA MARIA
Sat. Dumbrăvița, com. Dumbrăvița
str. Traian Vuia, nr. 3/A
Jud. Timiș
- Proiectant general **s.c. ICEBERG s.r.l.**
300700, Timișoara, str. Petuniei, nr. 7
jud. Timiș
- Subproiectanți,
colaboratori **s.c. PROTON CONSULT s.r.l.**
300263, Timișoara, str. Sorin Titel, nr.1, ap.5
jud. Timiș

s.c. DELTA PROJECT s.r.l.
300232, Timișoara, str. 1 Decembrie, nr.27/a
jud. Timiș

CIOCANI FIRAN IOAN P.F.A.
300232, Timișoara, str. C.A. Rosetti, nr.16
jud. Timiș

P.F.A. MANN SEBASTIAN TOMA
Sat Andrei Șaguna, com. Zimandu Nou
nr.50
jud. Arad

- Proiect nr. UAZ 149/2013
- Data aprilie 2017

1.2. Obiectul PUZ

Obiectul documentației de față îl constituie urbanizarea unui teren aflat în zona sudică a extravilanului municipiului Arad, județul Arad.

Regimul juridic al terenului luat în studiu se prezintă astfel: parcelele sunt proprietate privată a unor persoane fizice: *Luca Petru Adrian, Luca Ana, Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela, Varga Oana Maria* și au fost dobândite prin cumpărare de către acestea, fiind întabulate în Cărțile Funciare nr. 309094, 330017, 330120, 307445, 309104, 309085, 319028, 319455, 319457, 319018, 309133, 319228, 330016, 306535, 306537, 309127, 305252, 303463, 330121, 319226, 306362, Arad. Parcelele au nr. cad. 309094, 330017, 330120, 307445, 309104, 309085, 319028, 319455, 319457, 319018, 309133, 319228, 330016, 306535, 306537, 309127, 305252, 303463, 330121, 319226, 306362. Se anexează extrasele CF. În zona de studiu mai intră și următoarele De 2815/1, De 2808/1, De 2814/1, De 2829, De 2823/1, De 2826, De 2826/1, Hcn 2819, drumurile aparținând domeniului privat al Consiliului Local Arad, iar Hcn A.N.I.F.-ului.

Suprafața din acte totală a parcelelor, proprietate privată însumează 932 109 mp, iar suprafața, măsurată, rectificată în urma avizului OCPI este de 931 786 mp. Suprafața totală a terenului care urmează a fi urbanizat este de 951 460 mp (include și parcelele cu drumurile de exploatare, aflate în proprietatea privată a CL Arad și canalul de desecare aparținând ANIF).

CF 309094 este grevat de o ipotecă în favoarea Volksbank Romania SA, iar CF 309133 este grevat de un drept de folosință (superficie) cu titlu gratuit și drept de uz asupra 496,69 mp în favoarea ENEL DISTRIBUȚIE BANAT SA, pentru îngroparea LEA 20KV existentă.

Regimul economic actual al terenului îl încadrează în folosința agricolă, cu specificația arabil. Terenul se află în extravilanul municipiului reședință de județ Arad.

1.2.1. Solicitări ale temei program

Tema program a fost întocmită de către beneficiari, și prevede următoarele cerințe:

- Propunerea de urbanizare va cuprinde funcțiunea de servicii și comerț, adaptată apropierii de arterele majore de circulație din zonă: autostrada, drumul național Timișoara-Arad, centura Arad Est propusă, aflată în studiu de fezabilitate, calea ferată Timișoara-Arad, toate făcând parte din culuarul IV Paneuropean, ce asigură direct legătura cu centrul Europei și cu centrul României.
- Propunerea de urbanizare va avea acces direct prin intersecția propusă pe DN 69 imediat la nord de nodul cu autostrada, precum și din DN 69 la sud de nodul cu autostrada, acestea asigurând accesul direct la infrastructura majoră rutieră.
- Propunerea de urbanizare va folosi pentru servicii terenurilor din apropierea drumului național și a centrurii propuse Arad Est, avându-se în

vedere implantarea unei benzinării în intersecția în care deja există stația PECO-Gazprom.

- Propunerea va urmări o optimă folosire a terenului, în vederea folosirii cât mai eficiente a acestuia.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Programul de dezvoltare a localității pe zona studiată, materializat prin PUG-ul Municipiului Arad, în vigoare, încadrează terenul luat în studiu în categoria extravilan, neurbanizat. Având în vedere faptul că PUG-ul a fost aprobat acum mai bine de un deceniu, procedurile de actualizare a acestuia fiind în curs, la Primăria Arad, propunerile acestuia pot fi considerate depășite.

Astfel și pentru dezvoltarea unei *Zone de servicii și comerț*, s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 1298/6.07.2015 de la Primăria Municipiului Arad, pentru obținerea unui aviz de oportunitate, precum și Certificatul de Urbanism nr. 1908/22.10.2015 de la Primăria Municipiului Arad, pentru întocmire P.U.Z.

1.3. Surse de documentare

1.3.1. Studii și proiecte elaborate anterior PUZ

Dintre studiile și proiectele elaborate anterior PUZ, se precizează următoarele:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, elaborat de SC PROIECT ARAD SA, în anul 1996; documentației i-a fost prelungit termenul de valabilitate;
- Planul Urbanistic Zonal „Centrul Comercial Ice Plaza” – calea Timișorii, elaborat de SC PROIECT ARAD SA și aprobat prin HCL Arad nr. 145 din 31.05.2007, având ca proprietar pe SC ICE PROPRIETY SRL; documentației i-a expirat termenul de valabilitate;
- Studiul de oportunitate privind extinderea „Centrului Comercial Ice Plaza” – calea Timișorii, aprobat prin HCL Arad nr. 69 din 19.03.2009;
- Planul Urbanistic Zonal „Zonă mixtă, locuințe, comerț, servicii, DN 69, Arad, Km 43+700 Timișoara-Arad”, elaborat de SC PROIECT ARAD SA și aprobat prin HCL Arad nr. 134 din 14.04.2009, având ca proprietar pe SC FGG IMMOBILIEN SRL Arad;
- Planul Urbanistic Zonal „Stație de carburanți Gazprom”, aprobat prin HCL Arad nr. 118 din 2012.
- Planul Urbanistic Zonal „Zonă logistică-depozitare, servicii și amenajări aferente”, elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL Arad, aprobat prin HCL Arad nr. 333 din 27.11.2014, având ca proprietar pe SC ROMSTAR DIRECT SRL.

1.3.2. Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Concomitent cu prezentul PUZ s-a întocmit studiul topo-cadastral, elaborat de PFA Mann Sebastian Toma, care a relevat atât situația topografică cât și cea a cadastrală și a proprietăților.

1.3.3. Proiecte de investiții ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Dintre proiectele de investiții ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei, cel mai important este studiul privind „Varianta de ocolire a Municipiului Arad Est”, proiect aflat în fază SF, având ca elaborator pe SC CONSILIER CONSTRUCT SRL București pentru beneficiarul Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România SA, din anul 2006, dar cu corecții mai recente privitor la traseu.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Terenul luat în studiu a fost și este în folosință agricolă intensivă, cu îmbunătățiri de irigații și desecări, fiind cuprins în extravilanul minicipiului Arad. Prin PUG-ul aprobat în 1996, zona a fost păstrată în extravilanul municipiului, fiind însă grevată de traseul centurii de sud-est a Aradului.

Vis-a-vis de terenul studiat față de drumul național, la N, a fost aprobat un PUZ cu funcțiuni de hipermarket, însă nematerializat încă pe teren. De asemenea la N de terenul studiat a fost aprobat un PUZ pentru funcțiuni de servicii, în 2006, care însă a expirat. Tot la NV de terenul studiat, a fost aprobat un PUZ pentru o stație de carburanți GazProm, deja construită.

La Sud Vest de terenul studiat, dincolo de DN 69, a fost aprobat în 2014 un PUZ pentru o zonă logistică, încă nematerializat pe teren.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității

Din punct de vedere al relației cu evoluția localității, zona a fost întotdeauna una periferică, ce a susținut din punct de vedere agricol municipiul. Acesta a beneficiat de timpuriu de drumul de legătură Timișoara-Arad, iar un moment semnificativ îl constituie apariția în epoca modernă a căii ferate Timișoara-Arad, ce delimitează la E terenul studiat, precum și autostrada A1 Arad-Timișoara, dată în funcțiune în 2012, ce a tăiat median terenul studiat pe direcția aproximativă NNV-SSE.

În perioada socialistă și cea post-socialistă, pe teren au apărut și funcționat un trup agricol, existent, precum și un trup al CFR, incluse acum ca trupuri izolate în intravilanul municipiului Arad.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare a zonei a devenit deosebit de ridicat datorită caracterului de nod de circulații majore, aflat pe traseul paneuropean IV, dintre Autostrada A1, Drumul național DN 69 Timișoara-Arad, Centura Arad Est, precum și Calea ferată electrificată 217 Timișoara-Arad, toate aflate la o foarte mică distanță de limita intravilanului municipiului Arad, considerat împreună cu Timișoara, poarta de Vest a României spre Europa.

Potențialul de dezvoltare este susținut și de potențialul cadrului natural, care oferă un teren plan, neinundabil, drenat de un sistem de canale de desecare.

De asemenea interesul economic al investițiilor străine, naționale și locale pentru locație, constituie un avantaj pentru dezvoltarea unor activități economice ale zonei în detrimentul folosinței agricole.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se află la o distanță de cca. 430 m sud față de limita intravilanului

municipiului Arad, fiind situat pe drumul național DN 69 Arad-Timișoara la intersecția acestuia cu Autostrada A1 Arad-Timișoara, desfășurându-se la E de drumul național și la V de calea ferată 217 Arad-Timișoara.

Vecinătățile terenului studiat sunt următoarele:

- la NNE, terenul se învecinează cu parcelele cadastrale de folosință agricolă cad. 11686 și 11682, aflate în extravilanul Arad;
- la ESE, terenul se învecinează cu linia ferată 218 Timișoara-Arad, dar și cu un trup izolat al CFR, cu nr. cad. Cc 2825;
- la SSV, terenul se învecinează cu drumurile de exploatare De 2826-4m și De 2826/1-4m și apoi cu parcela cadastrală agricolă A 2827/1;
- la ENE, terenul se învecinează cu drumul național DN 69 Timișoara Arad.

Terenul studiat nu este unul compact, acesta fiind întrerupt de o serie de proprietăți de interes public și privat, prezentate în cele ce urmează:

- la NE, terenul este întrerupt de o fermă agricolă cuprinsă ca trup izolat în intravilan, situată la jumătatea distanței dintre DN și linia CFR, având nr. cad. CC 2814/2, precum și de terenul aferent agricol situat de la aceasta până la DN, cuprins în extravilan, cu nr. cad. 309085;
- în partea de S, terenul este întrerupt de traseul autostrăzii A1 pe direcția aproximativă NV-SE;
- terenul mai este împărțit de o serie de drumuri de exploatare aflate în extravilan, atât paralele cât și ~perpendiculare pe DN, aflate în proprietatea privată a municipiului Arad, având nr. cad. De 2808/1-4m, De 2814/1-4m, De 2815/1-4m, De 2823/1-4m, De 2829-4m;
- terenul este de asemenea traversat de canalul de desecare Hcn 2819, aflat în administrația ANIF, la N, pe direcția NV-SE.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere al reliefului, zona se încadrează în regiunea Câmpiei de Vest, subregiunea Câmpiei Banatului, unitatea de relief a Câmpiilor Mureșului, subunitatea Câmpiei Vîngăi.

Terenul are o altitudine generală între 118-126 m. Panta generală de curgere a terenului este înspre NNV, spre Mureș.

Din punct de vedere al apelor subterane, acestea au un nivel freatic ridicat, aproape de suprafață, la cca. 1-2 m, ușor mai sus în partea de N, datorită apropierii de lunca Mureșului.

Principalul curs hidrografic de suprafață din apropierea zonei este râul Mureș situat la cca. 3 km nord de amplasament. La cca. 2 km SE față de amplasament se găsește un braț, actual regularizat al Mureșului – valea Tisa Nouă.

Terenul este brăzdat local de un pârau local, ce se varsă în Mureș, ce a fost regularizat și transformat în Cn 2819.

Din punct de vedere al condițiilor climatice, se pot preciza următoarele date:

- Temperatura medie multianuală este de cca. 10,6 °C;
- Cea mai scăzută temperatură medie este în ianuarie: -1°C, iar cea mai ridicată medie este de 23 °C; temperatura maximă absolută poate depăși la Arad 40 °C, iar cea minimă absolută poate scădea sub -30°C;

- Valoarea medie anuală a precipitațiilor la Arad este de 577 mm, cu o medie lunară maximă în iunie de 67,6 mm și o medie minimă lunară în februarie de 34,3 mm;
- Vânturile predominante sunt cele sud-estice (cu un maxim în noiembrie), urmată de circulația nordică (aprilie), de cea sudică (noiembrie), de cea sud-vestică (februarie) și cea vestică (iulie);

Din punct de vedere al condițiilor geotehnice, se pot preciza următoarele:

- Adâncimea de îngheț este conform STAS 6064-77 de 0,80 m;
- Suportul de sol este alcătuit din aluviuni lacustre și fluviatile, fiind reprezentat din nisipuri cu pietrișuri în alternanță cu pământuri argiloase-prăfoase, cu o grosime de cca. 250 m;
- Conform macrozonării seismice cuprinse în P 100/92, amplasamentul se încadrează în zona seismică de calcul „D” cu $k=0,16$ și $T_c=1,0$ s;
- Nivelul freatic piezometric se întâlnește la 1-2 m; nu sunt recomandate subsoluri în această situație;
- Nu există date mai detaliate referitoare la învelișul de sol sau stratul de fundare cu capacități portante.

Din punct de vedere al riscurilor naturale, terenul se află în *zona de risc seismic*, adică cu magnitudinea posibilă de VII.

Terenul studiat se află la cca. 6,8 km sud de un epicentru de suprafață cu magnitudinea posibilă a seismelor de 4-6 gsR, aflat sub minicipiul Arad, și la 15,3 km est-nord-est față de un alt epicentru de suprafață cu aceeași magnitudine posibilă.

Conform hărții de zonare seismică a României cuprinsă în P100-1/2004, teritoriul studiat are următorii parametri: $a_g=0,16g$ la un interval mediu de recurență $IMR=100$ ani și $T_c=0,7s$.

În aceste condiții, se impun condiții specifice de conformare a clădirilor, care vor fi aplicate la fazele de Autorizație de Construire, în conformitate cu P100-1/2004, referitoare la tipurile de fundații și structurile de rezistență ale construcțiilor.

Terenul nu se află în zonă cu risc natural de inundații.

Cel mai apropiat curs de apă care ar putea provoca inundații este râul Mureș, aflat la cca. 3 km Nord de amplasament. Acest râu este îndiguit spre Sud, înspre terenul studiat.

Terenul nu se află în zonă cu risc natural de alunecări de teren, fiind situat în câmpia aluvială a Mureșului.

2.4. Ocuparea terenurilor

2.4.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

La ora actuală, terenul studiat este în folosință agricolă, fiind dotat cu un sistem de irigații nefuncțional. Inserată între parcelele terenului studiat se află o fermă agricolă, cu sere, funcțională.

Sunt importante de precizat folosințele terenurilor pentru căile de circulație majore din teritoriu, ce brăzdează suprafața studiată, reprezentând Autostrada A1 și amenajările aferente – intersecția cu DN 69.

2.4.2. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul propriu – zis aflat în studiu nu este ocupat cu fond construit. Singurul fond construit este cel al fermei și construcțiilor CFR mai sus amintite.

Se poate preciza de asemenea amplasarea unei stații de carburanți Gazprom, la NV, peste DN 69, la ieșirea de pe autostradă pe DN.

2.4.3. Disfuncționalități

Dezvoltarea urbanistică a zonei trebuie să țină cont de prezența fermei și construcțiilor CFR și terenurilor ce nu aparțin proprietarilor terenului studiat și de asemenea de apropierea de căile majore de circulație, cu zonele lor de protecție și interdicțiile specifice, precum și de amenajările folosințelor agricole: sisteme de irigații, canale de desecare.

2.5. Circulația

2.5.1. Analiza circulațiilor în zonă

Circulația rutieră se desfășoară la ora actuală în zonă pe o serie de drumuri ierarhice, dintre care precizăm:

- Autostrada A1 – tronson Arad-Timișoara, cu acces din intersecția acesteia denivelată și pe două brațe cu drumul național DN 69; autostrada trece peste calea ferată printr-un pasaj;
- Drumul național european DN 69 - E 671 – Timișoara-Arad, ce are un tronson denivelat față de autostradă, între cele două intersecții giratorii de descărcare a traficului de pe autostradă; terenul studiat are acces direct din sensul giratoriu de la nord (respectiv centura Arad Est propusă);
- Rețeaua de drumuri de exploatare descrisă, ce asigură accesul și traficul doar pentru folosința actuală;

Transportul în comun se desfășoară la ora actuală pe drumul național DN 69, fără stații în apropierea amplasamentului;

Circulația feroviară se desfășoară la ora actuală pe linia ferată simplă electrificată, interoperabilă, 218 Timișoara-Arad, pe direcția SSV-NNE (investiția este pe partea stângă a căii ferate), spre Arad, la E de terenul studiat, în interstația Valea Viilor Aradul Nou; nu există în apropiere stație sau haltă CFR, cea mai apropiată fiind gara Aradul Nou, la cca. 1,5 km N. Linia permite racorduri ale activităților economice viitoare. Limita de proprietate studiată se află între km 47+920 și km 49+407 ai liniei ferate, pe o lungime de cca. 1484 m.

Circulația ciclistă se desfășoară la ora actuală pe DN 69.
Nu există amenajări specifice pentru pietoni.

2.5.2. Disfuncționalități-priorități

Terenul are câteva disfuncționalități legate de accesul la infrastructura majoră, datorate construirii Autostrăzii A1 și ridicării DN la intersecția cu A1, care vor trebui rezolvate prin propunerile PUZ.

De asemenea trebuie ținut cont de faptul că la ora actuală, CNADNR nu mai acceptă

accese directe din sensurile giratorii de descărcare a Autostrăzii pe DN 69, accesele trebuind rezolvate în consecință.

Există o serie de terenuri agricole din zona studiată, la care li s-a întrerupt accesul prin poziționarea Autostrăzii A1.

De asemenea, accesul pe drumurile de exploatare, din DN 69, se face fără nici o amenajare specifică.

Nu există stații de transport în comun rutier sau pe calea ferată, în apropierea terenului studiat.

2.6. Echipare edilitară

2.6.1. Stadiul echipării edilitare

Terenul nu beneficiază în prezent de o rețea de alimentare cu apă centralizată, singura amenajare fiind rețeaua de irigații.

Rețeaua de irigații existentă pe amplasament este încadrată în două ploturi de irigații 1115 la N și 1114 la S.

