



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 294
din 16 iulie 2018

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): ”Zonă prestări servicii, comerț, industrie nepoluantă, municipiul Arad, extravilan, DJ 709B Arad-Curtici, conform CF nr. 333121 – Arad și CF nr. 342808 – Arad”, Beneficiari: Mili Constantin Grigore, Mili Ioana

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 37215 din 16.05.2018,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 34697 din 07.05.2018, 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, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 34994 din 08.05.2018 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. 04 din 08.05.2018,

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,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (20 consilieri prezenți din totalul de 23),

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție ”Zonă prestări servicii, comerț, industrie nepoluantă, municipiul Arad, extravilan, DJ 709B Arad-Curtici, conform CF nr. 333121 – Arad și CF nr. 342808 – Arad”, conform documentației anexate, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: Mili Constantin Grigore, Mili Ioana,
2. Elaborator: S.C. Studio M S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mircea Șoima, proiect nr. 13/2017;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 15.370 mp, identificată prin:
 - CF nr. 333121 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan – 11.045 mp, proprietari Mili Constantin Grigore, Mili Ioana;
 - CF nr. 342808 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan – 4.325 mp, proprietari Mili Constantin Grigore, Mili Ioana.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: zonă prestări servicii, comerț, industrie nepoluantă, pentru parcelele identificate prin CF nr. 333121 – Arad și CF nr. 342808 – Arad;
2. POT max = 40%;
3. CUT max = 1,00;
4. Regimul de înălțime P+1E, Hmax = 10,00 m;
5. Zonă verde: - minim 20%;
6. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice, conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se asigură cu respectarea prevederilor legale.
7. Accesul la DJ 709B Arad-Curtici, drumurile de incintă, cât și podețul peste canalul (CF 338898-Arad) vor fi executate, conform legislației în vigoare, a condițiilor din avizele de specialitate referitoare la amenajarea intersecției, a prevederilor din Memoriul Tehnic, din Regulamentul Local de Urbanism și din planșa de Reglementări – Zonificare, pe cheltuiala beneficiarilor și vor rămâne în proprietate privată.

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 Mili Constantin Grigore, Mili Ioana și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Mariana CISMAȘIU

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

Nr.205/23.05.2018

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2018

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): ”Zonă prestări servicii, comerț, industrie nepoluantă, municipiul Arad, extravilan, DJ 709B Arad-Curtici, conform CF nr. 333121 – Arad și CF nr. 342808 – Arad”, Beneficiari: Mili Constantin Grigore, Mili Ioana

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 37215 din 16.05.2018,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 34697 din 07.05.2018, 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, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr.34994 din 08.05.2018 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. 04 din 08.05.2018,

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 prestări servicii, comerț, industrie nepoluantă, municipiul Arad, extravilan, DJ 709B Arad-Curtici, conform CF nr. 333121 – Arad și CF nr. 342808 – Arad”, conform documentației anexate, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: Mili Constantin Grigore, Mili Ioana,
2. Elaborator: S.C. Studio M S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mircea Șoima, proiect nr. 13/2017;

3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 15.370 mp, identificată prin:

-CF nr. 333121 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan – 11.045 mp, proprietari Mili Constantin Grigore, Mili Ioana;

-CF nr. 342808 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan – 4.325 mp, proprietari Mili Constantin Grigore, Mili Ioana.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: zonă prestări servicii, comerț, industrie nepoluantă, pentru parcelele identificate prin CF nr. 333121 – Arad și CF nr. 342808 – Arad;

2. POT max = 40%;

3. CUT max = 1,00;

4. Regimul de înălțime P+1E, Hmax = 10,00 m;

5. Zonă verde: - minim 20%;

6. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice, conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se asigură cu respectarea prevederilor legale.

7. Accesul la DJ 709B Arad-Curtici, drumurile de incintă, cât și podețul peste canalul (CF 338898-Arad) vor fi executate, conform legislației în vigoare, a condițiilor din avizele de specialitate referitoare la amenajarea intersecției, a prevederilor din Memoriul Tehnic, din Regulamentul Local de Urbanism și din planșa de Reglementări – Zonificare, pe cheltuiala beneficiarilor și vor rămâne în proprietate privată.

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 Mili Constantin Grigore, Mili Ioana și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr...../.....

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): **Zonă prestări servicii, comerț, industrie nepoluantă, mun. Arad, extravilan, DJ 709B Arad-Curtici, conform CF nr. 333121 – Arad și CF nr. 342808 – Arad**

1. Beneficiari: Mili Constantin Grigore, Mili Ioana
2. Elaborator: S.C. STUDIO M S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mircea Șoima, proiect nr. 13/2017;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 15.370 mp, identificată prin:
-CF nr. 333121 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan – 11.045 mp, proprietari Mili Constantin Grigore, Mili Ioana;
-CF nr. 342808 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan – 4.325 mp, proprietari Mili Constantin Grigore, Mili Ioana;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 32834/27.04.2018 de către Mili Constantin Grigore, Mili Ioana;
- raportul de specialitate nr. 34994/08.05.2018, 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. 34697/A6/07.05.2018, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 4/08.05.2018 al Arhitectului –Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 556 din 10 aprilie 2017, 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: zonă prestări servicii, comerț, industrie nepoluantă, pentru parcelele identificate prin CF nr. 333121 – Arad și CF nr. 342808 – Arad;
2. POT max = 40%;
3. CUT max = 1,00;
4. Regimul de înălțime P+1E, Hmax = 10,00 m;
5. Zonă verde: - minim 20%;
6. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice;
7. Accesul la DJ 709B Arad-Curtici, drumurile de incintă, cât și podețul peste canalul (CF 338898-Arad) vor fi executate, conform legislației în vigoare, a condițiilor din avizele de specialitate referitoare la amenajarea intersecției, a prevederilor din Memoriul Tehnic, din Regulamentul Local de Urbanism și din planșa de Reglementări – Zonificare, pe cheltuiala beneficiarilor și vor rămâne în proprietate privată.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red/Verif. L.F./S.D.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 34994 din 08.05.2018

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
Zonă prestări servicii, comerţ, industrie nepoluantă, mun. Arad, extravilan,
DJ 709B Arad-Curtici, conform CF nr. 333121 – Arad şi CF nr. 342808 – Arad

- beneficiari: Mili Constantin Grigore, Mili Ioana
- elaborator: S.C. STUDIO M S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mircea Şoima, proiect nr. 13/2017;

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în partea de nord a municipiului Arad în extravilan, adiacent DJ 709B Arad-Curtici.

Situaţia juridică a terenului

Suprafaţa aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 15.370 mp, identificată prin:
-CF nr. 333121 – Arad, având categoria de folosinţă arabil în extravilan – 11.045 mp, proprietari Mili Constantin Grigore, Mili Ioana;
-CF nr. 342808 – Arad, având categoria de folosinţă arabil în extravilan – 4.325 mp, proprietari Mili Constantin Grigore, Mili Ioana;

Situaţia existentă

Conform PUG al municipiului Arad parcela este nereglementată din punct de vedere urbanistic.