Plotul 1115, acoperă jumătatea nordică a amplasamentului, fiind alcătuit dintr-o conductă principală din metal Ø400, CP1, de 790 ml (din care 272 ml pe terenul studiat), o stație de pompare sub presiune SPP "Legumicola" Arad, amplasată aproape de DN 69 și 8 antene A (conducte de distribuție CD), amplasate paralel cu DN 69 cu următoarele caracteristici:

- A1 (CD1) din azbociment, Ø150, de 620 ml, din care 234 ml pe terenul studiat;
- A2 (CD2) din azbociment, Ø150, de 690 ml, din care 253 ml pe terenul studiat;
- A3 (CD3) din azbociment, Ø150, de 780 ml, din care 255 ml pe terenul studiat;
- A4 (CD4) din azbociment, Ø150, de 620 ml, din care 260 ml pe terenul studiat;
- A5 (CD5) din azbociment, Ø150, de 390 ml, din care 390 ml pe terenul CFR;
- A6 (CD6) din azbociment, Ø150, de 390 ml, din care 390 ml pe terenul studiat;
- A7 (CD7) din azbociment, Ø150, de 390 ml, din care 260 ml pe terenul studiat;
- A8 (CD8) din azbociment, Ø150, de 380 ml, din care 257 ml pe terenul studiat;

Plotul 1114, acoperă jumătatea sudică a amplasamentului, fiind alcătuit dintr-o conductă secundară, CS2 de 820 ml din care 661 ml pe amplasamentul studiat, precum și 2 antene A de irigații amplasate perpendicular pe DN 69, cu următoarele caracteristici:

- A7 (CD7) din azbociment, Ø200-150, de 662 ml, în totalitate pe terenul studiat;
- A8 (CD8) din azbociment, Ø200-150, de 638 ml, în totalitate pe terenul studiat;

Sistemul de irigații este funcțional, fiind administrat de Organizația utilizatorilor de apă pentru irigații "Arad Fântânele".

Terenul nu beneficiază la ora actuală de o rețea centralizată de canalizare menajeră.

Amplasamentul studiat este străbătut la ora actuală de câteva rețele electrice de medie tensiune (20 kv), paralele cu DN, una în N, la DN, ce conține și un post de transformare ce alimentează ferma de la N, precum și stația de carburanți Gazprom, una diagonală, la NE, ce trece calea ferată din care se ramifică ultima, mediană față de adâncimea terenului și paralelă cu DN, care traversează întreg terenul studiat spre SSV.

Rețelele de telecomunicații sunt prezente pe DN 69.

Nu există pe amplasament rețele de alimentare cu gaze naturale.

2.6.2. Disfuncționalități

Se observă lipsa echipării edilitare a zonei în special rețelele de apă și canalizare, dar și cele electrice de joasă tensiune.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

La ora actuală, mediul natural prevalează față de cel construit, chiar dacă infrastructura majoră de circulații ocupă trasee majore, care întrerup cadrul natural, singurele canalele de desecare traversându-le. Ferma existentă, cu sere se încadrează în peisajul natural actual.

O atenție deosebită trebuie acordată factorilor apă și aer, apa freatică fiind la suprafață și predispusă poluării din activitățile agricole, iar aerul datorită prezenței circulațiilor majore din teritoriu.

Terenul are stabilitatea generală asigurată.

Nu există valori de patrimoniu, sau balneare ce necesită protecție.

2.7.2. Disfuncționalități-priorități

Este considerată prioritară atenția față de factorul apă, cel mai predispus la poluare din întreg microsistemul.

2.8. Necesități și opțiuni ale populației

2.8.1. Necesități ale populației

În urma procedurii de implicare a publicului, nu s-au înregistrat înscrieri sau opinii referitoare la necesități ale populației.

2.8.2. Opțiuni ale populației

În urma procedurii de implicare a publicului, s-a înregistrat o opțiune favorabilă prezentului proiect, al proprietarului situat la S de terenul studiat.

2.8.3. Punct de vedere al administrației publice locale

Administrația publică locală Arad a fost de acord cu urbanizarea zonei și cu propunerile concrete tehnice cuprinse în aceasta, prin avizul CTATU privind etapa 2 – de elaborare a propunerilor preliminare a PUZ.

2.8.4. Punct de vedere al proiectantului PUZ

Proiectantul PUZ, consideră foarte oportună dezvoltarea unor activități economice în acest nod de circulații majore, mult mai mult de cât folosința actuală.

Proiectantul consideră că terenul trebuie să beneficieze la maximum de potențialul atât a Autostrăzii și a Drumului Național, cât și a viitoarei Centuri Sud a Aradului, fără ca însă să îngreuneze sau să disturbe traficul pe aceste căi majore, a căror importanță este de nivel municipal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Singurul studiu de fundamentare întocmit este cel topo-cadastral.

Studiul lămurește situația cadastrală a terenurilor studiate și limitrofe și prin ridicarea topografică, arată că panta generală a terenului este în direcția NNV.

Studiul arată că toate terenurile studiate sunt în conformitate cu situația din CF în proprietatea beneficiarilor. În urma avizării la OCPI a documentație topo-cadastrale, s-a produs o diminuare a suprafeței totale măsurate față de cea din acte cu 323 mp. Astfel suprafața totală este acum de 931786 mp, față de 932109 mp cea inițială.

Toate drumurile de exploatare sunt în proprietatea privată a municipiului Arad. Canalul de desecare și antenele de irigații se află în administrația ANIF, de la care a fost cerut un acord.

3.2. Prevederi ale PUG

Planul urbanistic general aprobat în 1996, lasă în extravilan terenul studiat, cu funcțiunea agricolă. PUG-ul poate fi considerat însă depășit pentru această zonă.

PUG-ul municipiului Arad este în procedură de actualizare, însă până la această dată, nu există o propunere definitivă.

Date mai actuale referitoare la zona Arad, pot fi culese și din PATJ Arad și anume:

- Autostrada A1 este considerată ca făcând parte din rețeaua TEN-T rutier, culuarul IV Paneuropean;
- Calea ferată 218 – Timișoara-Arad este considerată ca făcând parte din rețeaua TEN-T feroviar, culuarul IV Paneuropean; asupra acestui traseu este prevăzută o modernizare pentru linii cu viteză de până la 160 km/h;
- Terenul se află în relație directă prin Autostradă, cu aeroportul Arad și viitorul port Arad;

3.3. Valorificarea cadrului natural și antropic

3.3.1. Valorificarea cadrului natural

Principala componentă a cadrului natural care este fructificată este planeitatea terenului, ce permite organizarea optimă a teritoriului.

3.3.2. Valorificarea contextului socio-economic

Contextul foarte favorabil socio-economic al Aradului, în poziția sa de oraș-poartă a României dinspre V, în contextul aflării sale pe culuarul IV paneuropean și a dezvoltării economice pozitive a municipiului în ultimii ani, sunt motivele care au determinat beneficiarul să dorească valorificarea economică a terenului deținut, în direcția activităților economice și serviciilor.

3.4. Zonificare funcțională – reglementări. Bilanț teritorial, indici urbanistici

3.4.1. Zone funcționale – reglementări

3.4.1.1. Principii generale de organizare

Principiul general de organizare a zonelor funcționale a pornit de la funcțiunea principală, cea destinată serviciilor și comerțului, care funcționează pe suprafețe de aproximativ 8.000-13.000 mp, având nevoie de o bună accesibilitate la infrastructura majoră. Zonele destinate serviciilor sunt concentrate în interiorul teritoriului, prin parcele relativ rectangulare, zonele neuniforme datorându-se prezenței autostrăzii și a centurii, care traversează teritoriul. Fiecare parcelă are acces direct din trama stradală propusă, limitele laterale către drumul național și calea ferată fiind ocupate de zone verzi sau de aliniament.

Terenul din imediata apropiere a nodului rutier al Autostrăzii și a Centurii Sud propusă se pretează foarte bine la stații de carburanți.

Particularitatea terenului în ceea ce privește accesul și împărțirea în zone, a fost hotărâtoare în stabilirea tramei stradale majore.

Astfel, terenul este practic împărțit în trei zone: una la S, până la Autostradă, alta între Autostradă și Centură și a treia la N de Centură, ultimele două zone comunicând pe sub Centură, prin trama stradală rezolvată la est.

Zona de la S este accesibilă din drumul național DN 69, accesul făcându-se pe limita sudică a terenului, iar zona de la N beneficiază de accesul propus în PUZ-ul Ice Plaza de pe DN 69, pe limita nordică a terenului.

Acest aspect a dus la organizarea generală în toate cele trei zone a unei circulații principale aproximativ inelare, dar s-au prevăzut și artere locale care scurtcircuitează traficul în cadrul fiecărui inel.

S-a prevăzut de asemenea și o parcelă cu folosință agricolă, rezervă pentru amenajările rutiere viitoare.

Planul urbanistic zonal propune urbanizarea terenului și împărțirea lui în **80 parcele, dintre care 69 destinate serviciilor și comerțului, 9 destinate zonelor verzi amenajate și de protecție, una pentru folosință agricolă și una destinată mutării canalului de desecare.**

Prin prezentul PUZ se propune introducerea în intravilan a întregului teren studiat.

În ceea ce privește caracteristicile zonelor funcționale rezultate, se precizează cele ce urmează.

3.4.1.2. Servicii

Serviciile ocupă cea mai mare parte a funcțiunilor propuse, acestea fiind în concordanță cu vocația terenului datorată poziției sale: construcții administrative (fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, etc), sedii de birouri, construcții comerciale, (comerț nealimentar, showroom-uri, hipermarketuri, stații Peco, etc), mici ateliere.

Acestea pot conține toate dotările necesare: parcaje, sedii administrative și birouri, uneori putând fi cuplate cu benzinării sau hoteluri, la fel cum se practică și în țările Europei astăzi.

Accesul la parcelele destinate serviciilor se face în zona de N și S din drumul național DN 69, iar în zona centrală, între autostradă și centură accesul se realizează pe sub centură, prin trama stradală rezolvată la E. O parte din parcaje au fost amplasate prin metode urbanistice, prin și în spațiul creat de retragerea construcțiilor față de aliniamente.

Suprafața totală a acestei zone funcționale, inclusiv parcajele aferente este de 786.767mp, ceea ce reprezintă 84,43 % din suprafața studiată a terenului.

Regimul maxim de înălțime admis pentru această zonă este propus a fi P+2E.

Datorită existenței pe amplasament a traseului nedefinitiv al Centurii Est Arad, în a cărei realizare va fi implicat ca viitor beneficiar Județul Arad prin Consiliul Județean Arad, traseu care nu este definitivat, loturilor nr. 15, 16, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 37, 38, 39, 40, li se va restrânge dreptul de folosință și se va institui interdicție temporară de construire până la aprobarea de către Consiliul județean Arad a coridorului de expropriere pentru cauză de utilitate publică aferent obiectivului de investiție "Modernizare DJ 709G, inclusiv pod Mureș, pentru funcțiunea de Centura Est Arad", pe un termen de 2 ani de la data înscrierii în CF a restrângerii dreptului de folosință.

3.4.1.3. Căi de circulație

Căile de circulație reprezintă doar cele destinate transporturilor rutier, ciclist și pietonal. Acestea sunt materializate prin Centura Arad Est și trama stradală propusă, ce conține diferențiat toate cele trei tipuri de circulații. Trama stradală a fost adaptată prin gabarit și conformare la circulația autovehiculelor de marfă, atingând prospecte de 12 m, având un carosabil de 7m. În parcelarea terenului s-a ținut cont, unde a fost posibil, de drumurile de exploatare existente, fiind incluse în trama stradală propusă. Suprafața totală destinată circulațiilor cumulează 87.249 mp, adică 9,36 % din suprafața terenului studiat. Din aceasta, 14.489 mp sunt destinați Centurii Arad Sud.

3.4.1.4. Spații verzi

Terenurile destinate zonelor verzi, au fost dimensionate în conformitate cu legislația în vigoare: pentru servicii comerciale, s-au prevăzut un minim de 5 % din aria destinată tipului de funcțiune.

Zonele verzi au fructificat parcele mai greu de utilizat pentru alte scopuri, rezultate de-a lungul căii ferate, a drumului național DN 69 la N și S, cat și parcela dintre canalul de desecare Hcn 2819 și Centura Arad Est propusă sau cea de lângă fermă. Astfel parcelele destinate spațiilor verzi sunt parcelele nr. 14, 18, 19, 20, 27, 59, 60, 67, 80.

Suprafețele verzi au atât rol de protecție, cât și de spații verzi amenajate.

Suprafața totală destinată acestei zone funcționale este de 47.680 mp, adică 5,12 % din suprafața terenului.

3.4.1.5. Terenuri agricole în intravilan

Terenurile agricole din intravilan sunt reprezentate de o singură parcelă, parcela 23, aflată la V, în vecinătatea drumului național DN 69 și a centurii Arad sud propusă, fiind folosită ca rezervă pentru amenajările rutiere.

Suprafața totală destinată acestei zone funcționale este de 2.201 mp, adică 0,23 % din suprafața terenului.

3.4.1.6. Ape

Apele din intravilan sunt reprezentate de canalul de desecare Hcn 2819, al cărui traseu a fost deviat pe limita de proprietate estică, înspre calea ferată și spre Centura Arad Est propusă, pentru o mai bună organizare a parcelelor de servicii. Suprafața destinată în final canalului de desecare este de 7,889 mp.

3.4.1.7. Zone protejate

Zonele instituite ca protejate prin prezenta documentație reprezintă zone construite protejate. În urma Diagnosticului arheologic efectuat, s-au identificat două situri arheologice, unul ca extindere al celui deja cercetat cu ocazia construirii autostrăzii A1, denumit *Sit B 05/Bypass* și unul nou denumit *Sit 1*.

Situl 1, în suprafață de 8114,57 mp, are coordonatele st.70 x/y: 519942.759/215771.616, 519935.403/215726.029, 519878.770/215693.619, 519839.354/215799.291, 519895.299/215823.481, precum și o zonă de protecție cu coordonatele x/y: 520011.777/215844.128, 520051.197/215699.400, 519857.605/215627.278, 519789.485/215852.273, 519944.373/215889.835.

Situl B 05/Bypass, în suprafață totală de 51488,52 mp, are coordonatele st.70 x/y: 520605.398/215511.534, 520387.116/215671.715, 520355.108/215613.122, 520392.221/215492.315, 520324.555/215424.218, 520241.352/215236.774, precum și o zonă de protecție de cu coordonatele x/y: 520011.777/215844.128, 520051.197/215699.400, 519857.605/215627.278, 519789.485/215852.273, 519944.373/215889.835.

Față de aceste zone au fost instituite condiții obligatorii de construibilitate astfel:

- Lucrările de construire din interiorului perimetrelor siturilor arheologice mai sus menționate, se vor realiza numai după efectuarea descărcării de sarcină arheologică și a emiterii Certificatului de descărcare arheologică anterior eliberării Autorizației de Construire, în baza avizului de specialitate al Direcției de Cultură a Județului Arad, care va fi solicitat prin Certificatul de Urbanism.
- Lucrările de construire din perimetrul zonelor de protecție ale siturilor arheologice mai sus menționate, se vor realiza cu obligativitatea efectuării supravegherii arheologice pe toată durata execuției lucrărilor, în baza unui aviz de specialitate al Direcției de Cultură a Județului Arad, care va fi solicitat prin Certificatul de Urbanism. Dacă în timpul supravegherii lucrărilor de construire vor fi identificate vestigii arheologice, se vor opri lucrările și se va anunța DJC Arad și Primăria Municipiului Arad, asupra descoperirilor, în condițiile art.4, alin.3 din Legea nr. 462/2003. Se va realiza cercetarea arheologică preventivă și se va reveni la Direcția Județeană pentru Cultură Arad pentru avizarea la faza de proiectare PT a lucrărilor autorizate suspendate.

3.4.1.8. Interdicții de construire

S-au instituit interdicții temporare de construire, până la reglementarea condițiilor tehnice în următoarele situații:

- în zonele de protecție a rețelelor de irigații existente, până la dezafectarea acestora;
- în fâșia cuprinsă între 20 m și 100 m față de axul căii ferate 218, Timișoara-Arad, până la obținerea avizului SNCFR;
- în fâșia de 12 m, de o parte și de alta a axului liniilor electrice existente LEA 20 KV.

Pe loturile nr. 15, 16, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 37, 38, 39, 40, se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea de către Consiliul județean Arad a coridorului de expropriere pentru cauză de utilitate publică aferent obiectivului de investiție "Modernizare DJ 709G, inclusiv pod Mureș, pentru funcțiunea de Centura Est Arad".

Interdicțiile temporare de construire își pierd valabilitatea în momentul în care dispar condițiile care le-au generat.

S-au instituit interdicții definitive de construire în următoarele situații:

- pe o fâșie de 50 m de la marginea îmbrăcămînții asfaltice, de-o parte și de alta a Autostrăzii A1, a DN 69 și a viitoarei Centuri Arad sud;
- pe fâșia de 20 m față de axul căii ferata 218 Timișoara-Arad;

3.4.2. Bilanț teritorial

În urma împărțirii terenului în zone funcționale s-a obținut următorul bilanț teritorial:

Tabel 1 Bilanțul teritorial al suprafețelor cuprinse în terenul studiat

Zone funcționale	Suprafața (mp)	Procent % din total
SERVICII DE INTERES PUBLIC ȘI COMERȚ	786.767,00	84,43
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT RUTIERE:	93.549,00	10,04
- Centura Arad Est (carosabile, rigole, etc)	14.489,00	1,55
- Străzi (carosabile, pietonale, zone verzi aliniament)	79.060,00	8,48
SPAȚII VERZI	47.680,00	5,12
TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN	2.201,00	0,23
APE	1.589,00	0,17
TOTAL TEREN CE FACE OBIECTUL PUZ (conform măsurători și aviz OCPI Arad)	931.786,00	100,00
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ	1.856.000,00	~200,00

3.4.3. Indici urbanistici

Indicii urbanistici prevăzuți pentru zonele funcționale sunt prezentați în continuare.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zonele funcționale propuse este:

- 60% - pentru zonele de servicii și comerț;
- 10% - pentru zonele verzi.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru zonele funcționale propuse este:

- 1,2 - pentru zonele de servicii și comerț;
- 0,1 - pentru zonele verzi.

3.5. Modernizarea circulației

3.5.1. Circulația rutieră și transportul în comun

Se propune modernizarea circulației rutiere prin amenajarea a două accese din DN 69, unul din sensul giratoriu de la nord, avizat în alte documentații la KM 46+585, iar al doilea nou propus, la KM 45+091, la limita de S a amplasamentului.

Din acestea se dezvoltă trei rețele stradale inelare, ce irigă cele trei zone rezultate prin împărțirea terenului studiat de autostrada A1 și centura Arad Est, cu prospecte de 12 m, adaptate astfel traficului de marfă. Trama stradală propusă conține două profile stradale diferențiate de prezența liniei electrice existente LEA 20 KV, în zona mediană dintre centura Arad Est propusă și autostradă.

Detalii referitoare la circulația rutieră se află și în partea desenată a proiectului, specifică acestei specialități.

Realizarea infrastructurii rutiere a PUZ cade în sarcina proprietarului PUZ.

3.5.2. Circulația feroviară

Asupra circulației feroviare nu se aduc modificări față de situația existentă, chiar dacă anumite funcțiuni productive aflate tangent la linia ferată 218 ar putea avea pe viitor un racord la linia ferată.

3.5.3. Circulația ciclistă și pietonală

Trama stradală propusă conține în toate cazurile trotuare destinate circulației pietonale, cu o lățime de 1 m, respectiv 2 m și separată de carosabil prin zone verzi de aliniament de 1 m, excepție facând trama stradală din zona mediană dintre centura Arad Est propusă și autostradă, paralelă liniei electrice LEA 20 KV. Aici datorită interdicției definitive de construire, circulația pietonală se desfășoară pe o singură parte a carosabilului, fiind separată de două zone verzi, iar cealaltă parte a carosabilului are doar zonă verde de aliniament.