Suprafaţa identificată prin CF nr. 333121 – Arad şi CF nr. 342808 – Arad, are următoarele vecinătăţi:

- Nord: teren curţi construcţii, zonă industrie nepoluantă/depozitare/servicii;
- Sud: terenuri agricole în extravilan;
- Est: fânaţă în extravilan, cale ferată;
- Vest: DJ 709B Arad-Şofronea, canal.

Descrierea soluţiei propuse

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinţei parcelor cu CF nr. 333121 – Arad şi CF nr. 342808 – Arad, din teren având categoriile de folosinţă arabil în extravilan, în zonă prestări servicii, comerţ, industrie nepoluantă (3 parcele).

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcţiunea principală: zonă prestări servicii, comerţ, industrie nepoluantă, pentru parcelele identificate prin CF nr. 333121 – Arad şi CF nr. 342808 – Arad;
2. POT max = 40%;
3. CUT max = 1,00;
4. Regimul de înălţime P+1E, Hmax = 10,00 m;
5. Zonă verde: - minim 20%;
6. Dimensiunile acceselor nou create, cât şi a drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice şi vor fi conform Ordonanţei de Guvern nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare. Execuţia şi recepţia lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice;

7. Accesul la DJ 709B Arad-Curtici, drumurile de incintă, cât și podețul peste canalul (CF 338898-Arad) vor fi executate, conform legislației în vigoare, a condițiilor din avizele de specialitate referitoare la amenajarea intersecției, a prevederilor din Memoriul Tehnic, din Regulamentul Local de Urbanism și din planșa de Reglementări – Zonificare, pe cheltuiala beneficiarilor și vor rămâne în proprietate privată.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

- pe latura nordică și sudică: min. 3,00 m;
- pe latura estică: min. 15,45 m;
- pe latura vestică: min. 22,55 m față de limita de proprietate și 30,00 m față de DJ 709B;
- între construcțiile corespunzătoare fiecărei parcele din cele trei, min 3,00 m sau H/2;
- se vor respecta: zona de siguranță CF-20,00 m din ax și zona de protecție CF-100,00 m din ax;
- se va respecta zona de protecție a canalului (CF 338898-Arad) – 2/2,5 m față de partea superioară a taluzului.

Circulația: accesul carosabil și pietonal la parcela reglementată se va realiza din DJ 709B Arad-Curtici, printr-o intersecție în T, conform avizului administratorului drumului județean. Accesul la parcele și drumurile de incintă vor fi modernizate pe cheltuiala beneficiarilor.

Locurile de parcare, vor fi în amplasate în fiecare din cele trei parcele și vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare, iar numărul lor conform funcțiunilor, și vor fi amplasate în afara zonei edificabile.

Utilități: racordarea la rețelele de utilități existente în zonă (apă, energie electrică) pe DJ 709B. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 556 din 10 aprilie 2017, 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	Termen valabilitate avize
1	E-distribuție	195955722/05.10.2017	10.04.2019
2	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	328/10.01.2018	-
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	845/17/SU-AR/27.09.2017	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	938/17/SU-AR/27.09.2017	-
5	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	1022/06.10.2017	-
6	A.N.I.F.	101/29.09.2017	29.09.2018
7	APELE ROMÂNE	70/14.11.2017	14.11.2019
8	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	18655/06.10.2017	-
9	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	422/26.09.2017	26.09.2018
10	GAZVEST S.A.	32718/06.10.2017	06.10.2018
11	TRANSELECTRICA S.A.	124/10.10.2017	10.04.2019
12	I.P.J.Arad – Serviciul Rutier	207122/05.04.2018	-
13	O.C.P.I. Arad	PV recepție 1477/2017	-
14	AUTORIT. AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	26192/1195/02.11.2017	02.11.2018
15	M.A.D.R.	291348/21.12.2017	-
16	Referat tehnic OSPA	1230/23.10.2017	-
17	M.A.I.	4289276/15.11.2017	-
18	S.R.I.	48.161/28.09.2017	28.09.2018
19	M.A.p.N	DT/6266/02.11.2017	-
20	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	282/U/02.10.2017	-
21	C.J. Arad – Arhitect Șef	3/20.04.2018	10.04.2019
22	C.J. Arad – Serviciul Adm. Drumuri și Poduri	17241/31.10.2017	10.04.2019

23	Delgaz Grid	736/31.10.2017	31.10.2018
24	TRANSGAZ S.A.	3122/9565/28.09.2017	28.09.2018
25	C.N.C.F. CFR S.A. BUCUREȘTI	7/5/205/21.02.2018	10.04.2019
26	C.N.C.F. CFR S.A. – SUC. REG. TIMIȘOARA	3/6/1/CTE/45/11.01.2018	10.04.2019

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 08.05.2018, s-a emis Avizul tehnic nr. 4 din 08.05.2018.

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

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
arh. Sandra Dinulescu

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

VIZA JURIDICĂ

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de Mili Constantin Grigore, Mili Ioana, cu domiciliul în municipiul Arad, str. Suceava, nr.18B, înregistrată cu nr. 32834 din 27.04.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 4 Din 08.05.2018

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent
Zonă prestări servicii, comerț, industrie nepoluantă, mun. Arad, extravilan, DJ 709B Arad-Curtici, conform CF nr. 333121 – Arad și CF nr. 342808 – Arad,
generat de imobilul cu suprafața totală de 15.370 mp, identificată prin:
-CF nr. 333121 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan – 11.045 mp, proprietari Mili Constantin Grigore, Mili Ioana;
-CF nr. 342808 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan – 4.325 mp, proprietari Mili Constantin Grigore, Mili Ioana;
Inițiatori: Mili Constantin Grigore, Mili Ioana;
Proiectant: S.C. STUDIO M S.R.L.;
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mircea Șoima;

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

Zona luată în studiu este situată în partea de est a municipiului Arad în extravilan, adiacent DJ 709 B Arad-Curtici, care este modernizat și limitele cadastrale ale parcelelor învecinate la est, vest, nord și sud, față de incinta reglementată, suprafața totală a zonei studiate 49.975 mp.

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

Conform PUG al municipiului Arad parcela este nereglementată din punct de vedere urbanistic.

Suprafața identificată prin CF nr. 333121 – Arad și CF nr. 342808 – Arad, are următoarele vecinătăți:

- Nord: teren curți construcții, zonă industrie nepoluantă/depozitare/servicii;
- Sud: terenuri agricole în extravilan;
- Est: fâneată în extravilan, cale ferată;
- Vest: DJ 709B Arad-Șofronea, canal.