Circulația ciclistă se va desfășura pe carosabilul propus ce are în toate cazurile un gabarit de 7 m.

3.5.4. Parcaje

În vederea asigurării cu parcaje a zonei studiate, principiul de proiectare a fost acela a asigurării integrale a locurilor de parcare în interiorul parcelelor obținute.

Din punct de vedere al numărului de parcaje, numărul minim necesar a fi asigurat pe fiecare parcelă, este cuprins mai jos:

- construcții administrative: 1 loc de parcare la 10 angajați + spor de 20% pentru invitați;
- construcții comerciale, pentru clienți: 1 loc de parcare / 50 m² activitate, pentru activități de până la 2000 m²; 1 loc de parcare / 40 m² activitate, pentru activități de peste 2000 m²; la restaurante 1 loc parcare / 5-10 locuri la masă; spații de parcare/garare a vehiculelor proprii, independent de parcajele clienților, funcție de nevoi;
- construcții de turism: funcție de categoria de confort – 1-4 locuri de parcare / 10 locuri de cazare; la moteluri se vor asigura 1-10 locuri de parcare / 10 locuri de cazare;
- construcții de locuințe (de serviciu): funcție de numărul de persoane ce ocupă funcțiunea, dar nu mai puțin de 1 loc de parcare/5 persoane;

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentare cu apă

Asigurarea debitului de consum necesar se va realiza de la rețeaua publică din localitatea Arad, conductă paralelă cu drumul național DN69.

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza printr-o extindere de rețea de apă din PE-HD, PN6, PE80, De 110 x 6,3 mm, în lungime totală de $L = 7.387$ m.

Pe această rețea de apă s-au prevăzut 72 de hidranți de incendiu exterior cu Dn 80 mm și 15 cămine de vane. Racordarea se va realiza la conducta de apă existentă din PE-HD cu De 160 mm, prin 2 racorduri.

Debitele de apă potabilă necesare consumului igienico-sanitar și gospodăresc, conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zi \text{ med.}} = 61,38 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,71 \text{ l/s};$$

$$Q_{zi \text{ max.}} = 79,80 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,92 \text{ l/s};$$

$$Q_{\text{orar max.}} = 223,45 \text{ m}^3/\text{zi} = 9,31 \text{ m}^3/\text{h} = 2,58 \text{ l/s}.$$

Conducta propusă va subtraversa de 2 ori DN 69 în tub de protecție din PE-HD, PN6, PE80, De 225x12,8 mm în lungime de 28 m.

Materialul folosit pentru conductele de apă este PE-HD, PN6, PE80, De 110 mm.

Conductele PE 80 au rezistența minimă la solicitări mecanice $MRS = 10$ Mpa pentru care furnizorul garantează o durată de folosință de 50 de ani, practic presiunea se poate atinge numai teoretic și în perioadele de probe tehnice înainte de punere în funcțiune. Ținând cont de coeficientul de dilatare liniară a conductelor din polietilenă de înaltă densitate egal cu 0,02 mm/m nu se pot genera tensiuni periculoase la variațiile de temperatură ce pot apare în exploatare, conductele fiind pozate pe pat de nisip.

Costurile necesare realizării sistemului de alimentare cu apă vor fi suportate în totalitate de către beneficiar.

3.6.2. Canalizare

3.6.2.1. Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la obiectiv vor fi sunt colectate și evacuate prin intermediul unei rețele de canalizare din tuburi PVC-KG, SN4, De 250 m la canalizarea propusă în POS Mediu 1 "Extindere rețele de canalizare în municipiul Arad" beneficiar S.C. Compania de Apă Arad S.R.L. (Proiect tehnic și documentație de atribuire) din PVC-KG, De 315 mm. Din acest proiect, din lipsă de fonduri, tronsonul de canalizare de 712 m de la ieșire din Arad spre Timișoara, a fost exclus și nu se știe dacă poate să fie inclus în etapa a doua de POS Mediu. Racordarea la canalizarea Municipiului se va face prin intermediul unei stații de pompare.

În concluzie, în acest P.U.Z. se propune extinderea rețelei de canalizare a Municipiului Arad de la linia ferată spre Timișoara pe partea stângă, din tuburi PVC-KG, De 315 mm.

Pe rețeaua de canalizare menajeră propusă se propun:

- pentru extindere rețea de canalizare din tuburi PVC-KG, SN4, De 315 x 7,7 mm, avem 27 cămine de vizitare și o lungime totală de 1.460 m;

- pentru rețeaua de canalizare de incintă din tuburi PVC-KG, SN4, De 250 x 6,1 mm, avem 117 cămine de vizitare și o lungime totală de 5.661 m.

Lungimea totală a rețelei de canalizare este de 7.121 m.

Materialul utilizat pentru realizarea rețelei de canalizare va fi din tuburi PVC cu mufă pentru canalizare, SN4, De 250 mm și De 315 mm.

Materialul din care sunt realizate conductele are o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de viață (cca. 50 ani).

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de 15 cm, iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute cu cămine de vizitare amplasate la o distanță de maxim 60 m unul de altul, conform STAS 3051 – 91. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Canalele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate conform STAS 2448 – 82, având dimensiunile fundației 1,5 x 1,5 m. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

În orice situație, costurile pentru realizarea sistemului centralizat de canalizare menajeră vor fi suportate în întregime de către beneficiar.

3.6.2.2. Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe drumurile din zonă se vor colecta pe 3 zone prin intermediul unei canalizări pluviale. Apele pluviale din aceste zone vor fi trecute prin decantoare-separatoare de hidrocarburi după care vor fi stocate în 3 bazine de retenție. Debitul apelor convențional curate din bazinele de retenție vor fi evacuate la canalul de desecare HCn 2819 pentru zona 2 și folosite la stropirea spațiilor verzi și a drumurilor pentru cele din zona 1 și 3. Rețeaua de canalizare pluvială propusă se va realiza din rigole stradale deschise.

Apele pluviale cazute pe drumurile din zonă se vor colecta pe 3 zone prin intermediul unei canalizări pluviale. Apele pluviale din aceste zone vor fi trecute prin decantoare-separatoare de hidrocarburi după care vor fi stocate în 3 bazine de retenție. Debitul apelor convențional curate din bazinele de retenție vor fi evacuate la canalul de desecare HCn 2819 pentru zona 2 și folosite la stropirea spațiilor verzi și a drumurilor pentru cele din zona 1 și 3.

Zona 1 (Nord)

Apele pluviale de pe străzi din această zonă se vor colecta prin intermediul unei rețele de canalizare și vor fi trecute printr-un decantoar separator de hidrocarburi de tip ACO OLEOPATOR - K – NG 80-100 și evacuate în bazinul de retenție propus.

Rețeaua de canalizare pluvială propusă se va realiza din rigole stradale deschise.

Apele convențional curate din bazinul de retenție, vor fi folosite la stropitul spațiilor verzi și la spălatul străzilor.

Volumul de acumulare necesar bazinului de retenție este:

$$V_{BR} = Q_P \times t_p = 79,21 \times 32,83 \times 60 / 1000 = 156,02 \text{ m}^3$$

Se alege un bazin de retenție cu $V = 168 \text{ m}^3$ având următoarele dimensiuni:

- $L = 12 \text{ m}$, $B = 7 \text{ m}$ și $H = 2 \text{ m}$.

Zona 2 (Centru)

Apele pluviale de pe străzi din această zonă se vor colecta prin intermediul unei

rețele de canalizare și vor fi trecute printr-un decantoar separatoar de hidrocarburi de tip ACO OLEOPASS – NG 15/150 și evacuate în bazinul de retenție propus. Rețeaua de canalizare pluvială propusă se va realiza din rigole stradale deschise. Datorită faptului că în zonă există un canal de desecare, apele convențional curate din bazinul de retenție din această zonă vor fi evacuate în canalul de desecare HCn 2819.

Debitul constant evacuat va fi de 7,55 l/s ($Q_P = m \times S \times \varphi \times i = 0,8 \times 2,2204 \text{ ha} \times 0,05 \times 85 \text{ l/s.ha} = 7,55 \text{ l/s}$) calculat pentru cazul în care suprafața obiectivului ar fi înierbată.

Volumul de acumulare necesar bazinului de retenție este:

$$V_{BR} = Q_P \times t_p = 128,34 \times 35,47 \times 60 / 1000 = 273,13 \text{ m}^3$$

Se alege un bazin de retenție cu $V = 312 \text{ m}^3$ având următoarele dimensiuni:

- L = 13 m, B = 12 m și H = 2 m.

Zona 3 (sud)

Apele pluviale de pe străzi din această zonă se vor colecta prin intermediul unei rețele de canalizare și vor fi trecute printr-un decantoar separatoar de hidrocarburi de tip ACO OLEOPATOR - K – NG 80-100 și evacuate în bazinul de retenție propus. Rețeaua de canalizare pluvială propusă se va realiza din rigole stradale deschise. Apele convențional curate din bazinul de retenție, vor fi folosite la stropitul spațiilor verzi și la spălătul străzilor.

Volumul de acumulare necesar bazinului de retenție este:

$$V_{BR} = Q_P \times t_p = 89,78 \times 35,88 \times 60 / 1000 = 193,28 \text{ m}^3$$

Se alege un bazin de retenție cu $V = 200 \text{ m}^3$ având următoarele dimensiuni:

- L = 10 m, B = 10 m și H = 2 m.

3.6.3. Alimentare cu apă pentru irigații

Asupra sistemului actual de irigații, sunt propuse următoarele modificări, de natură să înlăture capacitatea de irigare pentru terenul studiat dar să nu împiedice irigarea terenurilor limitrofe celui studiat, acestea fiind descrise mai jos.

Plotul 1115 își va micșora capacitatea de irigare prin următoarele măsuri:

- Conducta principală CP1 este desființată pe o lungime de 272 ml, la E spre calea ferată, pe terenul studiat, rămânând în funcțiune SPP-ul și o lungime de 514 ml, Ø 400;
- Conducta principală este prelungită cu două tronsoane noi, primul de la intersecția cu A6, de-a lungul De 2815/1, până la limita de N a terenului studiat, pe o lungime de 255 ml; al doilea paralel cu limita de N a terenului studiat, între A1 și A4, pentru a asigura alimentarea acestora, pe o lungime de 560 ml;
- A1 se desființează pe o lungime de 234 ml, de pe terenul studiat, rămânând activă pe 386 ml la N de terenul studiat;
- A2 se desființează pe o lungime de 253 ml, de pe terenul studiat, rămânând activă pe 437 ml la N de terenul studiat;
- A3 se desființează pe o lungime de 255 ml, de pe terenul studiat, rămânând activă pe 525 ml la N de terenul studiat;
- A4 se desființează pe o lungime de 260 ml, de pe terenul studiat, rămânând activă pe 360 ml la N de terenul studiat;
- A5 se desființează integral, fiind amplasată pe terenul CFR;
- A6 se desființează integral;
- A7 se desființează pe o lungime de 260 ml, de pe terenul studiat, rămânând

- activă pe 130 ml la N de terenul A 2816;
- A8 se desființează pe o lungime de 257 ml, de pe terenul studiat, rămânând activă pe 123 ml la N de terenul A 2816;

Plotul 1114 își va micșora capacitatea de irigare prin următoarele măsuri:

- Conducta secundară CS2 va fi desființată pe o lungime de 661 ml, la N, pe terenul studiat, rămânând activă doar partea de la S de terenul studiat, pe 155 ml;
- A7 se desființează integral;
- A8 se desființează integral;

Toate cheltuielile pentru modificarea sistemelor de irigații propuse mai sus vor fi efectuate prin cheltuiala beneficiarului prezentei documentații.

3.6.4. Alimentare cu energie electrică

Se propune îngroparea LEA 20 KV aflată la NE, restul liniilor electrice rămânând la stadiul actual, conform planșei de reglementări.

Se propune extinderea rețelei de alimentare cu curent electric pe amplasamentul studiat.

Față de liniile electrice LEA 20 KV existente s-a instituit interdicție temporată de construire de 12 m față de axul liniei.

Pentru îngroparea liniei electrice de la NE, realizarea lucrărilor de coexistență sau reglementare a LEA vor fi prevăzute în proiectul de specialitate elaborat de ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA, la comanda beneficiarului, astfel:

- o demontarea liniilor de medie tensiune din LEA 20KV pe tronsonul studiat;
- o refacerea schemei electrice LES m.t. pe un nou traseu în canalizație subterană;
- o înlocuirea stâlpilor de linie m.t. în apropierea limitei de proprietate cu stâlpi de colț care se vor echipa cu separatori cu fusibil și descarcatoare m.t.
- o legături duble de susținere cu izolatori compoziți pe stâlpii de colț, realizarea de prize de pământ (rezistența de dispersie sub 4 ohmi) ;

Se vor respecta distanțele normate față de LES 0,4KV, în conformitate cu legislația în vigoare (NTE007/08/00 tab.5) față de diverse rețele, construcții și obiecte atât în plan orizontal cât și vertical.

În mod obligatoriu construcțiile de pe amplasament vor fi protejate atât împotriva descărcărilor electrice în timpul furtunilor cât și pentru scurgerea electricității statice în conformitate cu normele specifice cât și normele PSI.

Se vor respecta cu strictete: Normativul pentru proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor "N 17-2011", Normativul pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice "NTE 007/08/00", NTE 003/04/00, HGR 300/2006, etc.

Se recomandă în toate cazurile posibile folosirea energiilor regenerabile în vederea producerii de energie electrică, termică. Tipurile de energii regenerabile disponibile în zona sunt: energia solară (panouri fotovoltaice, panouri solare), biomasa, energia geotermală.

Se va respecta L. 10/95 privind calitatea în construcții, respectând cerințele de calitate :

- *rezistență și stabilitate:*
 - o rezistența mecanică a elementelor instalațiilor electrice la eforturile exercitate în cursul utilizării
 - o rezistența materialelor utilizate (suporturi, carcase, capace, izolații) la temperaturile maxime de utilizare
 - o rezistența elementelor instalațiilor electrice la șocuri produse de corpuri solide în cursul utilizării
 - o instalațiile electrice să nu afecteze rezistența și stabilitatea construcției
 - o protecția antiseismică a utilajelor și elementelor componente ale instalațiilor electrice
- *siguranța la foc:*
 - o riscul de izbucnire a unui incendiu datorită instalațiilor electrice
 - o reacția la foc a materialelor constitutive ale instalațiilor electrice
 - o dotarea cu mijloace de intervenție în caz de incendiu
- *siguranța în exploatare:*
 - o securitatea electrică a utilizatorului, protecția utilizatorului la șocuri electrice prin contact direct sau indirect
 - o securitatea electrică a instalației electrice în funcționare în regim
- *etanșeitate:*
 - o protecția aparatelor electrice la pătrunderea apei și corpurilor solide, a prafului
- *ambianța atmosferică:*
 - o ambianța atmosferică normală prin lipsa mirosurilor neplăcute datorate instalațiilor electrice
- *protecția împotriva zgomotului:*
 - o protecția împotriva zgomotului
- *confort vizual:*
 - o asigurarea nivelului de iluminare adecvat
- *confort tactil:*
 - o calitatea suprafețelor accesibile pentru a nu provoca înconfort la atingere
- *confort antropodinamic:*
 - o efortul depus pentru manevrarea organelor de comandă a instalațiilor electrice
- *igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului:*
 - o evitarea riscului de producere sau favorizare a dezvoltării de substanțe nocive
- *adaptarea la utilizare:*
 - o puterea electrică disponibilă
 - o siguranța în exploatare
 - o accesibilitatea la elementele instalațiilor electrice
 - o rezistența aparatelor electrice accesibile la agenții cu care intra în contact
 - o integrarea instalațiilor electrice în construcție
- *durabilitatea:*
 - o durata de funcționare a instalațiilor electrice
 - o rezistența aparatelor la un număr de cicluri de funcționare
 - o rezistența elementelor instalațiilor electrice la agenții de mediu
 - o rezistența la agenții biologici
- *economia de energie și izolarea hidrofugă:*
 - o asigurarea unor consumuri optime de energie electrică
 - o asigurarea unei protecții eficiente la pătrunderea apei în echipamentele

electrice.

Se vor respecta normele tehnice în vigoare (PE155/1992; PE135/91; PE132/95; PE102/93; I7-2011; NTE007/08/00; NTE006/06/00; NTE005, NTE003/04/00).

Definitivarea soluțiilor de alimentare cu energie electrică precum și amploarea lucrărilor de reglementare a rețelelor electrice (proprietate ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA) se va definitiva de către colectivul de proiectare a SC" ENEL ENERGIE "SA în fazele următoare de proiectare la comanda beneficiarului.

Lucrările privind rețelele electrice se vor finanța în întregime de beneficiar.

3.6.5. Telecomunicații

Pentru viitoarea dezvoltare a zonei se preconizează:

- reglementarea rețelelor de fibră optică și telecomunicații în conformitate cu avizele ce se vor obține de la deținătorii de rețele existente – amplasate în zona DN69.
- crearea unui culoar tehnologic pentru rețelele Tc, net, Tv nou proiectate prin realizarea unei conectări la furnizorii din zona și realizarea unei canalizații subterane tip fibră optică care să preia noii abonați.

Telefonia mobilă și radioul sunt asigurate deja în zonă.

Se vor respecta cerințele de siguranță în exploatare, ambianța atmosferică, protecția împotriva zgomotului, confort vizual, igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului. Se vor respecta normele tehnice în vigoare, STAS 8591/97, STAS 831/2002, STAS 6290/2004.

Definitivarea soluțiilor de telefonizare precum și amploarea lucrărilor de reglementare a rețelelor Tc (proprietate TELECOM) se va definitiva de către atelierul de proiectare a TELECOM în fazele următoare de proiectare la comanda beneficiarului.

3.6.6. Alimentare cu căldură

Alimentarea cu căldură a obiectivelor propuse se va face prin centrale termice proprii, pe bază de combustibili solizi, lichizi sau gazeoși, sau energii regenerabile.

3.6.7. Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face în măsura interesului viitorilor beneficiari și a distribuitorilor de gaze naturale din municipiu.

3.6.8. Surse de energie regenerabilă

Se recomandă în toate cazurile posibile folosirea energiilor regenerabile în vederea alimentării cu energie a consumatorilor. Tipurile de energii regenerabile disponibile în zona municipiului Arad sunt: biomasa, energia solară și energia geotermală.

3.6.9. Gospodărie comunală

În vederea evacuării deșeurilor, vor fi prevăzute în cadrul fiecărei parcele spații special destinate colectării deșeurilor.

Deșeurile menajere vor fi colectate de regia de salubritate municipală Arad.

Deșeurile speciale vor fi colectate de firme specializate, cu care beneficiarii sunt obligați să încheie un contract de preluare.

3.7. Protecția mediului

În cele ce urmează, în vederea surprinderii efectelor semnificative potențiale asupra mediului, situația propusă prin prezenta documentație, se va analiza din punct de vedere al încadrării în criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, cuprinse în anexa nr.1 la HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

Cele două nivele de analiză precizate în hotărârea menționată mai sus sunt cel referitor la *caracteristici ale planului* și cel referitor la *caracteristici ale efectelor și ale zonei posibil a fi afectate* de propunerile PUZ.

În ceea ce privește *caracteristicile semnificative ale planului*, se precizează următoarele:

- Planul urbanistic zonal creează un cadru organizatoric și juridic pentru toate proiectele concrete de dezvoltare teritorială ulterioară a zonei, cuprinzând toate investițiile în zonă; prin natura activităților propuse – servicii, comerț, este materializată atracția municipiului Arad către autostrada A1; activitățile propuse sunt de mare anvergură; asigurarea locurilor de muncă și transportul în comun spre zonă vor crește în viitor; proiectul lămurește orizontul alocării resurselor atât pentru administrația publică Arad cât și pentru beneficiar, care și-a asumat realizarea tuturor rețelelor tehnico-edilitare;
- Planul urbanistic zonal influențează în primul rând viitorul Plan Urbanistic General al Municipiului Arad, aflat în studiu; planul urbanistic zonal va influența și planurile urbanistice posibile a fi întocmite pe zonele de la N, spre Arad și de la S de terenul studiat, prin trama stradală generată cât și prin tipul de funcțiuni la care acestea vor fi juxtapuse;
- Din perspectiva promovării dezvoltării durabile, planul urbanistic zonal se include în următoarele direcții: înlocuirea cu energii regenerabile a energiilor fosile, dezvoltarea prevenirii și reciclarea deșeurilor, dezvoltarea unui urbanism ce favorizează mixtura de activități, asigurarea unei echipări tehnico-edilitare centralizate pentru întreaga zonă;
- Problemele de mediu relevante pentru plan sunt următoarele:
 - alimentarea cu apă se va realiza în sistem centralizat, prin extindere de la rețeaua publică a municipiului Arad, pe cheltuiala beneficiarului;
 - evacuarea apelor uzate menajere este propusă în sistem centralizat, prin racordare la canalizarea municipiului Arad, pe cheltuiala beneficiarului;
 - sunt de încurajat soluțiile de folosire a energiilor regenerabile în toate cazurile și la toate nivelurile posibile, sursele de energii fiind disponibile la nivelul zonei;
 - evacuarea deșeurilor de va face diferențiat pentru cele menajere, preluate de regia municipală Arad, cele industriale fiind preluate de firme specializate.
 - protecția ariilor construite împotriva poluării provenite din trafic este

prevăzută a fi rezolvată prin spații verzi și plantații de aliniament;

- Planul cuprinde prevederi din toate strategiile la nivel național, preluate și detaliate la nivel județean în cadrul PATJ Arad: strategia națională privind gestionarea deșeurilor, strategia națională privind gospodărirea apelor, strategia națională pentru conservarea factorilor de mediu, strategiile naționale, europene și internaționale privind zonele naturale și construite protejate, ș.a.

În ceea ce privește *caracteristicile efectelor și ale zonelor posibil a fi afectate* de propunerile PUZ, se precizează următoarele:

- efectele cele mai probabile ale implementării planului se referă la principalii factori de mediu: *biodiversitatea* nu este major afectată, datorită faptului că terenul de față este în circuitul agricol (sunt afectate local speciile care au ca teritoriu de hrană terenul studiat); asupra *populației existente* nu există efecte semnificative negative ci efecte pozitive, dacă lucrările se vor executa în conformitate cu proiectul, ce țin de asigurarea unui mediu urban de înaltă calitate, precum și premisele populării unui teren care la ora actuală este agricol, această intervenție (urbanizare) asupra teritoriului având efecte de cel puțin 200-300 de ani, intervenția fiind reversibilă; *sănătatea umană* nu va avea de suferit în mod major de pe urma implementării planului; *fauna și flora* nu vor avea de suferit major de pe urma implementării planului (se va distruge flora sălbatică, însă se va popula zona cu incinte verzi amenajate); *solul* își va pierde stratul vegetal pe zonele ce vor fi ocupate de construcții sau amenajări, pe toată durata de existență a acestora, acest proces fiind reversibil în urma demolării construcțiilor și amenajărilor; *apa* este un factor ce nu va avea de suferit datorită echipării centralizate, racordate la sistemul municipal; *aerul* nu va avea de suferit de pe urma implementării planului, din contră prin împădurirea și plantarea zonelor verzi, microclimatul local va fi influențat pozitiv; *factorii climatici* - temperatură, vânt, presiune, etc, nu vor fi influențați de implementarea planului; *valorile materiale* care se pierd prin implementarea planului sunt materiile prime și veniturile din agricultură, alegerea fiind aceea de a fructifica mai bine potențialul terenului situat acum în apropierea zonei urbane Arad; implementarea planului nu distruge topografia terenului, ceea ce face ca terenul să fie oricând reversibil la funcțiunea inițială, agricolă; nu există *valori de patrimoniu cultural, arhitectonic, arheologic sau peisagistic*;
- efectele nu au o natură cumulativă semnificativă;
- în context transfrontalier, nu există efecte semnificative;
- riscul privind sănătatea oamenilor sau pentru mediu este nesemnificativ;
- se estimează că efectele implementării prezentului plan pot afecta cel mult pe o rază de 1 km;
- Amplasamentul se află la o distanță de cca 3,5 km SE față de aria naturală protejată Parcul Natural Lunca Mureșului și Lunca Mureșului Inferior - sit de importanță comunitară și arie de importanță avifaunistică, distanță la care aceasta, prin activitățile propuse nu afectează aria naturală protejată.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Obiective de utilitate publică

Principalele obiective de utilitate publică propuse prin prezentul plan sunt cuprinse în

cele ce urmează:

Căi de comunicație:

- Preluarea terenului și amenajarea Centurii Est Arad; suprafața terenului este de 14 489 m², iar lungimea centurii pe zona PUZ este de 770 m; obiectiv de interes național, județean și local; **Până la definitivarea traseului de expropriere a Centurii Est Arad, pe loturile nr. 15, 16, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 37, 38, 39, 40, se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea de către Consiliul județean Arad a coridorului de expropriere pentru cauză de utilitate publică aferent obiectivului de investiție "Modernizare DJ 709G, inclusiv pod Mureș, pentru funcțiunea de Centura Est Arad".**
- Realizarea intersecției comune cu centru comercial ICE PLAZA; suprafața terenului este de 960 m²; obiectiv de interes local;
- Preluarea terenului și amenajarea tuturor străzilor propuse de către Primăria Arad, pe cheltuiala beneficiarului prezentului PUZ; suprafața terenurilor este de 79 060 m², iar lungimea tuturor străzilor este de 7541 ml; obiectiv de interes local;

Infrastructură majoră:

- Realizarea rețelei majore de distribuție a apei potabile pentru întreaga zonă, pe cheltuiala beneficiarului; obiectiv de interes local;
- Realizarea rețelei majore de canalizare menajeră pentru întreaga zonă, pe cheltuiala beneficiarului; obiectiv de interes local;
- Realizarea rețelelor majore de alimentare cu energie electrică și telecomunicații pentru întreaga zonă, pe cheltuiala beneficiarului; obiectiv de interes local;

3.8.2. Tipuri de proprietate asupra terenurilor

În cadrul zonei studiate, există următoarele tipuri de proprietăți asupra terenurilor:

a) Terenuri proprietate publică

1. *Terenuri proprietate publică de interes național:* terenul destinat Autostrăzii A1, drumului național DN 69, inclusiv intersecțiile existente, și cel destinat căii ferate 218 Timișoara-Arad; canalul de desecare Cn 2819;
2. *Terenuri proprietate publică de interes județean:* nu există;
3. *Terenuri proprietate publică de interes local:* toate imobilele aflate în proprietatea Primăriei sau Consiliului local Arad – terenuri pentru străzi sau echipare tehnico-edilitară;

b) Terenuri proprietate privată

1. *Terenuri proprietate privată de interes județean:* nu există;
2. *Terenuri proprietate privată de interes local:* terenurile destinate drumurilor de exploatare din extravilan;
3. *Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice:* toate celelalte terenuri.

3.8.3. Circulația juridică a terenurilor

Din punct de vedere al circulației juridice a terenurilor, principalele operațiuni juridice propuse sunt următoarele:

- Trecerea în domeniul public al statului a terenurilor destinate intersecțiilor de pe DN 69 și Centurii Arad sud, propuse prin prezenta documentație; **Până la definitivarea traseului de expropriere a Centurii Est Arad, pe loturile nr. 15, 16, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 37, 38, 39, 40, se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea de către Consiliul județean Arad a coridorului de expropriere pentru cauză de utilitate publică aferent obiectivului de investiție "Modernizare DJ 709G, inclusiv pod Mureș, pentru funcțiunea de Centura Est Arad". Această restrângere a dreptului de folosință se va nota în cărțile funciare 309094, 309104, 309127 și 303463, pe o perioadă de maxim 2 ani.**
- Trecerea în domeniul public al Primăriei Arad, a terenurilor cu destinația de străzi noi, propuse prin prezenta documentație;

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Având în vedere etapa de elaborare a PUG Arad, nu se poate încă preciza modul de înscriere în viitorul PUG, însă extinderea de-a lungul DN 69 este o direcție urmărită de municipalitatea Arad.

4.2. Categoriile principale de intervenție

Principalele categorii de intervenție vizează cele trei domenii mari ale dezvoltării: teritorial, economic și social. Acestea vor fi coroborate cu strategia viitoare de dezvoltare a zonei Arad Est.

Din punct de vedere *teritorial*, intervențiile vizează:

- Definitivarea traseului Centurii Arad Est și a exproprierilor aferente;
- Materializarea operațiunilor juridice propuse în planșa 5 din partea desenată a prezentei documentații;
- Extinderea echipării tehnico-edilitare pe toată zona, pe cheltuiala beneficiarului;

Din punct de vedere *economic*, principalele categorii de intervenție sunt:

- Atragerea de investitori care să ocupe zonele urbanizate, care vor atrage și crearea de noi locuri de muncă;
- Folosirea resurselor de energie regenerabilă disponibile în zonă.

Din punct de vedere *social*, categoriile principale de intervenție sunt:

- Atragerea forței de muncă în zonă

4.3. Priorități de intervenție

Prioritare din punct de vedere al intervențiilor sunt următoarele:

- Definitivarea traseului Centurii Arad Est și a exproprierilor aferente
- Extinderea respectiv realizarea sistemelor centralizate de alimentare cu apă și în special canalizare menajeră
- Amenajarea tuturor străzilor de acces
- Atragerea de investitori în zonele industriale

4.4. Precieri ale elaboratorului PUZ

Elaboratorul PUZ apreciază că urbanizarea prezentului teren este în concordanță cu vocația sa, fiind de preferat urbanizarea terenurilor ce au o foarte bună accesibilitate la rețelele majore de comunicații, dar și în apropierea municipiului Arad.

4.5. Lucrări necesare în continuare

4.5.1. Planuri urbanistice de detaliu

Prevederile prezentului PUZ pot fi detaliate prin documentații de tip PUD, doar dacă necesitățile viitorilor beneficiari diferă de prevederile din prezenta documentație, și în condițiile legii. Acest aspect poate fi hotărât de administrația publică locală Arad.

4.5.2. Proiecte prioritare de investiții

Sunt considerate prioritare următoarele proiecte:

- Realizarea proiectului Centurii Arad Est
- Realizarea proiectelor de unificare și dezmembrare conform PUZ;
- Realizarea proiectelor de echipare tehnico-edilitară;
- Realizarea proiectelor de amenajare a străzilor propuse.

5. ANEXE

5.1. Materiale scrise

- Planul de acțiune pentru implementarea planului
- Certificatul de urbanism nr. 1908/22.10.2015
- Extrasele CF
- Copie CI
- Acordul legalizat al tuturor proprietarilor tabulari din PUZ
- Acordul Banca Transilvania pentru CF 309094
- Raportul informării și consultării populației etapa 1 și 2 întocmit de Primăria Municipiului Arad
- Taxa RUR
- Taxa aviz CTATU - CJA

Întocmit,
specialist RUR
arh. Cătălin J. Hancheș

arh. stag. Petronela Moldovan

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Sacoșul Turcesc, jud.Timiș, punct de lucru: 300700, Timișoara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timișoara

pr. nr. UAZ 149/13

ANEXE

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Sacoșul Turcesc, jud.Timiș, punct de lucru: 300700, Timișoara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail: iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timișoara

pr. nr. UAZ 149/13

VOL.2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexă la

**PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ,
EXTRAVILAN SUD, ARAD, JUD. ARAD**

PROIECT

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Sacoșul Turcesc, jud.Timiș, punct de lucru: 300700, Timișoara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timișoara

pr. nr. UAZ 149/13

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL Zonă servicii și comerț Extravilan sud Arad, jud. Arad
Beneficiar	LUCA PETRU ADRIAN, LUCA ANA, JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA VARGA OANA MARIA Sat. Dumbrăvița, com. Dumbrăvița str. Traian Vuia, nr. 3/A Jud. Timiș
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. –
Proiectant general	s.c. ICEBERG s.r.l. 300700, Timișoara str. Petuniei, nr. 7 jud. Timiș
Proiect nr.	UAZ 149/2013
Data	aprilie 2017

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Sacoșul Turcesc, jud.Timiș, punct de lucru: 300700, Timișoara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timișoara

pr. nr. UAZ 149/13

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Șef proiect

arh. Cătălin J. Hanceș

Proiectant general

s.c. ICEBERG s.r.l.
300700, Timișoara
str. Petuniei, nr. 7
jud. Timiș

- Urbanism

arh. Cătălin J. Hanceș

arh. stag. Petronela Moldovan

- Specialist RUR

arh. Cătălin J. Hanceș

Întocmit,
arh. Cătălin J. Hanceș

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Sacoșul Turcesc, jud.Timiș, punct de lucru: 300700, Timișoara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timișoara

pr. nr. UAZ 149/13

VOL.2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

FOAIE DE GARDĂ	1
LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR	2
CUPRINS	3
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	5
CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE	5
CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL	
TERENURILOR	7
II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului	
natural și construit.....	7
II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public ..	9
II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	12
II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	15
II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	15
II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	16
II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri	17
II.8. Reguli finale.....	18
CAPITOLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	21
III.1. Zone și subzone funcționale.....	21
III.2. Unități teritoriale de referință	21
CAPITOLUL IV. PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR	
FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN.	23
IV.1. IS – Zona pentru servicii și comerț	23
IV.1.1. Generalități	23
IV.1.2. Utilizare funcțională	23
IV.2. CC – Zona pentru căi de comunicație	25
IV.2.1. Generalități	25
IV.2.2. Utilizare funcțională	25
IV.3. SP – Zona pentru spații verzi	27
IV.3.1. Generalități	27
IV.3.2. Utilizare funcțională	27
IV.4. TAI – Zona pentru terenuri agricole în intravilan.....	29
IV.4.1. Generalități	29
IV.4.2. Utilizare funcțională	29

IV.5.	THI – Zona pentru terenuri aflate permanent sub ape	27
IV.5.1.	Generalități	27
IV.5.2.	Utilizare funcțională	27
CAPITOLUL V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ		Error! Bookmark not defined.
ANEXE		Error! Bookmark not defined.
	Anexa 1 – Zone și subzone funcționale	Error! Bookmark not defined.

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Sacoșul Turcesc, jud.Timiș, punct de lucru: 300700, Timișoara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timișoara

pr. nr. UAZ 149/13

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I. DISPOZIȚIILE GENERALE

Art. 1 Rolul Regulamentului local de urbanism

- (1) Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza autorizării și executării tuturor tipurilor de construcții și amenajări precum și a elaborării tuturor planurilor urbanistice de detaliere a zonei pentru care acesta s-a elaborat.
- (2) Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, *regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora*.
- (3) Regulamentul local de urbanism are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct asupra zonei studiate, cuprinzând norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga zonă. Prezentul regulament explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal împreună cu care a fost elaborat.
- (4) Autoritățile administrației publice locale au dreptul și datoria de a asigura prin activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului condițiile de dezvoltare durabilă și respectarea *interesului general*, potrivit legii (alin.4, art.1, L 350/2001).
- (5) Regulamentul local de urbanism reprezintă act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat, în baza avizelor obținute în prealabil în conformitate cu legislația în vigoare, de către Consiliul Local Arad, prin Hotărârea nr. din .

Art. 2 Baza legală a elaborării

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu

modificările și completările ulterioare;

- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;

- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

- Legea nr. 219/2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 81/2011 privind trecerea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din subordinea Ministerului Administrației și Internelor în subordinea Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și pentru modificarea unor acte normative;

Art. 3 Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, cuprinse în terenul studiat, identificat prin imobilele înscrise în Cărțile Funciare nr. 309094, 330017, 330120, 307445, 309104, 309085, 319028, 319455, 319457, 319018, 309133, 319228, 330016, 306535, 306537, 309127, 305252, 303463, 330121, 319226, 306362, Arad. Parcelele au nr. cad. 309094, 330017, 330120, 307445, 309104, 309085, 319028, 319455, 319457, 319018, 309133, 319228, 330016, 306535, 306537, 309127, 305252, 303463, 330121, 319226, 306362.

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

(3) Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit legii (alin.1, art.31^{1IV}, L350/2001).

(4) Prezentul Regulament local de urbanism se aprobă odată cu Planul urbanistic zonal pe care îl detaliază.

(5) Odată aprobat, terenul cuprins în prezentul PUZ este cuprins în intravilanul municipiului Arad, conform legii.

Art. 4 Termen de valabilitate

(1) Perioada de valabilitate a prezentului Regulament local de urbanism, anexă a Planului urbanistic zonal este de maxim 10 ani de la data aprobării, dată la care trebuie începute lucrările prevăzute în prezentul PUZ, documentația păstrându-și valabilitatea în acest caz și după această dată.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. Regulile cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 5 Terenuri agricole din extravilan

- (1) Nu este cazul.

Art. 6 Terenuri agricole din intravilan

- (1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.
- (2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliul local Arad pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective : valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- (3) Titularii obiectivelor de investiții sau de producții amplasate pe terenuri agricole din intravilan sunt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora (alin.1, art.100, L18/1991).

Art. 7 Resursele subsolului

- (1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Local Arad, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
- (3) În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului PUZ, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- (4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la Consiliul Județean Arad prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale Arad.

Art. 8 Resursele de apă

- (1) Autorizarea executării lucrărilor permise prin acest Regulament este permisă cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
- (2) Poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă (alin.1, art.15, L107/1996).
- (3) Folosirea, transportul și manipularea de deșeuri și substanțe periculoase în zonele din jurul apelor și în alte locuri din care acestea ar putea ajunge în

apele de suprafață, sau subterane se pot face numai în astfel de condiții încât să nu producă poluarea apelor (alin.1, art.32, L107/1996).

- (4) Depozitarea deșeurilor și substanțelor periculoase în zone din apropierea apelor se face în conformitate cu avizul de gospodărire a apelor (alin.2, art.32, L107/1996).
- (5) Pentru protecția resurselor de apă, se interzic (art.16, L107/1996):
- a) punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;
 - b) realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;
 - c) evacuarea de ape uzate în apele subterane, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;
 - d) utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conținut periculos;
- (6) Lucrările de construcții, inginerie civilă și clădiri, precum și alte activități similare pe teren sau în teren care intră în contact cu corpurile de apă subterană pot fi autorizate specificând condițiile particulare ale acestora. În acest scop, aceste activități trebuie să se desfășoare în conformitate cu normele tehnice generale obligatorii elaborate pentru activitățile respective (alin.3, art.20, L107/1996).