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

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinței parcelor cu CF nr. 333121 – Arad și CF nr. 342808 – Arad, din teren având categoriile de folosință arabil în extravilan, în zonă prestări servicii, comerț, industrie nepoluantă (3 parcele).

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: zonă prestări servicii, comerț, industrie nepoluantă, pentru parcelele identificate prin CF nr. 333121 – Arad și CF nr. 342808 – Arad;
2. POT max = 40%;
3. CUT max = 1,00;
4. Regimul de înălțime P+1E, Hmax = 10,00 m;
5. Zonă verde: - minim 20%;
6. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor,

republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice;

7. Accesul la DJ 709B Arad-Curtici, drumurile de incintă, cât și podețul peste canalul (CF 338898-Arad) vor fi executate, conform legislației în vigoare, a condițiilor din avizele de specialitate referitoare la amenajarea intersecției, a prevederilor din Memoriul Tehnic, din Regulamentul Local de Urbanism și din planșa de Reglementări – Zonificare, pe cheltuiala beneficiarilor și vor rămâne în proprietate privată.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

- pe latura nordică și sudică: min. 3,00 m;
- pe latura estică: min. 15,45 m;
- pe latura vestică: min. 22,55 m față de limita de proprietate și 30,00 m față de DJ 709B;
- între construcțiile corespunzătoare fiecărei parcele din cele trei, min 3,00 m sau H/2;
- se vor respecta: zona de siguranță CF-20,00 m din ax și zona de protecție CF-100,00 m din ax;
- se va respecta zona de protecție a canalului (CF 338898-Arad) – 2/2,5 m față de partea superioară a taluzului.

Circulația: accesul carosabil și pietonal la parcela reglementată se va realiza din DJ 709B Arad-Curtici, printr-o intersecție în T, conform avizului administratorului drumului județean. Accesul la parcele și drumurile de incintă vor fi modernizate pe cheltuiala beneficiarilor.

Locurile de parcare, vor fi în amplasate în fiecare din cele trei parcele și vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare, iar numărul lor conform funcțiunilor, și vor fi amplasate în afara zonei edificabile.

Utilități: racordarea la rețelele de utilități existente în zonă (apă, energie electrică) pe DJ 709B. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 08.05.2018, 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. 556 din 10 aprilie 2017 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 – Zona funcțiuni mixte –prestari servicii, comert, industrie nepoluanta

Inițiatorii documentației–**Mili Constantin Grigore și Mili Ioana**

Amplasament – extravilan municipiul Arad

Proiectant – SC STUDIO M SRL, arh. RUR Soima Mircea, Proiect nr.13/2017

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 înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 47249/17.07.2017, 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 25.07.2017.

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 25.07.2017 pe panou amplasat pe parcela studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 03.08.2017 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. 60155/12.09.2017, 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 21.09.2017.

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 21.09.2017 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 05.10.2017 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: Bitea Ioan, SC HYDRAS SRL, DIRECTIA PATRIMONIU, SC MIHAI&LIA TRANS SRL, Pantea Teodor, Mos Pinte, Curta Gheorghe, Chirila Mihai Emanuel, Purtan Gabriel, Mocan Ileana;

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de dl. Pantea Teodor la data de 02.10.2017. Nu au fost înregistrate sesizări în scris, la registratura Primăriei Municipiului Arad.

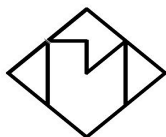
B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

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

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
arh. Sandra Dinulescu

Consilier,
Angelica Giura



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIREA LUCRARII:	PUZ ZONĂ PRESTĂRI SERVICII, COMERȚ, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ
BENEFICIAR:	MILI CONSTANTIN – GRIGORE, MILI IOANA
PROIECTANT GENERAL:	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L
DATA ELABORARII:	2017
AMPLASAMENT:	Mun. Arad, extravilan, conform C.F. 333121, 342808 Arad, jud. Arad
PROIECT NR.:	13/2017

1.2. Obiectul P.U.Z.

Amplasamentul studiat se află în extravilanul orasului Arad, jud. Arad, în vecinătatea drumului județean DJ709B, pe partea dreaptă, direcția de deplasare Arad-Șofronea.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor **Mili Constantin Grigore și Mili Ioana**, în vederea realizării unei zone pentru prestări servicii, comerț, industrie nepoluantă.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice de amplasare în incinta studiată prin documentația P.U.Z., a trei hale pentru depozitare și servicii, prin reglementarea celor două parcele pentru funcțiunile mai sus menționate.

Accesul în incinta reglementată se va face de pe latura de vest a incintei prin amenajarea unei intersecții propuse cu DJ709B.

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare, regimul de înălțime, gradul de finisare și de dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului și de vecinătățile existente.

Pentru identificarea investiției s-a studiat o zonă de 46 975,00mp care să cuprindă toate vecinătățile relevante față de incinta reglementată.

Terenul propus spre studiu este situat în extravilanul localității ARAD fiind delimitat după cum urmează:

NORD – teren curți construcții, zonă industrie nepoluantă/depozitare/servicii

SUD – teren arabil în extravilan

EST – fânață în extravilan, cale ferată (la 34.49m față de limita de proprietate)

VEST – DJ 709B Arad – Șofronea, canal (parțial suprapus cu incinta studiată)

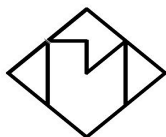
Suprafața totală a terenurilor supuse intervenției urbanistice este de **15 370,00mp**, conform CF. nr. 333121, 342808, Arad.

1.3. Surse documentare

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

- Prevederile legii nr. 350/2001 rep., legii 50/91 rep., HGR nr. 525/96

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 0010-2000 și avizat în conformitate cu Legea Nr. 350/2001 rep. modific. Cu OG nr. 27/2008



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANȘARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

-ORD. MDRT nr. 2701/2010.

- Ridicarea topografică executată de P.F.A. CODĂU MARIUS TULIUS

Conform Regulamentului PUG Arad, destinația terenului este de arabil în extravilan.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul municipiului, în partea de nord, între municipiul Arad și satul Șofronea, și constă din 15.370 mp teren arabil în extravilan, aflat în proprietatea **Mili Constantin Grigore și Mili Ioana**.

Terenul studiat nu este reglementat din punct de vedere urbanistic nefiind cuprins în P.U.G. Arad și R.L.U. aferent, având destinația de teren agricol în extravilan.