Art. 9 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

Art. 10 Zone construite protejate

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor **în perimetrul siturilor arheologice Sitt1fșifSittfBf05/Bypass**, definite ca și contur în cap.3.4.1.7 din Memoriul de prezentare și în planșa 3-Reglementări urbanistice. Zonificare, **se vor realiza numai după efectuarea descărcării de sarcină arheologică și a faf emiterii Certificatului de descărcare arheologică anterior eliberării Autorizației de Construire, în baza avizului de specialitate al Direcției de Cultură Județului Arad**, care va fi solicitat prin Certificatul de Urbanism.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor **în zonele de protecție ale siturilor arheologice** definite mai sus, **se vor realiza cu obligativitatea efectuării supravegherii arheologice pe toată durata execuției lucrărilor, în baza unui aviz de specialitate al Direcției de Cultură Județului Arad**, care va fi solicitat prin Certificatul de Urbanism. Dacă în timpul supravegherii lucrărilor de construire vor fi identificate vestigii arheologice, se vor opri lucrările și se va anunța DJC Arad și Primăria Municipiului Arad, asupra descoperirilor, în condițiile art.4, alin.3 din Legea nr. 462/2003. Se va realiza cercetarea arheologică preventivă și se va reveni la Direcția Județeană pentru

Cultură Arad pentru avizarea la faza de proiectare PT a lucrărilor autorizate suspendate.

II.2. Regulile privind siguranța construcțiilor și a apărării interesului public

Art. 11 *Expunerea la riscuri naturale*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic.

Art. 12 *Expunerea la riscuri tehnologice*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ, este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ.
- (4) Categoriile de construcții care se supun avizării privind securitatea la incendiu este cuprinsă în HG 1739/2006.

Art. 13 *Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- (2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministrului Industriei și Comerțului nr.1587 din 12 septembrie 1997.

Art. 14 *Expunerea la riscuri armate*

- (1) Autoritățile administrației publice, instituțiile publice, operatorii economici și proprietarii de imobile au obligația să prevadă în planurile de investiții și să realizeze adăposturi de protecție civilă (alin.2, art.45, L481/2004).
- (2) Categoriile de construcții la care este obligatorie realizarea de adăposturi publice de protecție civilă, precum și adăposturile care se amenajează ca puncte de comanda este cuprinsă în HG 560/2005, modificată de HG 37/2007.
- (3) Lista obiectivelor de investiții și de dezvoltare precum și criteriile de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General este cuprinsă în anexa la HG 62/1996.
- (4) Pentru realizarea parcurilor eoliene și fotovoltaice pe teritoriul studiat este obligatoriu avizul Statului Major General.

Art. 15 Siguranța în construcții

- (1) Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerate ca prioritare fără ca enumerarea să fi limitativă:
 - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construcții;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
 - HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
 - HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996;
- (2) Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor

Art. 16 Asigurarea echipării edilitare

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) Premisa de asigurare a echipării edilitare pentru zona studiată este că beneficiarul va executa pe cheltuiala proprie, întreg sistemul echipării edilitare, fără nici o pretenție financiară din partea administrației publice locale.
- (4) Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, *poate fi condiționată* de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice, necesare funcționării coerente a zonei.

Art. 17 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- (2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul terenului de față sunt prevăzute și în cap.IV al prezentului Regulament.

Art. 18 Procentul de ocupare a terenului

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită în aliniatele de mai jos.
- (2) În sensul prezentului regulament, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului, care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale

etajelor se include în suprafața construită (anexa nr.2 la L350/2001).

- (3) Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zona de servicii-comerț este de **60 %**.
- (4) Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zonele verzi este de **10 %**, cu referire la amenajări și mobilier specific amenajărilor peisagere.

Art. 19 *Coeficientul de utilizare a terenului*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția nedepășirii limitei superioare a coeficientului de utilizare a terenului precizată în prevederilor specifice precizate în aliniamentele de mai jos.
- (2) În sensul prezentului regulament, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. *Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate:* suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajate, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (anexa nr.2 la L350/2001).
- (3) Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru zona de servicii-comerț este de **1,2**.
- (4) Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zonele verzi este de **0,1**, cu referire la amenajări și mobilier specific amenajărilor peisagere.

Art. 20 *Lucrări de utilitate publică*

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planul de amenajare a teritoriului județean Arad, planul urbanistic general al municipiului Arad și/sau prezentul plan urbanistic zonal, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (2) În toate cazurile, la eliberarea unei Autorizații de Construcție, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei direct interesate. Orice acțiune de construcție din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.
- (3) Exproprierea de imobile, în tot sau în parte, se face numai pentru cauză de utilitate publică, după o dreaptă și prealabilă despăgubire (art.1, L33/1994).
- (4) Utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes național sau de interes local (art.5, L33/1994).
- (5) Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substantelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională (art.6, L33/1994).
- (6) Sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări (art.2, L255/2010):
 - a) lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri de interes

- național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice;
- b) lucrările din domeniul gospodăririi apelor, instalațiile de determinare automată a calității apei, stațiile de pompare;
 - c) lucrările de interes național de dezvoltare a producerii, transportului și distribuției de energie electrică și gaze naturale;
- (7) Până la definitivarea traseului de expropriere a Centurii Est Arad, pe loturile nr. 15, 16, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 37, 38, 39, 40, se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea de către Consiliul județean Arad al coridorului de expropriere pentru cauză de utilitate publică aferent obiectivului de investiție "Modernizare DJ 709 G, inclusiv pod Mureș, pentru funcțiunea de Centură Est Arad". Această restrângere a dreptului de folosință se va nota în cărțile funciare 309094, 309104, 309127 și 303463, pe o perioadă de maxim 3 ani.**

II.3. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 21 Amplasarea față de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, fiind prioritare condițiile tehnologice specifice ale activităților.
- (2) Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- (3) Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.
- (4) Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Art. 22 Amplasarea față de drumurile publice

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
 - c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigări sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (3) În zonele de siguranță și de protecție a infrastructurilor de transport de interes public, precum și în zonele aferente construirii căilor majore de comunicație, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și/sau de urbanism, se va obține și autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, conform prevederilor legale (lit.d, art.10, L50/1991).
- (4) Amplasarea construcțiilor față de Autostrada A1, drumul național DN 69 și viitoarea Centură Arad Est, este permisă doar cu o retragere de minim 50 m

față de marginea îmbrăcăminții asfaltice a drumurilor.

Art. 23 Amplasarea față de căi ferate din administrarea CNCF"CFR" SA

- (1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:
 - a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
 - b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
 - c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
 - d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- (2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situate în zona studiată, se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- (3) În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita celei mai exterioare linii de cale ferată, situată de o parte și de alta a căii ferate.
- (4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se va autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A. și al Ministerului Transporturilor, și anume:
 - a) căi ferate industriale;
 - b) lucrări hidrotehnice;
 - c) traversarea liniilor de cale ferată de către drumuri prin pasaje denivelate
 - d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.
- (5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:
 - a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - b) efectuarea oricăror lucrări, care prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
 - c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.
- (6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la alin.5 lit. c) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate „CFR” S.A.
- (7) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin.6 se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- (8) În zona de protecție a căii ferate se vor evita, pe cât posibil, următoarele:
 - a) Depozite de deșeuri metalice (fier vechi), gropi de gunoi menajer;

- b) Stații de epurare, gropi adânci care acumulează ape meteorice;
 - c) Incinte industriale și depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare;
 - d) Se va ține cont de imaginea prezentată către zona căii ferate (realizarea unei minime amenajări peisagistice).
- (9) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A., pentru lucrările de interes public, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A. și al Ministerului Transporturilor.

Art. 24 Amplasarea față de linii electrice (cuprinse în aviz de amplasament Enel)

- (1) Se va respecta culuarul de trecere și funcționare a LEA 20KV, de minim 24 m, conform NTE 003/04/00:
- a) distanța de apropiere măsurată pe orizontală între conductorul extrem la deviație maximă a LEA 20kv și cel mai apropiat element al clădirilor, fără să constituie traversare, va fi de minim 3m (6m din ax LEA), conform NTE 003/04/00;
 - b) distanța minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA 20kv la săgeată maximă și partea superioară a împrejuririi va fi de 3m, conform NTE 003/04/00;
 - c) distanța minimă măsurată pe verticală între conductorul inferior al LEA 12kv la săgeată maximă și sol să fie de 7m, conform NTE 003/04/00;
 - d) distanța minimă normată de apropiere a clădirilor propuse față de postul de transformare este de 20m conform PE101/85;
 - e) distanța minimă măsurată pe orizontală între axul LEA 20kv și orice parte a depozitului cu pericol de incendiu va fi de 1,5 înălțimea solului a celui mai înalt stâlp din apropiere, conform NTE 003/04/00;
 - f) distanța minimă măsurată între conducta subterană de apă și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA 20kv (apropiere, traversare) să fie de minim 2m, conform NTE 003/04/00;
 - g) distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, la apropiere, între peretele conductei subterane de distribuție gaz propusă a se construi și LES 20kv va fi de minim 0,6 m conform NTE 007/08/00.
- (2) Terenul pe are se află instalațiile electrice de distribuție rămâne în proprietatea statului.

Art. 25 Amplasarea față de aliniament

- (1) Construcțiile noi propuse vor respecta regimul de aliniere prevăzut în planșa 149-PUZ-3-U- Reglementări urbanistice. Zonificare.
- (2) Amplasarea construcțiilor noi pe parcelele destinate atât serviciilor și comerțului cât și industriei și depozitării, se face cu o retragere de **10 m** față de aliniament.
- (3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Art. 26 Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
 - b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- (2) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor, acolo unde acestea au un lateral, se va face cu o retragere de minim 6 m.

- (3) Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelei, acolo unde acestea au o limită posterioară se va face cu o retragere de minim 10 m.
- (4) Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se recomandă a se face cu respectarea unei distanțe de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimii clădirii celei mai înalte.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 27 Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.1, cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență teritorial.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin.1 se determină conform anexei nr. 4 la RGU.
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 28 Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.
- (3) Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 29 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Pentru toate categoriile de construcții se poate deroga de la prevederile alin.1 cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după realizarea rețelelor tehnico-edilitare sau în paralel cu acestea.
- (4) Utilizatorii de apă, amplasați pe teritoriul studiat, inclusiv pe platformele industriale, pot evacua apele uzate în rețelele de canalizare publică sau în cele ale platformelor industriale numai cu respectarea condițiilor stabilite de

deținătorul acestor rețele și numai dacă stația de epurare finală a municipiului are profil tehnologic necesar și capacitate disponibilă. În toate cazurile este obligatorie preepurarea locală a apelor uzate provenite de la acești utilizatori (art.18, L107/1996).

Art. 30 Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local Arad.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.
- (3) Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție.
- (4) Este obligatorie realizarea bazinelor de retenție prevăzute în proiectul tehnic al echipărilor edilitare în interiorul fiecărei parcele. Apa stocată va putea fi folosită pentru udarea spațiilor verzi și la circuite casnice care nu necesită apă potabilă.
- (5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- (6) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedestructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (7) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere /modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- (8) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local și național, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. În situația drumurilor de interes local și național, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

Art. 31 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate a municipiului Arad, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin.1 și 2, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

II.6. Regulificarea privind formarea și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 32 Parcelarea

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum

- 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.
- (2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă suprafața minimă a parcelei obținute în urma dezmembrărilor ulterioare va respecta Regulamentul General și cel Local de Urbanism de la vremea respectivă, fără însă să fie mai mici de 2000 mp.
 - (3) Sunt admise comasări și dezmembrări pentru maxim trei parcele. Comasarea a mai mult de trei parcele se poate face doar în urma elaborării și aprobării unui PUD pentru zona respectivă.
 - (4) Regulamentul Local de Urbanism este făcut pentru forma actuală a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu s-ar regăsi în prevederile PUZ-ului, se vor reglementa prin PUD-uri.

Art. 33 Înălțimea construcțiilor

- (1) Regimul maxim de înălțime admis în toate zonele funcționale, mai puțin circulații și zone verzi este de **P+2E**.
- (2) Înălțimea totală a construcțiilor nu va depăși **12 m**.

Art. 34 Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (3) Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- (4) Este preferabilă evitarea aspectului industrial pentru clădirile administrative, birouri, grupuri sociale etc.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea defspațiifverzifșiifimprejmui

Art. 35 Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită locuri de parcare se emite doar dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Suprafețe parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la RGU:
 - a) activități industriale și de depozitare: 1 loc de parcare la 100 m² destinați activității productive;
 - b) construcții administrative: 1 loc de parcare la 10 angajați + spor de 20% pentru invitați;
 - c) construcții comerciale, pentru clienți: 1 loc de parcare / 50 m² activitate, pentru activități de până la 2000 m²; 1 loc de parcare / 40 m² activitate, pentru activități de peste 2000 m²; la restaurante 1 loc parcare / 5-10 locuri la masă; spații de parcare/garare a vehiculelor proprii, independent de parcajele clienților, funcție de nevoi;
- (3) Terenul dintre aliniament și construcții este cu preponderență destinat zonelor de parcare-garare, fiind dimensionat ca atare.
- (4) Se recomandă realizarea pe cât posibil a parcajelor cu materiale absorbante.

Art. 36 Spații verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.
- (2) Pentru construcțiile administrative vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minim **10%** din suprafața terenului.
- (3) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - **2-5%** din suprafața totală a terenului.
- (4) Este obligatorie amenajarea și plantarea a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.
- (5) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora (alin.1, art.71, OUG195/2005).
- (6) Actele administrative emise cu nerespectarea prevederilor aliniatului precedent sunt lovite de nulitate absolută (alin.2, art.71, OUG195/2005).

Art. 37 Împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - a) Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și /sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- (3) La limita de proprietate dinspre stradă împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 2,00 m. Este permis un soclu plin de maxim 60 cm. Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public.
- (4) Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapeti de zidărie, etc, cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 20% din lățimea parcelei.
- (5) Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz etc și a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spațiului public.
- (6) Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.
- (7) Pe limitele laterale, începând de la aliniamentul clădirii și până la limita de proprietate din spate și pe limita de proprietate din spate sunt permise și împrejmuiri opace, cu înălțimea maximă de 2,20 m. Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public, sau al altor proprietari.

II.8. Reguli finale

Art. 38 Procesele de aprobare și autorizare

- (1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile legii 50/1991, în cazul în care legea nu dispune altfel (alin.1, art.1, L50/1991).

- (2) Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii (alin.2, art.2, L50/1991).
- (3) Se pot executa fără autorizație de construcție lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor, prevăzute la art.11 din legea 50/1991.
- (4) În condițiile legii, nu se emit autorizații provizorii (alin.11, art.7, L50/1991).
- (5) Pentru obținerea unor construcții de calitate corespunzătoare sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor (deci și în procesul de autorizare) a următoarelor cerințe esențiale (art.5, L10/1995):
 - a) rezistență mecanică și stabilitate;
 - b) securitate la incendiu;
 - c) igienă, sănătate și mediu;
 - d) siguranța în exploatare;
 - e) protecție împotriva zgomotului;
 - f) economie de energie și izolare termică;
 - g) eleganță și coerență (cerință la nivel european).
- (6) Nivelul și cerințele esențiale de calitate se vor stabili de către proiectanți și investitori pentru fiecare obiectiv în parte, conform reglementărilor în vigoare.
- (7) Verificarea proiectelor pentru execuția construcțiilor, în ceea ce privește respectarea reglementărilor tehnice referitoare la cerințele esențiale de calitate, se va face numai de către specialiștii verficatori de proiecte atestați, alții decât specialiștii elaboratori ai proiectelor (alin.1, art.13, L10/1995).
- (8) Este interzisă autorizarea obiectivelor ce nu se înscriu în nivelul și cerințele esențiale de calitate minime, prevăzute în reglementările în vigoare, și/sau neverificate în condițiile aliniatului precedent.

Art. 39 *Detalii prin planuri urbanistice de detaliu*

- (1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică, pentru o *parcelă* în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism *nu poate modifica* planurile de nivel superior, ci *poate doar detalia* modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate (alin.1, art.48, L350/2001).
- (2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare al terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitecturală volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice (alin.2, art.48, L350/2001).
- (3) Planul urbanistic de detaliu se elaborează *numai* pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic zonal (alin.3, art.48, L350/2001).
- (4) Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire (art.56¹, L350/2001).

Art. 40 *Modificări ale Planului urbanistic zonal*

- (1) Prezentul Regulament local de urbanism poate fi modificat doar după 12 luni de la aprobare și doar prin aceeași procedură ca în cazul aprobării sale inițiale, împreună cu Planul urbanistic zonal.
- (2) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentației de urbanism aprobate

sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism :

- a) să respingă cererea în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
 - b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;
 - c) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, în situația solicitării construirii pe o parcelă în cadrul unui front construit continuu preexistent în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.
- (3) Pentru situațiile prevăzute la alin.2, lit. c), inițierea planului urbanistic zonal se face după obținerea unui aviz de oportunitate întocmit de arhitectul-șef și aprobat de primarul comunei.
- (4) După elaborarea și aprobarea conform legii a Planului urbanistic de detaliu menționat mai sus, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire (alin.1-5, art.32, L350/2001).

Art. 41 Litigiile

- (1) Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

CAPITOLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

III.1. Zone și subzone funcționale

Art. 42 Generalități

- (1) *Zona funcțională* reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.) (anexa la L350/2001).
- (2) Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (anexa la L350/2001).
- (3) *Subzona funcțională* reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.

Art. 43 Zone și subzone funcționale

- (1) Teritoriului zonei studiate este compus din următoarele zone și subzone funcționale:
 - a) *IS – Zona pentru servicii și comerț*, compusă din:
 - *IScmp* – subzona de servicii și comerț de mare anvergură
 - *IScp* – subzona de servicii și comerț de mică anvergură
 - b) *CC – Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente*, compusă din:
 - *CCrmep* – subzona de căi de comunicație rutieră majore, existente și propuse în zonă, cuprinzând intersecțiile aferente drumului național DN 69 și traseul viitoarei Centuri Arad Est
 - *CCrp* – subzona de căi de comunicație rutieră propuse, reprezentând rețelele de străzi noi, propuse
 - c) *SP – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement*, compusă din:
 - *SPpr* – subzona de spații verzi de protecție sau amenajate, față de căile de comunicație rutieră sau feroviară majore, existente și propuse în zonă;
 - d) *TAI – Zona pentru terenuri agricole în intravilan*, compusă din:
 - *TAlep* – subzona pentru terenuri agricole menținute în zonă;
 - e) *THI – Zona pentru terenuri aflate permanent sub ape*, compusă din:
 - *THle* – subzona pentru terenuri aflate permanent sub ape, existentă.

III.2. Unități teritoriale de referință

Art. 44 Unități teritoriale de referință

- (1) Unitatea teritorială de referință (UTR) reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului intravilan, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de

construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr.2 la L350/2001).

(2) Teritoriul zonei studiate a fost împărțit în trei unități teritoriale de referință:

- U.T.R. 1 – Zona de macro servicii, de la N, propusă
- U.T.R. 2 – Zona de macro servicii, dintre Autostradă și Centura Arad Est, propusă
- U.T.R. 3 – Zona de macro servicii, de la S, propusă

CAPITOLUL IV. PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

IV.1. IS – Zona pentru servicii și comerț

IV.1.1. Generalități

Art. 45 Caracterul zonei

- (1) Zona are un caracter de servicii desfășurate pe suprafețe mari de tip hipermarket, showroom, etc, ce fructifică amplasarea pe DN 69 la intersecția sa cu Autostrada A1 și viitoarea centură Arad est.

Art. 46 Tipuri de subzone funcționale

- (1) Zona de servicii și comerț este formată din următoarele subzone funcționale:
- IScmp – subzona de servicii și comerț de mare anvergură, propusă, ce cuprinde toate parcelele mai puțin parcela 21;
 - IScp – subzona de servicii și comerț de mică anvergură – benzinării, propusă, ce cuprinde parcela 21.

Art. 47 Funcțiunea dominantă a zonei

- (1) Funcțiunea dominantă a zonei este cea de servicii și comerț.

Art. 48 Funcțiunile complementare admise ale zonei

- (1) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:
- instituții publice;
 - funcțiuni de agrement și sport;
 - echipare tehnico-edilitară;
 - zone verzi amenajate.

IV.1.2. Utilizare funcțională

Art. 49 Utilizări permise

- (1) Este permisă, amplasarea de clădiri cu următoarele funcțiuni:
- administrative – birouri, sedii de companii, etc;
 - financiar bancare;
 - comerciale (terțiare, cu caracter intraurban)
 - servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
 - cercetare, culturale;
 - comerț de tip supermarket, hipermarket, etc cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip „big box”, cu ACD mai mare de 1000 mp;
 - comerț și servicii organizate în sistem „mall”;
 - reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea „en detail” a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea de servicii aferente (întreținere, revizie, service, garanții, etc).
- (2) Este permisă, pe toate subzonele comerciale (ISc), amplasarea de activități dedicate activităților economice de tip terțiar:
- administrative – birouri, sedii de companii, etc;

- financiar bancare;
- comerciale, benzinării;
- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- cercetare, culturale;

Art. 50 Utilizări permise cu condiții

- (1) Sunt permise elemente aferente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (2) Sunt permise activități de mică producție, cu următoarele condiții:
 - să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;
 - spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
 - nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.
- (3) În arealul siturilor arheologice și al zonei de protecție, autorizarea oricăror construcții se va face doar cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Arad.
- (1) Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a drumurilor publice este permisă numai cu avizul de specialitate al deținătorului de drum.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a canalelor de desecare este permisă cu condiția neafectării secțiunilor de curgere a acestora și numai cu avizul de specialitate al A.N.I.F.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor în zona de protecție a CFR, este permisă numai cu avizul SNCFR.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor în zona de protecție a LEA și LES 20 KV existente și propuse este permisă doar cu avizul administratorului de rețea și în condițiile tehnice prevăzute de acesta.
- (5) Este permisă amplasarea de parcaje, cu un proiect prealabil.

Art. 51 Utilizări interzise temporar

- (1) Este interzisă amplasarea construcțiilor în zonele de protecție a infrastructurii feroviare, a infrastructurii rețelei electrice existente LEA 20 KV și a infrastructurii de rețele de irigații, până la obținerea avizului proprietarilor acestora și îndeplinirea condițiilor tehnice înscrise în acestea.
- (2) **Până la definitivarea traseului de expropriere a Centurii Est Arad, pe loturile nr. 15, 16, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 37, 38, 39, 40, se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea decătre Consiliul județean Arad al coridorului de expropriere pentru cauză de utilitate publică aferent obiectivului de investiție "Modernizare DJ 709 G, inclusiv pod Mureș, pentru funcțiunea de Centură Est Arad". Această restrângere a dreptului de folosință se va nota în cărțile funciare 309094, 309104, 309127 și 303463, pentru perioadă de maximum 3 ani.**

Art. 52 Utilizări interzise permanent

- (1) Locuire de orice tip;
- (2) Depozitare în afara celei aferente activității comerciale;
- (3) Activități sau servicii de tip industrial sau cvasiindustrial poluante;
- (4) Depozitare en-gros;
- (5) Este interzisă autorizarea oricăror construcții în zonele de interdicție definitivă ale infrastructurii rutiere majore și a liniei electrice LEA 20 KV sau a construcțiilor și amenajărilor cu altă destinație decât cea menționată la articolul precedent.

IV.2. CC – Zona pentru căi de comunicație

IV.2.1. Generalități

Art. 53 *Caracterul zonei*

- (1) Zona cuprinde totalitatea circulațiilor rutiere, atât cele majore cât și cele ce asigură accesul la parcele, din zona studiată.

Art. 54 *Tipuri de subzone funcționale*

- (1) Zona pentru căi de comunicații este divizată în următoarele subzone funcționale:
- CCr_{mep} – subzona de căi de comunicație rutieră majore, existente și propuse în zonă, cuprinzând intersecțiile aferente drumului național DN 69 și traseul viitoarei Centuri Arad Est;
 - CCr_p – subzona de căi de comunicație rutieră propuse, reprezentând rețelele de străzi noi, propuse;

Art. 55 *Funcțiunea dominantă a zonei*

- (1) Funcțiunea dominantă a zonei este cea de căi de comunicație rutieră.

Art. 56 *Funcțiunile complementare admise ale zonei*

- (1) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:
- echipare tehnico-edilitară;
 - zone verzi amenajate.

IV.2.2. Utilizare funcțională

Art. 57 *Utilizări permise*

- (1) Este permisă amplasarea clădirilor și amenajărilor destinate căilor de comunicație și transporturilor auto.
- (2) Este permisă amplasarea de zone verzi de protecție, aliniamente de protecție și lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive.
- (3) Este permisă, în subzona CCr_p, amplasarea de mobilier urban și construcții mici provizorii, înscrise în atmosfera zonei.

Art. 58 *Utilizări permise cu condiții*

- (1) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor în zona drumului public este permisă cu avizul administratorului de drum.
- (2) La amenajarea, modificarea sau sistematizarea intersecțiilor dintre drumurile publice se va obține acordul administratorului drumului, al poliției rutiere (art.30, OG43/1997).
- (3) Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare (alin.1, art.48, OG43/1997).
- (4) În arealul siturilor arheologice și al zonei de protecție, autorizarea oricăror lucrări se va face doar cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Arad.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor în zona de protecție a LEA și LES 20 KV

existente și propuse este permisă doar cu avizul administratorului de rețea și în condițiile tehnice prevăzute de acesta.

Art. 59 *Utilizări interzise permanent*

- (1) Este interzisă amplasarea unor clădiri sau amenajări având altă destinație decât una din cele menționate în ultimele două articole.
- (2) Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță: mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție (alin.5, art.27, OG43/1997).
- (3) Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole (alin.6, art.27, OG43/1997).

IV.3. SP – Zona pentru spații verzi

IV.3.1. Generalități

Art. 60 Caracterul zonei

- (1) Zona cuprinde totalitatea spațiilor verzi necesare funcționării zonei și protejării zonelor înconjurătoare.

Art. 61 Tipuri de subzone funcționale

- (1) Zona pentru spații verzi amenajate este constituită dintr-o singură subzonă funcțională:
- SPp – subzona de spații verzi amenajate, propuse;

Art. 62 Funcțiunea dominantă a zonei

- (1) Funcțiunea dominantă a zonei este cea de spații verzi amenajate.

Art. 63 Funcțiunile complementare admise ale zonei

- (1) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:
- echipare tehnico-edilitară;

IV.3.2. Utilizare funcțională

Art. 64 Utilizări permise

- (1) Este permisă autorizarea lucrărilor specifice de amenajare și întreținere a spațiilor verzi.
- (2) Este permisă amplasarea panourilor publicitare, înscrise în atmosfera generală, urbană.
- (3) Este permisă autorizarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară.

Art. 65 Utilizări permise cu condiții

- (1) Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a drumurilor publice este permisă numai cu avizul de specialitate al deținătorului de drum.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a canalelor de desecare este permisă cu condiția neafectării secțiunilor de curgere a acestora și numai cu avizul de specialitate al A.N.I.F.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor în arealul siturilor arheologice și al zonei de protecție, se va face doar cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Arad.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor în zona de protecție a LEA și LES 20 KV existente și propuse este permisă doar cu avizul administratorului de rețea și în condițiile tehnice prevăzute de acesta.
- (5) Se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare pentru comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde (alin.7, art.18, L24/2007).

Art. 66 Utilizări interzise permanent

- (1) Este interzisă amplasarea unor construcții cu funcțiuni de: locuire permanentă, instituții și servicii, industrie și depozitare.
- (2) Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.

IV.4. TAI – Zona pentru terenuri agricole în intravilan

IV.4.1. Generalități

Art. 67 *Caracterul zonei*

- (1) Zona este destinată terenurilor agricole din intravilan.

Art. 68 *Tipuri de subzone funcționale*

- (1) Zona de terenuri agricole este formată dintr-o singură subzonă funcțională:
- TAlep, subzona pentru terenuri arabile, menținute;

Art. 69 *Funcțiunea dominantă a zonei*

- (1) Funcțiunea dominantă a zonei este utilizarea agricolă ca rezervă pentru amenajările rutiere viitoare.

Art. 70 *Funcțiunile complementare admise ale zonei*

- (1) Funcțiunile complementare admise sunt:
- plantațiile erbacee;
 - echiparea tehnico edilitară;
 - parcaje, cu un proiect prealabil;

IV.4.2. Utilizare funcțională

Art. 71 *Utilizări permise*

- (1) Este permisă utilizarea pentru culturi agricole, pomicole și legumicole a terenurilor arabile din intravilan.
- (2) Este permisă amplasarea panourilor publicitare, înscrise în atmosfera generală, urbană.
- (3) Este permisă autorizarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară.

Art. 72 *Utilizări permise cu condiții*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a drumurilor publice este permisă numai cu avizul de specialitate al deținătorului de drum.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor în arealul siturilor arheologice și al zonei de protecție, se va face doar cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Arad.

Art. 73 *Utilizări interzise permanent*

- (1) Este interzisă autorizarea oricăror construcții cu caracter definitiv sau a construcțiilor și amenajărilor cu altă destinație decât cea menționată la articolul precedent.

IV.5. THI – Zona pentru terenuri aflate permanent sub ape

IV.5.1. Generalități

Art. 74 Caracterul zonei

- (1) Zona este destinată canalului de desecare Hcn 2819, al cărui traseu a fost deviat în urma urbanizării zonei.

Art. 75 Tipuri de subzone funcționale

- (1) Zona de terenuri aflate permanent sub ape este formată dintr-o singură subzonă funcțională:
- THle, subzona pentru terenuri permanent sub ape, menținută;

Art. 76 Funcțiunea dominantă a zonei

- (1) Funcțiunea dominantă a zonei este cea de terenuri sub ape.

Art. 77 Funcțiunile complementare admise ale zonei

- (1) Funcțiunile complementare admise sunt zonele verzi.

IV.5.2. Utilizare funcțională

Art. 78 Utilizări permise

- (1) Este permisă utilizarea terenurilor strict pentru apele canalului.
(2) Este permisă amplasarea de podețe auto și pietonale.

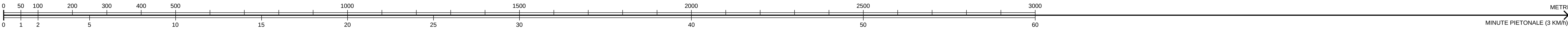
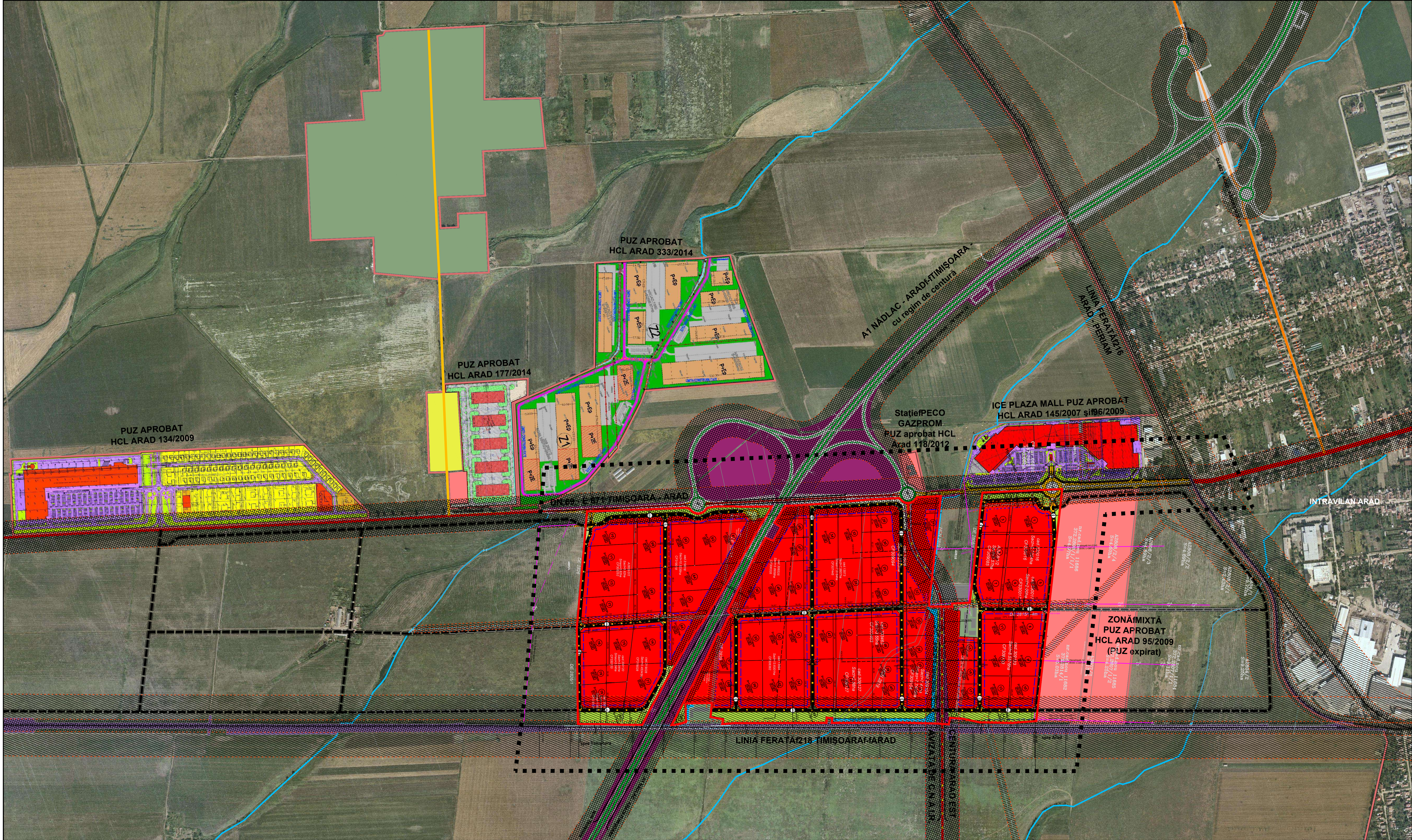
Art. 79 Utilizări permise cu condiții

- (1) Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a drumurilor publice este permisă numai cu avizul de specialitate al deținătorului de drum.
(2) Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a canalului de desecare este permisă cu condiția neafectării secțiunilor de curgere a acestora și numai cu avizul de specialitate al A.N.I.F.
(3) Autorizarea executării construcțiilor în zona de protecție a CFR, este permisă numai cu avizul SNCFR.

Art. 80 Utilizări interzise permanent

- (1) Este interzisă autorizarea oricăror construcții cu caracter definitiv sau a construcțiilor și amenajărilor cu altă destinație decât cea menționată la articolul precedent.
(2) Este interzisă obstrucționarea în orice mod a profilului transversal sau longitudinal al canalului.

Întocmit,
specialist RUR
arh. Cătălin J. Hancheș



PUZ ZONĂ DE SERVICII ȘI COMERT

EXTRAVILAN SUD MUNICIPIUL ARAD, JUDEȚUL ARAD

PLANȘA NR.1 ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU

LEGENDA:

Limite teritoriale

- Limita teritoriului intravilan existent (prin PUG/PUZ-uri)
- Limita teritoriului intravilan propus
- Limita teritoriului studiat
- Limite cadastrale

Zonificare funcțională

- Zonă de instituții și servicii existente și propuse
- Zonă de locuințe și funcții complementare existente și propuse
- Zonă de producție și depozitare existente și propuse
- Zonă de agricultură existentă
- Zone verzi și de protecție propuse
- Terenuri pentru comunicații ferutare și construcții ferutare existente și propuse
- Terenuri pentru comunicații feroviară și construcții feroviară existente și propuse
- Canale de desecare

Căi de comunicații

Circulații rutiere

- Autostrada A 1 traseu existent cu 4 benzi
- Drum național DN 199 traseu existent cu 2 benzi
- Centura Arad Est traseu propus cu 2 benzi
- Drumuri județene trasee existente
- Străzi propuse