Zona studiată în scopul evidențierii modului de integrare al investiției în zonă are suprafața de **49.975,00mp**. Funcțiunile identificate în această zonă sunt:

- teren arabil în extravilan (la vest și sud de incintă)
- fâneață în extravilan (la est de incintă)
- DJ Arad-Șofronea, cu zona verde de aliniament corespunzătoare (la vest de incintă)
- calea ferată Arad-Șofronea, cu zona verde de aliniament corespunzătoare (la est de incintă)
- luciu de apă – Balta Ghilin (la nord de incintă)
- două canale, de o parte și de alta a drumului județean (la vest de incintă)
- construcții industrie/depozitare/servicii (la nord de incintă)

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat se află în extravilanul orasului Arad, jud. Arad, în partea de nord a municipiului, la est de drumul județean DJ709B, pe partea dreaptă, direcția de deplasare Arad-Șofronea, fiind delimitat:

NORD – teren curți construcții, zonă industrie nepoluantă/depozitare/servicii

SUD – teren arabil în extravilan

EST – fâneață în extravilan, cale ferată (la 33.30m față de limita de proprietate)

VEST – DJ 709B Arad – Șofronea, canal (parțial suprapus cu incinta studiată)

Terenul în studiu este compus din două parcele, corespunzătoare C.F. 342808 și 333121 Arad, ambele în proprietatea lui Mili Constantin Grigore și Mili Ioana.

2.3. Elemente ale cadrului natural

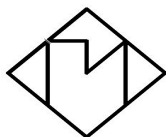
2.3.1. Relief

Terenul din zona studiată este relativ plat, nu sunt denivelări semnificative, având cota medie de nivel de 111,00 în zona centrală a amplasamentului.

Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat fiind situat în zona Câmpiei de Vest, fără denivelări și fără curbe evidente de suprafață.

2.3.2. Rețeaua hidrografică

Amplasamentul studiat este situat în bazinul hidrografic al râului Mureș, în Câmpia Panonică, într-un sector cu specific zonelor aluvionare de șes, situat în extravilanul orasului Arad, jud. Arad. La nord de incintă (69.60m) se află balta Ghilin, iar la sud, la 142.00m, se află o altă



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

baltă de pescuit.

2.3.3. Vegetație

Peisajul regiunii în care se află amplasat perimetrul de studiu al prezentului P.U.Z. este moderat antropizat, cu ecosisteme de pajiște puternic modificate.

2.3.4. Clima

Factorii genetici ai climei (variația solară, bilanțul radiativ, poziția geografică, altitudinea, circulația maselor de aer, caracterul suprafeței active) determină existența pe teritoriul municipiului Arad și județului Arad a unui climat temperat-continental moderat cu influențe oceanice.

Regimul temperaturii aerului înregistrează valori medii anuale în jurul a 10,8 grade C, cu abateri maxime de 2 grade C în plus sau în minus de la un an la altul. Temperatura medie a lunii celei mai reci – ianuarie- sunt de 1,1 grade C la Arad, iar temperatura medie a lunii celei mai calde – iulie- ating 21,4 grade C.

Din punct de vedere a precipitațiilor, indicele valorii medii anuale oscilează în jurul valorii a 577 mm la Arad. Efectele fenomenului de sera, prezenta în alte zone ale țării prin furtuni, cu vânt până la valori de 100 km/ora și peste, căderi de grindina, ploi deosebit de abundente(peste 45 l/mp), sunt sporadice și la intervale mari, neexistând o statistică în acest sens.

Regimul eolian : indică o frecvență mai mare a vânturilor din sector sud-est (13,7%) și sud (13%), urmate de cele din nord (12,4 %) , nord-vest (10,7 %) și sud-vest (10%). Vitezele medii anuale, variază între 2,6 și 4,3 m/s.

Topoclimatul regiunii de câmpie se caracterizează prin cea mai lungă durată de strălucire a soarelui : 2100 ore/an, din care 1500 ore se realizează în semestrul cald; cea mai mare cantitate de radiație globală 115 kcal/cm.p din care 100kcal/cm.p.numai în semestrul cald al anului. Umezeala aerului este în ianuarie de 88% iar în iulie mai mică de 64%. Primul îngheț se produce la finele lunii octombrie. Intervalul zilelor fără îngheț însumează 180 zile.

2.3.5. Condiții geotehnice

Geomorfologic

Terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.

Geologia zonei

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic construit din sisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca 1000m adâncime stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonicului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime începând de la suprafața de cca 250m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafața de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este construit din pietrisuri și bolovanisuri în masa de nisipuri cu intercalatii de argile și prafuri argiloase.

Hidrologia zonei

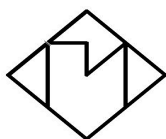
Amplasamentul se situează în extranilanul localității Arad iar alternanța de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietris și bolovanis) permite ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Conform macrozonarii seismice după Codul de Proiectare Seismic, privind zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru cutremure, având Mr. (perioada medie a intervalului de revenire de 100 ani) după P 100-1/2006, localității Arad îi corespunde: $a_g = 0.20$ și $T_c = 0.7$ sec

Adâncimea de îngheț-dezghet a zonei (STAS 6054-77) este de 0.80 m.

Stratificația terenului

Pe amplasamentul indicat s-a executat un foraj manual. S-a identificat următoarea stratificație a terenului:



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

- umplutura 1,00m
- argila cafeniu gălbuie, plastic vârtoasă între 1,00 – 3,60m
- strat argilos prăfos nisipos, cafeniu – gălbui, plastic consistent între 3.60m – 5,00m

Apa subterana

A fost interceptata in forajul efectuat, la adancimea de 1.80m față de nivelul terenului. Variatia nivelului apei subterane este legata de cantitatile de precipitatii cazute in zona, precum si de variatia raului Mures.

Concluzii si recomandari

Conform Studiu Geotehnic.

Din analiza rezultatelor obtinute cu lucrările de cercetare ale terenului de fundare, se desprind urmatoarele aspecte mai importante:

Presiunea convențional ce se va lua în calcul pt Df indicată și $b=1.00m$, este : $P_{conv}=230kPa$. Adâncimea de fundare va fi stabilită pentru fiecare obiect în parte, pe baza studiului geotehnic realizat pentru faza D.T.A.C.

2.3.6. Riscuri naturale

Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale, definirea riscurilor naturale existente și cauzele producerii dezastrelor

a. Cutremure de pământ: fenomene de faliere a scoarței terestre

Conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7sec$, a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 3,00$ și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20 g$, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

Conform Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a "Zone de risc natural" (Anexa nr. 3), pentru municipiul Arad(pentru jud. Arad), intensitatea seismică exprimată în grade MSK este VII.

b. Inundații: ploi torențiale, topiri bruște de zăpadă, accidente produse la lucrările existente pe cursurile râurilor – rupturi de baraje, diguri, canale, deteriorarea regularizării cursurilor de apă și/sau erori umane legate de exploatarea construcțiilor hidrotehnice și de obturarea albiei râurilor prin depozitarea de diverse materiale etc.

Clima județului Arad este preponderent continental-moderată cu influențe oceanice, media temperaturilor oscilând în intervalul $8^{\circ}C$ la munte și $11^{\circ}C$ în zona de câmpie. Precipitațiile medii anuale înregistrează valori medii de 600mm/mp.

Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Mureș cu afluentul său, Crișul Alb. Albia râului Mureș este situată la cca. 1,70 km sud-vest față de amplasamentul studiat în prezentul P.U.Z.

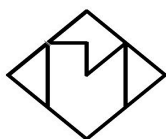
Conform PATN, secțiunea V – Zone de risc natural, si PATJ Arad, U.A.T. Arad este afectata de inundatii, amplasamentul studiat cuprinzand terenuri inundate in cazul ruperii digurilor.

c. Alunecări de teren: precipitații atmosferice care pot provoca reactivarea unor alunecări vechi și apariția alunecărilor noi; eroziunea apelor curgătoare cu acțiune permanentă la baza versanților; acțiunea înghețului și a dezghețului; acțiunea cutremurelor care reactivează alunecările vechi și declanșează alunecări primare; săpături executate pe versanți sau la baza lor; defrișarea abuzivă a plantațiilor și a pădurilor, care produce declanșarea energiei versanților

Zona studiată, conform PATJ Arad, nu face parte din localitățile afectate de alunecările de teren care trebuie monitorizate sau din zonele cu potential mediu si ridicat de producere a alunecărilor de teren active. Terenul în zona studiată este relativ plan și are stabilitatea asigurată (conform Studiului geotehnic). Nu există în zonă versanți expuși alunecărilor de teren.

Tipologia fenomenelor

a. Cutremure de pământ: superficiale, intermediare, de profunzime, magnitudinea pe scara



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

Richter, intensitatea seismică pe scara MSK conform STAS 11.100/1993, parametrii de zonare a seismicității teritoriului studiat conform normativului P100/2006, perioada medie de revenire a cutremurelor cu intensitatea mai mare de 6 grade

Pe teritoriul județului Arad, cutremurele de pământ sunt intermediare.

Conform Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a "Zone de risc natural" (Anexa nr. 3), pentru municipiul Arad (pentru jud. Arad), intensitatea seismică exprimată în grade MSK este VII.

b. Inundații: revărsarea cursurilor de apă datorită capacității insuficiente de scurgere a albiilor minore, blocarea cu zăpoare sau plutitori a cursurilor de apă, a secțiunilor subdimensionate a podurilor și podețelor; depășirea capacității de tranzitare a acviferelor în zone fără drenaj natural sau cu drenaj natural insuficient; distrugerea lucrărilor hidrotehnice (baraje, diguri) din cauza exploatării incorecte; vânturi puternice în zona litorală sau a malurilor unor lacuri

Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Mureș cu afluentul său, Crișul Alb. Albia râului Mureș este situată la cca. 5.90 km sud față de amplasamentul studiat în prezentul P.U.Z.

Conform PATN, secțiunea V – Zone de risc natural, și PATJ Arad, U.A.T. Arad este afectată de inundații, amplasamentul studiat cuprinzând terenuri inundate în cazul rușii digurilor.

c. Alunecări de teren: active, care se desfășoară în urma declanșării unei alunecări primare; reactive, care sunt declanșate, dar au perioade de stabilitate și acalmie; inactive, care pot fi latente și se pot activa oricând, abandonate, la care cauzele producerii au fost înlăturate, stabilizate prin metode de remediere.

Zona studiată, conform PATJ Arad, nu face parte din localitățile afectate de alunecările de teren care trebuie monitorizate sau din zonele cu potențial mediu și ridicat de producere a alunecărilor de teren active. Nu există în zonă versanți expuși alunecărilor de teren.

Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echipărilor edilitare

a. Cutremure de pământ: avarii la structurile de rezistență ale clădirilor și/sau distrugeri parțiale sau totale ale unor clădiri, pierderi de vieți omenești

Clădirile care se preconizează a fi edificate în incinta studiată au categoria de importanță C, clasa de importanță 3. În cazul unor avarii la structurile de rezistență a clădirilor riscul de pierderi de vieți omenești este mic.

b. Inundații: obiective afectate – clădiri, drumuri, poduri, podețe căi ferate, rețele tehnico-edilitare, baraje, diguri, suprafețe din intravilan și extravilan, pierderi de vieți omenești

Nu este cazul.

c. Alunecări de teren: obiective afectate – rețele tehnico-edilitare, poduri, podețe, drumuri, căi ferate, suprafețe din intravilan și extravilan

Nu este cazul.

Delimitarea și ierarhizarea arealelor conform hărților de risc natural

a. Cutremure de pământ: conform zonelor de intensitate seismică pe scara MSK și perioada medie de revenire

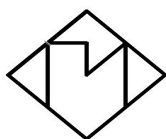
Cutremurele de pământ pentru județul Arad au intensitatea seismică VII exprimată în grade MSK, cu o perioadă de revenire la 100 ani.

b. Inundații: calea viituri, zonă frecvent inundabilă, zonă potențial inundabilă

Nu este cazul.

c. Alunecări de teren: conform potențialului de producere, respectiv zone cu potențial scăzut de alunecare, zone cu potențial mediu de alunecare, zone cu potențial ridicat de alunecare

Nu este cazul.



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANȘARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

2.3.7. Obiective din sectorul petrol și gaze naturale

Pe proprietatea studiată nu există obiective și sisteme din sectorul petrol vizibile. Incinta reglementată este traversată pe direcția nord-sud, amproape de limita de proprietate vestică de o conductă Gazvest, care asigură alimentarea cu gaze naturale a localității Șofronea.

2.4. Circulația

2.4.1. Circulația rutieră

Căile rutiere existente la nivelul orasului Arad sunt date de drumuri europene, naționale și drumurile județene și comunale care asigură legăturile între localitate și orașele, comunele și satele din județ. Principalul drum de acces la incintă este DJ709 Arad – Șofronea, din care prin intermediul unei intersecții propuse se va face accesul la amplasamentul aflat în studiu.

2.4.2. Circulația feroviară

În partea de est, la o distanță minimă de 33.49m, există linia de cale ferată 200 Pod Mureș – Arad – Curtici Fr. Vecinătatea acesteia impune următoarele retrageri:

- zonă de siguranță de 20,00m din ax
- zonă de protecție de 100,00m din ax

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul luat în studiu nu este în prezent ocupat de construcții sau amenajări, destinația actuală fiind de teren arabil.

Zona studiată în scopul evidențierii modului de integrare al investiției în zonă are suprafața de **49.975,00mp**. Pe terenul de la nordul incintei, aferent C.F. 333379 Arad, se află în prezent o hală cu funcțiunea prestări servicii, depozitare și un post trafo. Pe restul terenurilor cuprinse în zona studiată nu se află construcții, destinația lor fiind de terenuri arabile, fânețe sau lucii de apă (baltă, canal).