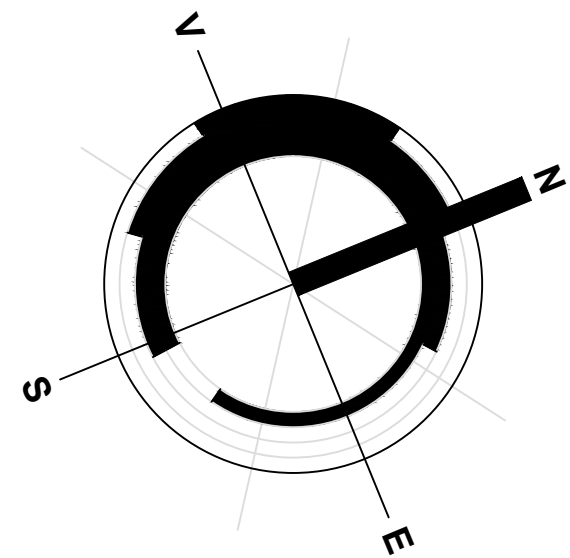
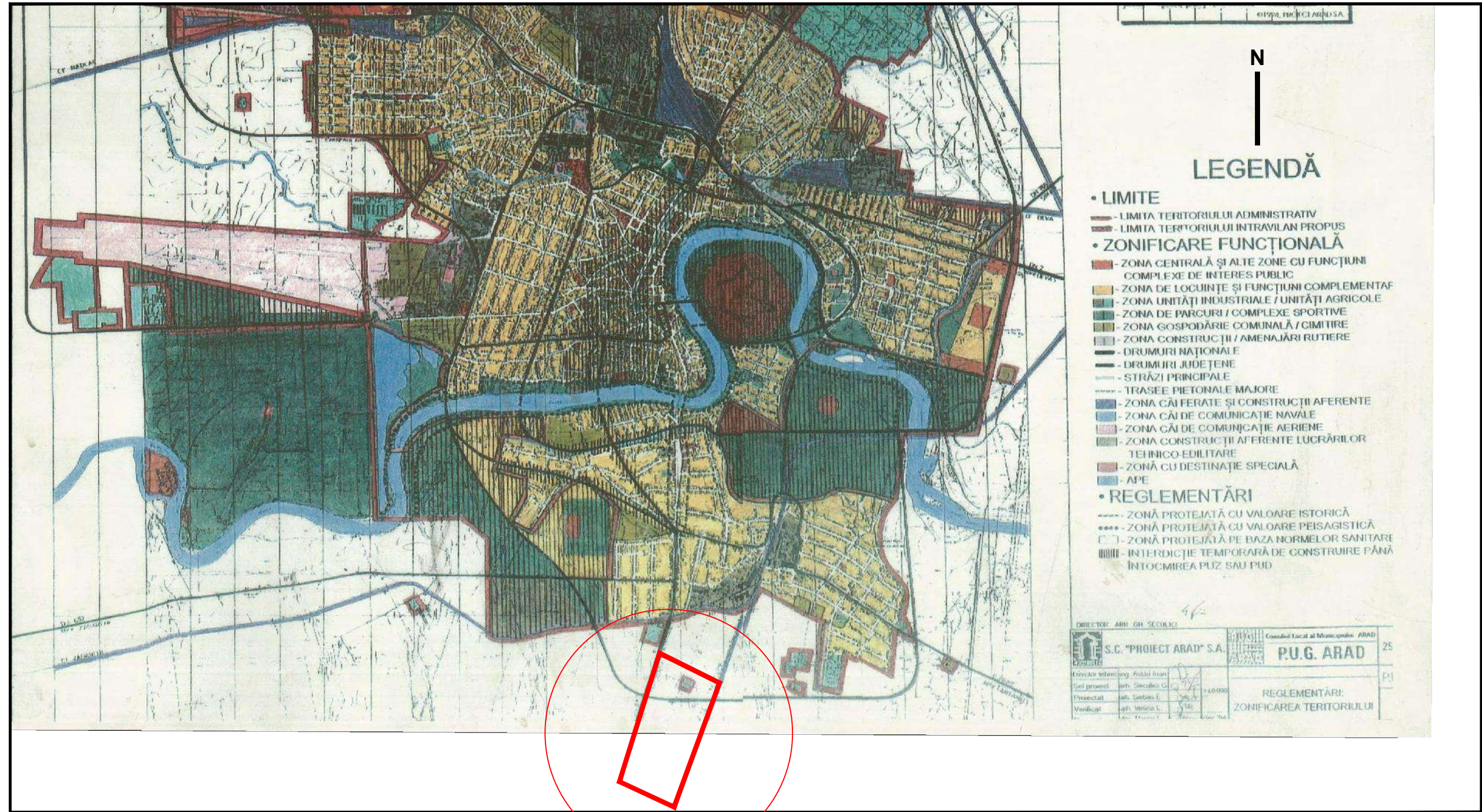
Căi ferate

- Căi ferate simple electrificate trasee existente
- Căi ferate simple neelectrificate trasee existente

Reglementări

- Interdicție temporară de construire până la reglementarea condițiilor ferutare
- Interdicție definitivă de construire

ÎNCADRAREA ÎN PUG ARAD ÎN VIGOARE SC 1:50 000



specialist RUR arh. Hancuș J. Călin	vizualizare schimbare/Consultant Județean Arad	viza spre schimbare Consiliu Local Arad
Proiectant general SC ICEBERG SRL	Proiect nr. UAZ 149/13	Faza: PUZ
	Denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ DE SERVICII ȘI COMERT EXTRAVILAN SUD ARAD, JUDEȚUL ARAD	Beneficiar: LUCA PETRU ADRIAN & ALII
	Set proiect: Hancuș J.C.	Denumirea planșei: ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU
	Proiectat: Hancuș J.C.	Scara: 1:5 000
	Desenat: Hancuș J.C.	Data: aprilie 2017
		Nr. Desen: 149 - PUZ - 1 - U

PUZ ZONĂ DE SERVICII ȘI COMERT
EXTRAVILAN SUD MUNICIPIUL ARĂD, JUDEȚUL ARĂD
PLANȘA NR.2 SITUAȚIA EXISTENTĂ. DISFUNCȚIONALITĂȚI

LEGENDA:

Limite teritoriale

- Limita teritoriului intravilan existent
- Limita teritoriului studiat
- Limita de proprietate teren ce face obiectul PUZ
- Limite cadastrale parcele

Zonificare funcțională

- Zonă de servicii și comerț
- Zonă de locuințe mici și medii cu funcțiuni complementare
- Zonă de unități industriale și depozitare
- Zonă de unități agricole
- Terenuri agricole
- Terenuri pentru căi de comunicație rutieră majore și construcții aferente
- Terenuri pentru căi de comunicație feroviară și construcții aferente
- Canale de desecare, bălți naturale sau artificiale

Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

- Rețele și construcții aferente majore
- Linie electrică aeriană (LEA) 20 KV existentă
- Rețele subterane irigații existente

Reglementări existente

- Interdicție temporară de construire până la reglementarea condițiilor tehnice
- Interdicție definitivă de construire
- Zone protejate față de construcții și cultuare tehnice existente

Alte elemente

- PUZ-uri aprobate sau în studiu
- Număr cadastral / număr topografic
- Cote în metri
- Construcții existente

Căi de comunicații

Circulații rutiere

- Carosabile
- Zone verzi de aliniament
- Sens de circulație

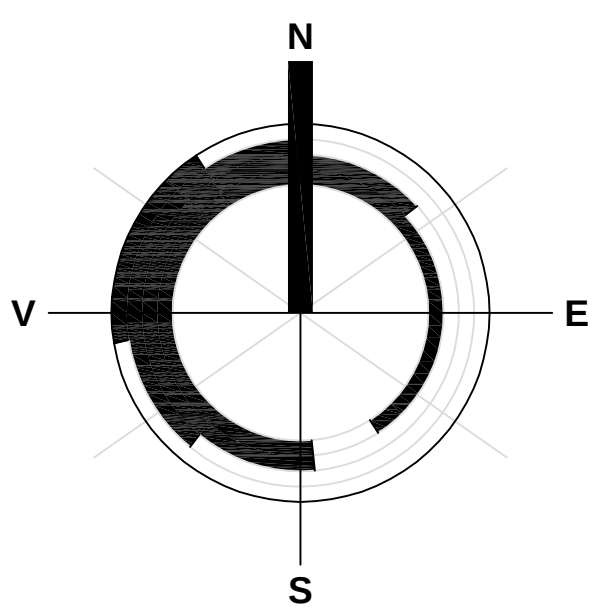
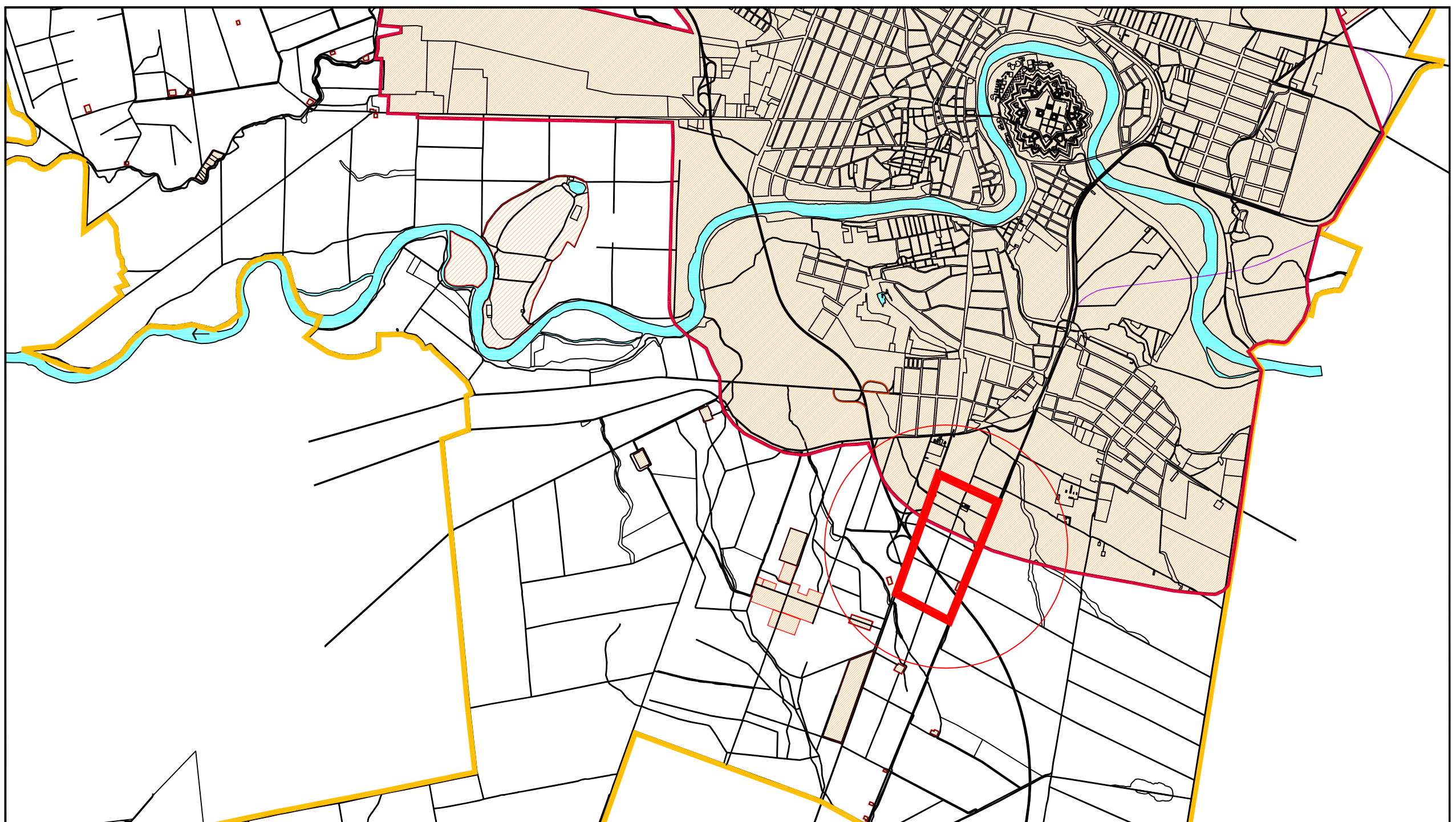
Căi ferate

- Căi ferate simple electrificate

DISFUNCȚIONALITĂȚI

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚIE	1) Lipsa acceselor amenajate la terenul studiat din drumurile clasificate amenajate. 2) Lipsa gabaritelor necesare unei zone urbanizate și a amenajărilor aferente. 3) Întreruperea accesului la trupul izolat agricol de lângă CFR, prin poziționarea A1. 4) Lipsa amenajărilor propuse prin documentațiile de PUZ deja aprobate în zonă.	1) Urbanizarea zonei și propunerea unor accesuri din drumurile clasificate și a unei trame stradale aferente care să deservescă terenul studiat.
UTILIZAREA TERENURILOR ȘI FOND CONSTRUIT	1) Se constată o mixtură de terenuri agricole improprie la ora actuală pentru funcțiunile propuse prin PUZ.	1) Urbanizarea terenului, având în vedere perspectivele și realitatea din zonă.
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	1) Inexistența spațiilor verzi amenajate pe terenul studiat.	1) Prevederea spațiilor verzi pe terenul nou urbanizat.
PROBLEME DE MEDIU		1) Menținerea unor zone nepoluate.
PROTEJAREA ZONELOR - CU VALOARE DE PATRIMONIU - PE BAZA NORMELOR SANTARE IN VIGOARE - FAȚA DE CONSTRUCȚII ȘI CULTUARE TEHNICE	1) Pe teren există rețele electrice de transport, care impune restricții de construire. 2) Pe teren există o rețea de irigații împărțită în două ploturi, încă funcțională. 3) Autostrada A1 și drumul național DN 69 au o restricție de construire de 50 m de la marginea înfrâcăminții asfaltice.	1) Respectarea restricțiilor impuse de drumuri și rețele electrice.
- CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - ZONE POLUATE		

ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIUL ARAD SC 1:50 000



Specialist PUZ Ing. Hăncuș, J.C.	Proiect nr. UAG 149/13	Faza: PUZ	Beneficiar: LUCA PETRU ADRIAN, LUCA ANA & ALII
Proiectant de specialitate SC IC2SERO SRL	Denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ DE SERVICII ȘI COMERT EXTRAVILAN SUD ARAD, JUDEȚUL ARAD	Denumirea proiectului: SITUAȚIA EXISTENTĂ. DISFUNCȚIONALITĂȚI	Scara: 1:2500
	Seî proiect: Hăncuș J.C.		Data: aprilie 2017
	Proiectat: Hăncuș J.C.		Nr. Decret: 149 - PUZ - 2 - U

PUZ ZONĂ DE SERVICII ȘI COMERT

EXTRAVILAN SUD MUNICIPIUL ARAD, JUDEȚUL ARAD

PLANȘA NR.3.1 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ

LEGENDA:

Limite teritoriale

- Limita teritoriului intravilan existent
- Limita teritoriului intravilan propus prin PUZ
- Limita teritoriului studiat
- Limita de proprietate teren ce face obiectul PUZ
- Limite cadastrale parcele

Zonificare funcțională

- Zonă de servicii și comerț existentă
- Zonă de servicii și comerț propusă
- Zonă de unități agricole existente
- Zonă de parcuri, scuaruri, zone verzi amenajate, bariere verzi de protecție propuse
- Terenuri pentru căi de comunicație rutieră majore și construcții aferente existente și propuse
- Terenuri pentru căi de comunicație feroviară și construcții aferente existente
- Terenuri pentru rețele tehnico-edilitare și construcții aferente propuse
- Terenuri agricole în intravilan existente și menținute
- Canale de desecare, bălți naturale sau artificiale

Căi de comunicații

Circulații rutiere

- Carosabile
- Pietonale
- Zone verzi de aliniament
- Sens de circulație

Căi ferate

- Căi ferate simple electrificate
- trasee existente

Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

Rețele și construcții aferente majore

- Linie electrică aeriană (LEA) 20 KV existentă
- Linie electrică subterană (LES) 20KV propusă prin îngroparea celor existente
- Rețea subterană irigații existentă și menținută
- Rețea subterană irigații propusă, reamplasată PEID
- Rețea subterană irigații deslințată
- Recordare rețele de irigații noi cu cele existente și menținute
- Închidere conductă de irigare existentă și menținută

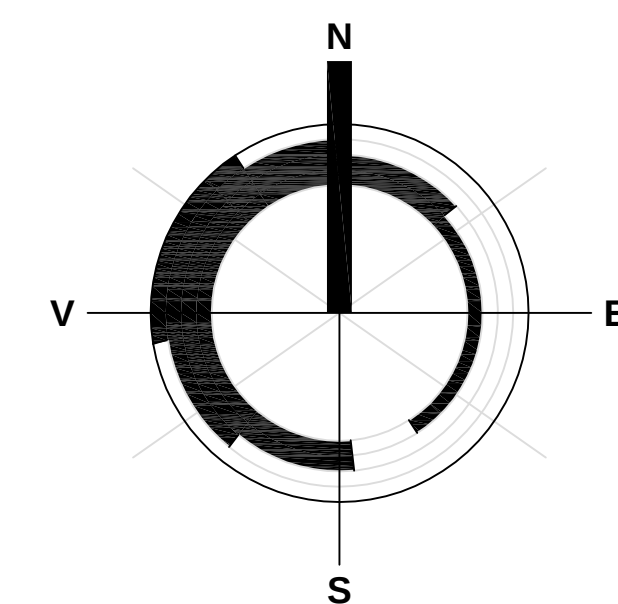
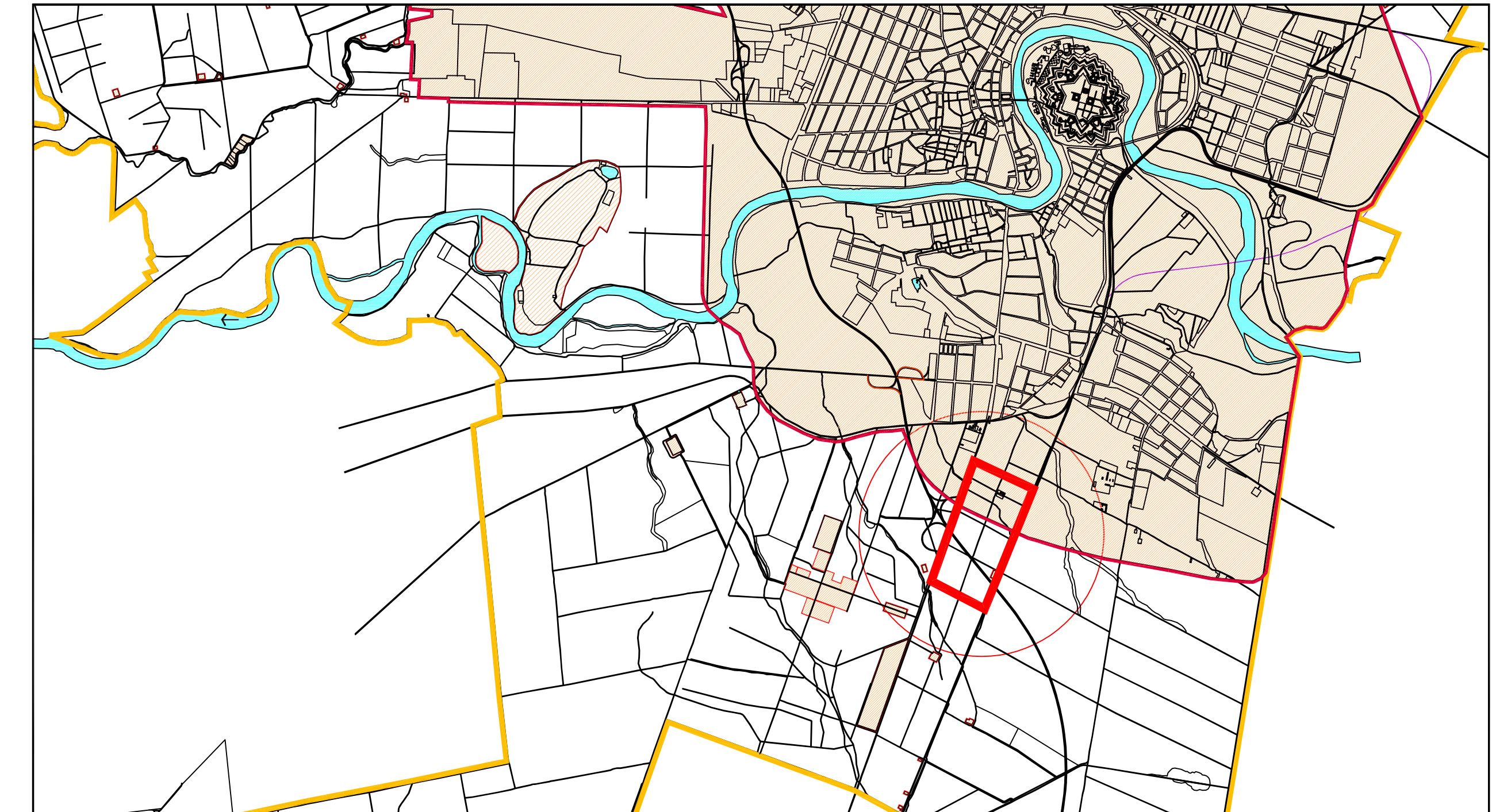
Reglementări

- Interdicție temporară de construire până la reglementarea condițiilor tehnice (condițiile din avizele de amplasament)
- Interdicție definitivă de construire
- Zone protejate față de construcții și cultuare tehnice existente și propuse
- Zone de protecție cu valoare istorică existente și propuse
- Limita zonă de protecție cu valoare istorică propusă
- Aliniament obligatoriu
- Limită maximă constructibilă
- Numărul maxim de niveluri admis

Alte elemente

- Număr cadastral / număr topografic
- Număr parcelă
- Suprafață parcelă
- Cote în metri
- Construcții existente
- Construcții propuse
- Arbori propuși

ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIUL ARAD SC 1:50 000



Proiectant general SC CESSRO SRL	Proiect nr. UAZ 149/13	Faza PUZ	Beneficiar LUCA PETRU ADRIAN, LUCA ANA & ALII
	Denumirea proiectului PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ DE SERVICII ȘI COMERT EXTRAVILAN SUD ARAD		Denumirea proiectului POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ
	Sef proiect Proiectant Desenat	Handreș J.C. Handreș J.C. Moldovan P.A.	Scara Data 1:2500 aprilie 2017
			Nr. Desen 149-PUZ - 3.1 - U



PUZ ZONĂ DE SERVICII ȘI COMERT
EXTRAVILAN SUD MUNICIPIUL ARĂD, JUDEȚUL ARĂD
PLANȘA NR.3.2 ILUSTRARE URBANISTICĂ



Specialist RUI arh. Hancheghianu Călin	Realizator proiectare/Consiliul Local Arad	Verificator proiectare/Consiliul Local Arad
Proiect nr. PUZ 149/13	PAZ PUZ	Beneficiar LUCA PETRU ADRIAN, LUCĂ ANA & ALII
Denumirea proiectului PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ DE SERVICII ȘI COMERT EXTRAVILAN SUD ARAD, JUDEȚUL ARAD	Denumirea planșei ILUSTRARE URBANISTICĂ	
Sef proiect: Hancheghianu Călin	Scara 1:2000	Data aprilie 2017
Proiectat: Hancheghianu Călin	Nr. Desen 149-PUZ-3.2-U	
Desenat: Moldovan P.A.		