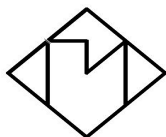
BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ

TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	Arabil în extravilan	21 630.90	46.05	6 260.90	13.30
2	Fâneță în extravilan	10 215.00	21.75	10 215.00	21.75
3	Zonă industrie / depozitare / servicii / comerț / logistică	7 637.00	16.25	19 933.00	42.45
4	Circulații carosabile	1 831.00	3.90	1 831.00	3.90
5	Circulații feroviare	1 410.00	3.00	1 410.00	3.00
6	Spațiu verde de aliniament / neamenajat	2 160.80	4.60	2 160.80	4.60
7	Spațiu verde amenajat	0.00	0.00	3 074.00	6.55
8	Canal, luciu de apă	2 090.30	4.45	2 090.30	4.45
TOTAL		46 975.00	100	46 975.00	100.00

2.5.1. Funcțiuni în zonă, relaționări între funcțiuni

Zona studiată în scopul evidențierii modului de integrare al investiției în zonă are suprafața de **49.975,00mp**. Funcțiunile identificate în această zonă sunt:

- teren arabil în extravilan (la vest și sud de incintă)



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

- fâneată în extravilan (la est de incintă)
- DJ Arad-Șofronea, cu zona verde de aliniament corespunzătoare (la vest de incintă)
- calea ferată Arad-Șofronea, cu zona verde de aliniament corespunzătoare (la est de incintă)
- luciu de apă – Balta Ghilin (la nord de incintă)
- două canale, de o parte și de alta a drumului județean (la vest de incintă)
- construcții industrie/depozitare/servicii (la nord de incintă)
- conducta Gaz Vest (în vestul incintei, la 5,50-7,00m est fata de limita de proprietate vestica)

Vecinătățile enumerate anterior impun următoarele **retrageri**:

- DJ – interdicție de construire 30,00m din marginea carosabilului
- calea ferată – zonă de siguranță de 20,00m din ax
- zona de protecție de 100.00m din ax
- luciu de apă, canale – zona de protecție de 2,50m din taluz
- conducta Gaz Vest – interdicție de construire 3,00m din ax

Materializarea acestor zone și suprapunerea lor pe incinta studiată se găsește pe planșa 02 – Reglementari urbanistice – zonificare.

Nu există conflicte între funcțiunea propusă în incintă și cele existente în zonă, remarcându-se tendința existentă deja de schimbare a destinațiilor terenurilor din arabil în curți construcții cu destinația servicii, depozitare. Drumul județean existent asigură un bun acces la incinta studiată.

2.5.2. Gradul de ocupare a zonei; aspecte calitative ale fondului construit.

În perimetrul zonei studiate se găsește preponderent teren arabil în extravilan, needificat, fâneată sau căi de circulație. Singurul teren edificat este la nordul incintei, pe care se află o hală. Având în vedere această densitate scăzută a edificării nu pot fi identificate aspecte calitative ale fondului construit.

2.5.3. Asigurarea cu servicii a zonei

În zonă se găsesc următoarele dotări edilitare:

- energie electrică – LEA pozată pe stâlpi beton de-a lungul drumului județean, post trafo pe parcela de la nordul incintei
- apă – pe partea opusă față de incintă studiată, de-a lungul drumului județean

2.5.4. Asigurarea cu spații verzi

În perimetrul zonei studiate nu există spații verzi amenajate, doar zone verzi de protecție ale DJ709B și ale căii ferate.

2.5.5. Principalele disfuncționalități

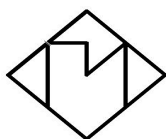
Se menționează aici:

- necesitatea reglementării intersecției cu DJ în vederea acomodării traficului auto
- suprapunerea parțială a canalului paralel cu DJ cu incinta proprietatea Mili Constantin Grigore și Mili Ioana
- necesitatea adoptării de soluții locale pentru asigurarea următoarelor dotări edilitare: canalizare, alimentare cu energie termică

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

În prezent, în zona studiată există o rețea publică de apă potabilă. Aceasta este pozată pe partea opusă a drumului județean față de incinta studiată.



2.6.2. Canalizare menajera si pluvială

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

2.6.3. Alimentarea cu energie electrică

De-a lungul drumului județean se află rețeaua de energie electrică, LEA pozată pe stâlpi de beton. Pe parcela învecinată de la nord, proprietatea S.C. Hydras S.R.L. (administrator Mili Constantin), se află un post trafo.

2.6.4. Alimentarea cu energie termică

În zona studiată nu există rețea de energie termică.

2.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există o rețea de gaze naturale, care aparține Gazvest, la care însă nu se poate realiza racordul.

2.6.6. Telecomunicații

În zona studiată există rețea de telefonizare, aflată în administrarea Telekom, pozată de-a lungul DJ709B, pe aceeași parte cu incinta reglementată.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadru natural - cadru construit

În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare. Problemele pot apărea datorită: eventualelor depozitări accidentale de gunoi, neautorizate, sau de îngrășăminte chimice - în perioada sezonului agricol.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează în extravilanul municipiului Arad, adiacent unei zone de servicii, unde această activitate nu este considerată una deosebită, ieșită din comun.

2.7.2. Riscuri naturale și antropice

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.7.3. Căi de comunicații

Amplasamentul studiat se află în extravilanul Orasului Arad, jud. Arad, în vecinătatea drumului județean DJ709B, pe partea dreaptă, direcție de deplasare Arad – Șofronea.

Accesul pe terenul în studiu se va face din partea de vest a terenului din drumul județean DJ709B.

2.7.4. Valori de patrimoniu și potențial balnear turistic

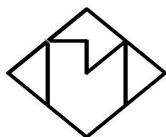
În localitate, turismul și agroturismul nu au un aport semnificativ.

În privința potențialului balneo-turistic, nu există surse cunoscute de ape minerale. În localitatea Șofronea, la aproximativ 5,80km nord de incinta studiată, se află ștrandul cu apă termală al localității.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația din zona învecinată va beneficia de potențialele funcțiuni care vor fi realizate pe amplasament – depozitare, servicii, industrie nepoluantă.

Opțiunile populației au fost exprimate și prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prevăzute în ordinul nr.2.701 din 30.12.2010.



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În scopul elaborării prezentului P.U.Z. Au fost realizate următoarele studii de fundametae:

- ridicare topografică: conform acestuia terenul este relativ plat, fără disfuncționalități
- studiu geotehnic: conform acestuia terenul nu prezintă disfuncționalități, stratificația identificată fiind propice fundării

3.2. Prevederi ale PUG

Amplasamentul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic nefiind cuprins în P.U.G. Arad și R.L.U. aferent. Folosința actuală - agricol (arabil) în extravilan, nereglementată din punct de vedere urbanistic;

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent nu oferă nimic din ceea ce ar putea fi pus în valoare prin acest proiect; relieful este plat, vegetație pitică, absență ape curgătoare.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației în incinta studiată se va face conform planșei de reglementări.