PUZ ZONĂ DE SERVICII ȘI COMERT

EXTRAVILAN SUD MUNICIPIUL ARĂD, JUDEȚUL ARĂD

PLAȘA NR.4.1 REGLEMENTĂRI. ECHIPARE EDILITARĂ. ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

LEGENDA:

Limite teritoriale

- Limita teritoriului intravilan existent
- Limita teritoriului intravilan propus prin PUZ
- Limita teritoriului studiat
- Limita de proprietate teren ce face obiectul PUZ
- Limita maximă construibă
- Limite cadastrale parcele

Căi de comunicații

Circulații rutiere

- Carosabile
- Pietonale
- Zone verzi de aliniament
- Sens de circulație

Căi ferate

- Căi ferate simple electrificate
- trasee existente

Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

Rețele și construcții aferente majore

- Linie electrică aeriană (LEA) 20 KV existentă
- Linie electrică subterană (LES) 20KV propusă prin înlocuirea cele existente
- Linie aeriană de telecomunicații existentă
- Rețea subterană irigații existentă și menținută
- Rețea subterană irigații propusă, reamplasată PEID
- Rețea subterană irigații desființată
- Racordare rețele de irigații noi cu cele existente și menținute
- Închidere conductă de irigare existentă și menținută
- Conductă de apă existentă
- Conductă de apă din PE-HD propusă
- Canal menajer din tuburi PVC-KG propus
- Cămin de vane propus
- Cămin de vizitare propus
- Rigolă stradală deschisă propusă
- Decantor separator de hidrocarburi propus
- Bazin de retenție propus
- Cămin pluvial propus
- Gură de vărsare propusă
- Hidrant de incendiu propus
- Conductă de preaplin propusă
- Stație de pompare propusă

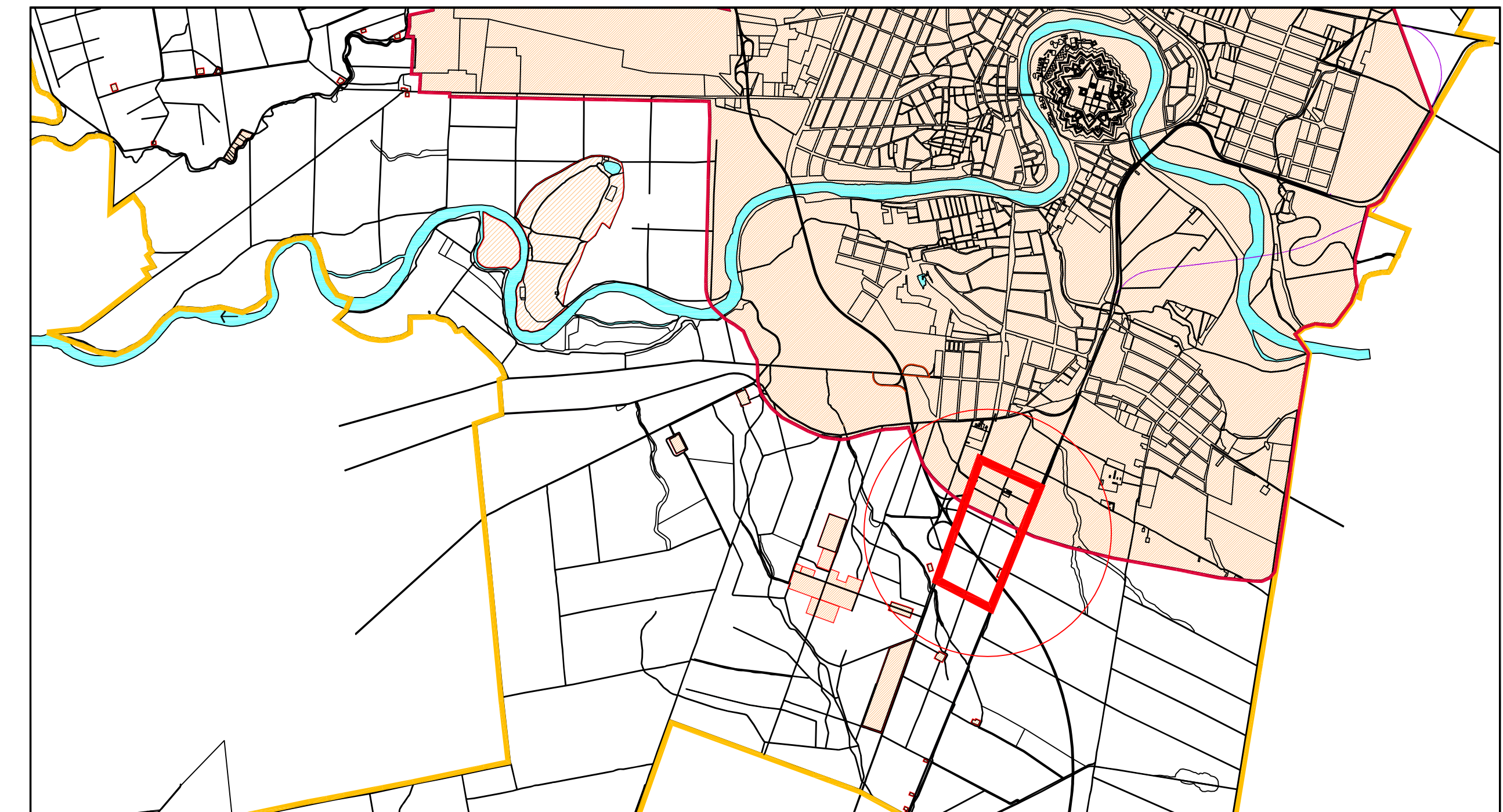
Reglementări

- Interdicție temporară de construire până la reglementarea condițiilor tehnice (condițiile din avizele de amplasament)
- Interdicție definitivă de construire
- Zone protejate față de construcții și cultare tehnice existente și propuse
- Numărul maxim de niveluri admis

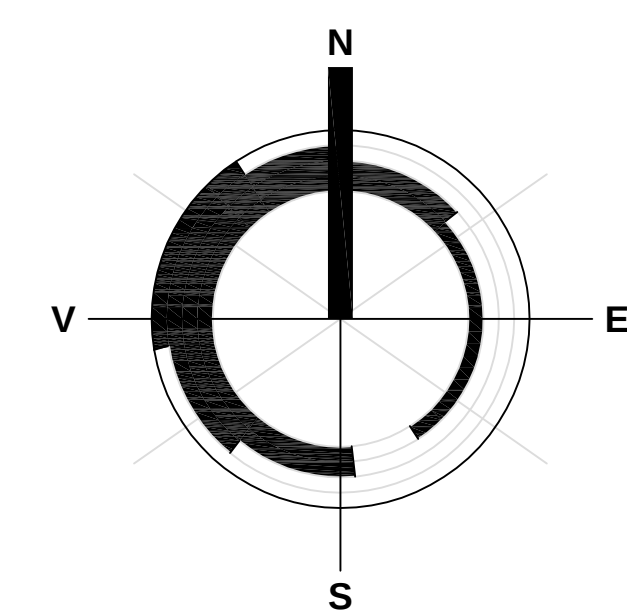
Alte elemente

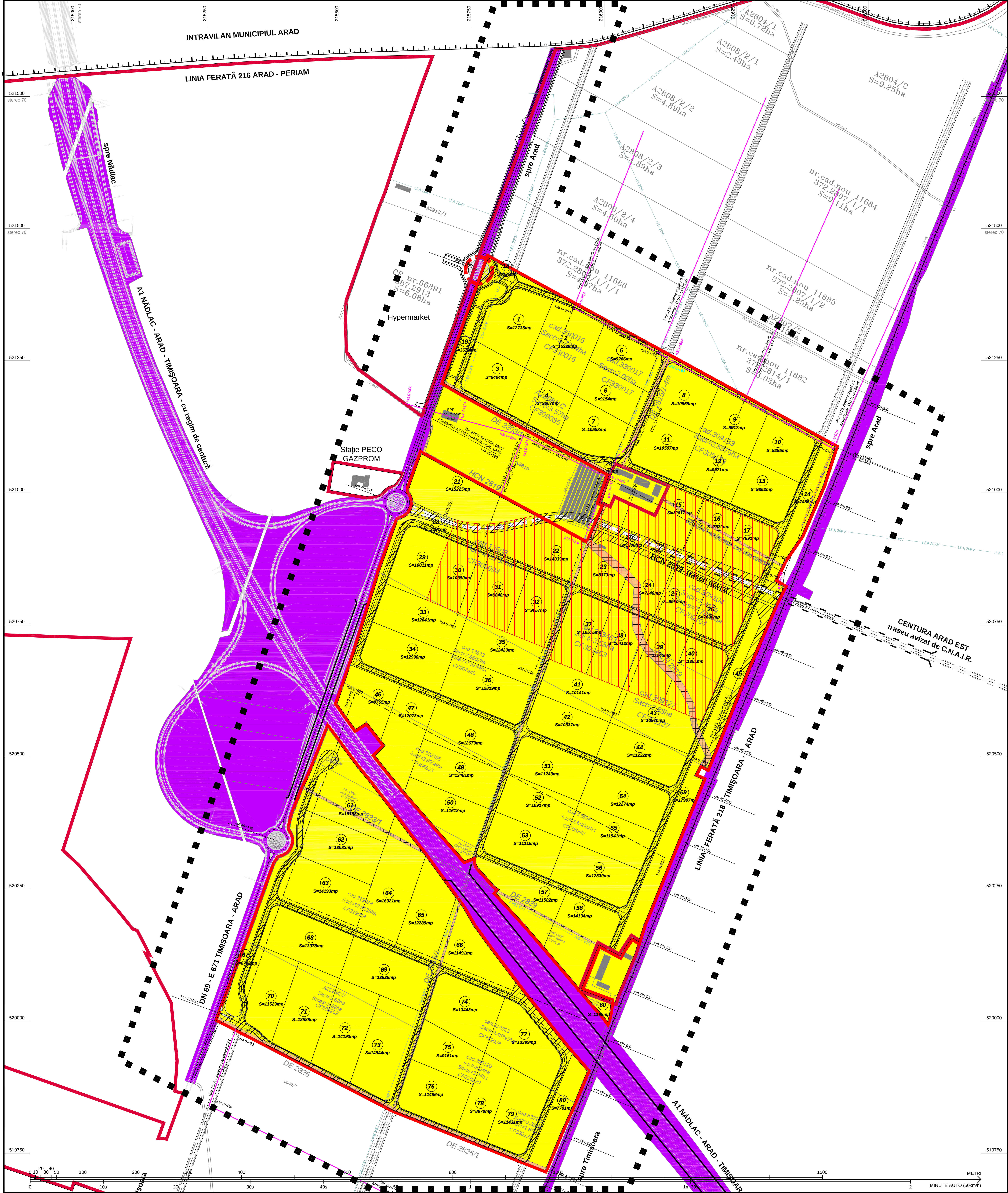
- Număr cadastral / număr topografic
- Număr parcelă
- Suprafață parcelă
- Cote în metri
- Construcții existente
- Arbori propuși

ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIUL ARĂD SC 1:50 000



specifica RUP an: Hanches Jusu Cărbăni	viza spre reșchimbarea Consiliu Județean Arad	viza spre reșchimbarea Consiliu Local Arad	
 PROJECT PROIECT PROIECT PROIECT PROIECT S.C. DELTA PROJECT S.R.L. Strada 10 Decembrie 1918, Nr. 10002, Timișoara Tel/Fax: 0356 305 103 E-mail: info@deltaproject.ro CUI: RO 1467625 CNC: 32544848002 Cap. soc: 200.000 Beneficiar: Luca Adrian, Proiectat de Floarea, Virgil D. Popa, Iosif Adresa: Strada Traian Vălaș, nr. 3A, Dumbrăvița, jud. Timiș Denumire proiect: PUZ Z - Zona de servicii și comerț. Local constructiv: localitatea Arad, jud. Arad Beneficiar: LUCA PETRU ADRIAN, ALTI	Număr proiect: PUZ103		
Seif proiect	ing. Florescu C-tin	Scara: 1:2500	Denumire planșă: REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ, ALIMENTARE CU APĂ, CANALIZARE
Proiectant specialitate	ing. Cotoarba Liliana	03.2017	Planșa nr.: 149 - PUZ - 4.1 - Ed
Verificat	ing. Florescu C-tin	Proiect nr.: UAZ 149/13	PUZ
Proiectat de specialitate SC ICEBORG SRL	Proiect nr.: UAZ 149/13	Faza: PUZ	Beneficiar: LUCA PETRU ADRIAN, ALTI
Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ SERVICII ȘI COMERT EXTRAVILAN SUD ARAD, JUD. ARAD		
Seif proiect	Hanches J.C.	Scara: 1:2500	Data: aprilie 2017
Proiectat	Florescu C.	Desenat: Cotoarba L.	Nr. Desen: 149 - PUZ - 4.1 - ED





P.U.Z. ZONĂ DE SERVICII ȘI COMERT

EXTRAVILAN SUD MUNICIPIUL ARĂD, JUDEȚUL ARĂD

PLANȘA NR.5 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

LEGENDA:

Limite teritoriale

- Limita teritoriului intravilan existent
- Limita teritoriului intravilan propus prin PUZ
- Limita teritoriului studiat
- Limita de proprietate teren ce face obiectul PUZ
- Limite cadastrale parcele

Tipuri de proprietate asupra terenurilor din intravilan

Proprietate publică

- Terenuri proprietate publică de interes național
- Terenuri proprietate publică de interes local

Proprietate privată

- Terenuri proprietate privată de interes local
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Circulația terenurilor

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public
- Terenuri aflate în domeniul privat (al Municipiului Arad sau al A.N.L.F.) destinate schimbului
- Terenuri grevate de uz și servitute în favoarea Enel
- Interdicție temporară de construire până la aprobarea de către Consiliul Județean Arad a conținutului de expropriere pentru cauză de utilitate publică aferent obiectului de invest.
- "Modernizare DJ 709G, inclusiv pod Mures, pentru funcțiunea de Centura Est Arad"

Obiective de utilitate publică propuse

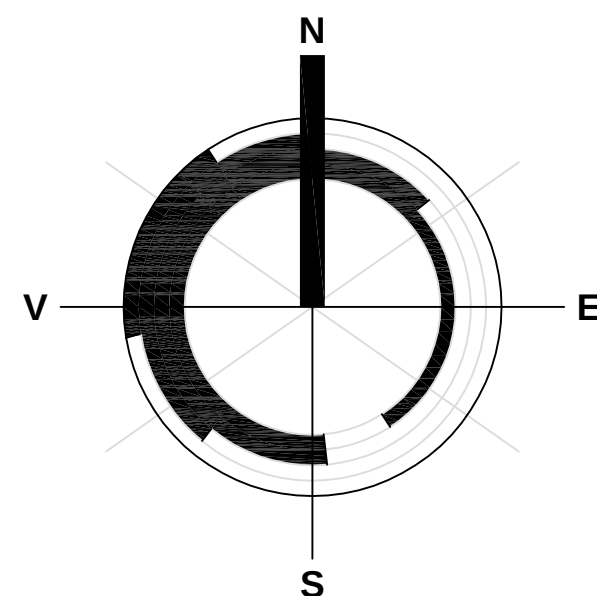
- Centura Arad Est, intersecții pe DN 69 propuse
- Străzi cu îmbrăcăminte definitivă propuse
- Poduri, pasaje propuse
- Linie electrică aeriană (LEA) 20KV existentă
- Linie electrică subterană LES propusă prin îngropare
- Rețea subterană irigații existentă și menținută
- Rețea subterană irigații desființată
- Rețea subterană irigații propusă, reamplasată PEID

Alte elemente

- A 207/117 Număr cadastral / număr topografic
- 2 Număr parcelă
- S=233mp Suprafața parcelă
- 10.00 Cote în metri
- Construcții existente
- Arbori propuși

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	național	județean	local	Suprafața teren (ha)	lungime (km)
CĂI DE COMUNICATIE					
1) Centura Arad Est	X	X	X	14,489	0.72
2) Intersecția cu sens giratoriu de pe DN 69			X	0,96	-
3) Deschiderea străzilor noi propuse prin PUZ			X	7,906	-
4) Amenajare, modernizare străzi			X	-	7,54
INFRASTRUCTURĂ MAJORĂ					
5) Rețea de distribuție apă potabilă			X	-	7,38
6) Rețea de canalizare menajeră			X	-	7,12
7) Rețea de canalizare pluvială			X	-	7,54
8) Îngropare LEA 20 kv			X	-	0,037
9) Rețea de distribuție energie electrică și iluminat stradal			X	-	7,38
SISTEME DE PROTECȚIE A MEDIULUI					
10) Deviere traseu canal de desecare Hcn 2819			X	0,1589	0,0257
11) Amenajarea și plantarea spațiilor verzi propuse în PUZ			X	4,768	-



Proiectant general SC CECERIS SRL	Proiect nr. UAAZ 149/13	Faza PUZ	Beneficiar LUCIA PETRU ADRIAN, LUCIA ANA & AII
Denumirea proiectului PLAN URBANISTIC ZONĂ DE SERVICII ȘI COMERT EXTRAVILAN SUD ARAD, JUDEȚUL ARAD	Proiectat Hăncuș J.C.	Scara 1:2500	Denumirea planșei PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
Seî proiectat Hăncuș J.C.	Proiectat Hăncuș J.C.	Scara 1:2500	Data aprilie 2017
Desenat Moldovan P.A.			149-PUZ - 5 - U