Se va amenaja un acces, dinspre DJ 709B, la vest de incintă, care va deservei toate cele trei parcele propuse. Acesta va traversa canalul existent pe această latură, urmând a se amenaja un podeț. Se vor acorda servituțile de trecere necesare pentru a fi asigurat accesul la toate parcelele și construcțiile propuse.

În incintă se propune realizarea de platforme betonate, dalate sau pavate, pentru asigurarea accesului la construcții și locurilor de parcare. Pantele transversale și longitudinale proiectate pe platforme conduc apele de suprafață spre gurile de scurgere practicate.

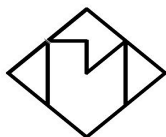
3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.

Prezenta documentație s-a întocmit conform dorinței beneficiarilor, care doresc amenajarea unei zone cu funcțiunile de prestări servicii, comerț, industrie nepoluantă, pe un **teren cu suprafață de 15.370mp**. Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare, regimul de înălțime, gradul de finisare și de dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului și de vecinătățile existente.

Amplasamentul studiat este poziționat în partea de nord a orașului Arad, la vest față de calea ferată Arad-Șofronea și la est de DJ 709B Arad – Șofronea. Terenul studiat este relativ plat, nu sunt denivelări semnificative, grupat la cote medii de aproximativ 107.30 NMN.

Terenul este format din două parcele – prima, corespunzătoare extras C.F. 333121 Arad, în suprafață de 11.045mp, a doua, corespunzătoare extras C.F. 342808, în suprafață de 4.325mp rezultând o **suprafață totală a incintei studiate de 15.370,00mp**. Parcela corespunzătoare extras C.F. 333121 Arad are o formă aproximativ trapezoidală, cu limita de proprietate estică neregulată. Dimensiunile laturilor sunt de 128.59m (N), 23.15+25.23+7.15+31.33m (E), 134.83m (S) și 85.80m (V). Parcela corespunzătoare extras C.F. 342808 are o formă trapezoidală, cu latura de est neparalelă. Dimensiunile laturilor sunt: 134.83m (N-spre C.F. 333121), 31.99m (E), 140.53m (S) și 31.39m (V).

Pe terenul studiat se dorește amenajarea unei zone pentru prestări servicii, comerț, industrie nepoluantă, logistică. Se dorește modificarea parcelării existente, prin realizarea a trei parcele, prima de la sud cu front stradal de 45,00m, suprafață propusă de 6.267,10mp, cea din



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

mijloc cu front stradal de 45,00m și suprafață propusă de 5.771,10mp și a treia, cea mai nordică, cu front stradal de 21,19m și suprafață de 3.331,80 mp. Pe parcelele nou rezultate se vor edifica construcții cu destinația de industrie / depozitare / servicii / comerț/ logistică, care vor ocupa maxim 40.00% din suprafața parcelei.

Amenajările propuse pe teren constau în:

- a. Construcții noi
 - hale destinația prestări servicii, comerț, industrie, regim de înălțime maxim P+1E
- b. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă
- c. Sistematizarea verticală a terenului
- d. Se propune realizarea de platforme carosabile de incintă
- e. Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminatul arhitectural
- f. Racord carosabil între DJ709B și incintă și accesul autospecialelor de intervenție
- g. Platforme gospodărești

În cadrul incintei studiate, respectiv pe fiecare parcelă propusă în parte, se vor găsi următoarele subunități funcționale:

- ISID1 - subunitate functionala, hala servicii, comerț, depozitare, industrie nepoluanta, P+1E
- ISID2 - subunitate functionala, hala servicii, comerț, depozitare, industrie nepoluanta, P+1E
- ISID3 - subunitate functionala, hala servicii, comerț, depozitare, industrie nepoluanta, P+1E
- SP - subunitate functionala, spatiu verde amenajat
- CCr1 - subunitate functionala, cai de comunicatie rutiere, acces DJ709B, proprietate publica
- CCr2 - subunitate functionala, cai de comunicatie rutiere, platforma incinta, servitute de trecere pentru asigurarea accesului la toate constructiile
- CCr3 - subunitate functionala, cai de comunicatie rutiere, platforma incinta
- Te1 - dotari tehnico - edilitare, rezervor vidanjabil
- Te2 - dotari tehnico - edilitare, rezervor vidanjabil
- Te3 - dotari tehnico - edilitare, rezervor vidanjabil
- Te4 - dotari tehnico - edilitare, separator hidrocarburi
- Te5 - dotari tehnico - edilitare, laguna inierbata

a) Ocuparea admisa a terenului:

Pe parcelă vor fi amplasate construcții conform planului de reglementări urbanistice - zonificare anexat. Clădirile propuse vor avea un regim de înălțime maxim P+1E, cu înălțimea maximă de H = 10,00 m. Se va respecta retragerea construcțiilor pe parcele fata de limitele impuse de DJ709B, canal si calea ferata Arad-Curtici.

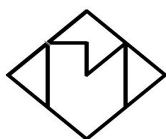
Pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se vor amenaja platforme betonate în incinta parcelelor. În cadrul acestor platforme, se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturisme de mici dimensiuni și zone de staționare pentru autovehicule de transport marfă. Numărul locurilor de parcare se va determina în funcție de activitățile desfășurate în clădirile propuse, respectându-se prevederile HG 525, și anume:

- pentru comerț, servicii

- 1 loc de parcare la 200 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe mai mici de 400 mp
- 1 loc de parcare la 100 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 400 și 600 mp
- 1 loc de parcare la 50 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 600 și 2000 mp
- 1 loc de parcare la 40 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe mai mari de 2000 mp

- pentru industrie nepoluantă, logistică

- 1 loc de parcare la 25 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 10 și 100 mp
- 1 loc de parcare la 150 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 100 și 1000 mp
- 1 loc de parcare la 100 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe mai mari de 1000 mp



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANȘARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

Se vor amenaja spații verzi și plantate, un minim de 20% din suprafața incintei.

Indicatori de parcelă maximi:

- procentul de ocupare a terenului: **P.O.T.min=(S_C/S_T)%=15%; P.O.T.max=(S_C/S_T)%=40 %**
- coeficientul de utilizare a terenului: **C.U.T.min=(S_{CD}/S_T)=0.15; C.U.T.max=(S_{CD}/S_T)=1.00;**
- regim înălțime: **P+1E;**
- înălțime maximă cornisă: **10m;**
- suprafața construită totală (maxim): **6 148.00mp**
- suprafața construită desfășurată totală (maxim): **15 370.00mp**

Retrageri impuse:

Pe fiecare parcelă se va impune o zonă edificabilă. Nu este permisă edificarea de construcții în zona de protecție a DJ, de 30,00m din marginea carosabilului, rezultând astfel o **retragere față de limita de proprietate vestica de minim 22,55m. Între construcțiile corespunzătoare fiecărei parcele se va păstra o retragere de minim 3,00m sau jumătate din înălțime. Față de limitele incintei studiate de la nord și sud se va păstra o retragere minimă de 3,00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea construcției. Față de limita de proprietate estica se va păstra o retragere minimă a construcțiilor de 15,45m.** Regimul de înălțime maxim admis este de P+1E, cu o înălțime maximă a clădirilor de 10,00m.

Vecinătățile incintei impun următoarele retrageri:

- DJ – interdicție de construire 30,00m din marginea carosabilului
- calea ferată – zonă de siguranță 20,00m din ax
- zona de protecție de 100.00m din ax
- luciu de apă, canale – zona de protecție de 2,50m din taluz
- conducta Gaz Vest – interdicție de construire 3,00m din ax

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ REGLEMENTATĂ

TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	Arabil în extravilan	15 039.55	97.85	0.00	0.00
2	Construcții industrie / depozitare / servicii / comerț / logistică	0.00	0.00	6 148.00	40.00
3	Circulații, platforme, parcaje	0.00	0.00	5 817.55	37.85
4	Spațiu verde amenajat	0.00	0.00	3 074.00	20.00
5	Canal, luciu de apă	330.45	2.15	330.45	2.15
TOTAL		15 370.00	100.00	15 370.00	100.00

b) Ocuparea interzisă a terenului:

În incinta reglementată nu se vor amplasa construcții cu înălțimea maximă mai mare de 10,00 m.

Nu se vor amplasa construcții de locuințe.

Nu se va permite construirea anexelor în vederea creșterii animalelor, păsărilor etc. în vederea comercializării lor și nici desfășurarea activităților poluante în clădiri sau incintă.

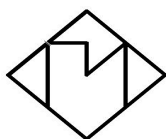
Aspectul exterior al construcțiilor.

• Fațade.

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli din praf de piatră, placaje aparente din piatră sau cărămidă, închideri din panouri sandwich, tâmplării PVC sau metal.

• Acoperișuri.

Se vor realiza învelitori din șarpante metalice sau lemn, acoperite cu panouri sandwich,



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANȘARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

membrane sau țiglă.

- Împrejmuiri.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele, incinta studiată poate fi împrejmuită pe limita de proprietate exterioară. Înălțimea maximă a acesteia va fi de 2,50m și va fi realizată de preferință din materiale transparente. Pentru asigurarea accesului la toate parcelele nou propuse, nu se vor realiza împrejmuiri între acestea.

- Plantații.

Pe terenul destinat spațiului verde propus, pe baza unor proiecte de amenajare peisageră, se vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii urbane create.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă în scop menajer și potabil

Pentru asigurarea *necesarului de apă* se propune racordul la rețeaua existentă, de-a lungul drumului județean, pe partea opusă față de incinta studiată. Lucrările de branșare se vor face fără întreruperea circulației. Materialele utilizate pentru realizarea branșamentului vor respecta prevederile ordinului 275/2012. După realizarea racordului, se va reface structura drumului. În cazul în care soluția branșării la rețeaua existentă nu se dovedește a fi viabilă din punct de vedere economic, vor fi realizate foraje corespunzătoare necesităților funcțiunilor propuse. În acest caz, la faza de obținerea a autorizației de construire, va fi solicitat avizul Administrației Naționale „Apele Române”. Apa caldă menajeră se va prepara local, în spațiul rezervat centralei termice corespunzător fiecărei construcție sau prin boilere electrice.

BREVIAR ALIMENTARE CU APĂ

Necesarul de apă potabilă se determină conform DR 1343/1-2006 și STAS 1478/90

a. debitul mediu zilnic

Ni = numărul de consumatori pe categorii

Ni-1 = numărul de salariați – 85

qsi-1 = debitul specific, cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator într-o zi

qsi-1 = 60l/om x zi, conform SR 1343/1-2006 – tabel 2/24

Qzi med = 85 x 60 = 5,10 mc/zi

b. debitul maxim zilnic

Qzi.max. = Qzi.med. x Kzi. (mc/zi) Kzi = 1.30 cf. SR 1343/1/2006

Qzi.max. = 5.10 x 1.30 = 6.63 mc/zi

c. debitul maxim orar

$$Qo.max. = \frac{1}{24} \times Qzi.max. \times Ko \quad (mc/zi)$$

Ko = 3, conform tabel 3

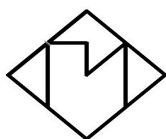
$$Qo.max. = \frac{1}{24} \times 6.63 \times 3 = 0.83 \quad (mc/zi)$$

d. cerința de apă – conform SR 1343/1 - 2006

$C = Kp \times Ks \times Qzi.med. + Qri$ Kp = 1.05; Ks = 1.10

Czi.med. = 1.05 x 1.10 x 5.10 = 5.87 mc/zi

Czi.max. = 5.89 x 1.30 = 7.62 (mc/zi)



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

$$\text{Cor.max.} = \frac{1}{24} \times 7.62 \times 3 = 0.95 \text{ mc/h}$$

Canalizarea menajeră va fi evacuată în rezervoare vidanjabile, amplasate în incintă, în zona verde sau a platformelor carosabile. Din acestea, apele uzate vor fi transportate periodic cu vidanja, la stația de epurare a municipiului Arad, pe baza unui contract încheiat cu furnizori de servicii de vidanjarie. În cazul extinderii rețelei de canalizare, incinta se va brânșa la aceasta. Materialele utilizate pentru realizarea brânșamentului vor respecta prevederile ordinului 275/2012.

Apele pluviale colectate de pe suprafața acoperișurilor vor fi colectate în jgheaburi și, prin intermediul burlanelor și a rigolelor vor fi dirijate spre spațiul verde amenajat în incintă.

Apele pluviale de pe platformele de parcare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, compus din trei compartimente: prima dată apa trece prin denisipator, apoi prin separatorul de hidrocarburi, iar la final printr-un bazin de retenție. După parcurgerea celor trei compartimente, apa pluvială colectată de pe zonele de parcare va fi stocată într-o lagună înierbată amplasată în incintă. Aceasta va deservi zonele de parcare aferente tuturor celor trei hale. Bazinul înierbat va fi săpat direct în pământ, solul excavat fiind utilizat pentru taluzarea malurilor lagunei. Partea inferioară a bazinului va avea următoarea stratificație: piatră spartă (15 cm), pietriș (15 cm), nisip (5 cm).

BREVIAR CANALIZARE

a. debitul de canalizare menajeră se determină conform SR 1846-1/-/2008 cu formula:

$Q_u = C$ (mc/zi ... mc/h), în care, C = debitul cerinței de apă pentru nevoi menajere

$Q_{u.zi.med.} = C_{zi med} = 5.87 \text{ mc/zi}$

$Q_{u.zi.max.} = C_{zi max} = 7.62 \text{ mc/zi}$

$Q_{u.o.max.} = C_{or max} = 0.95 \text{ mc/h}$

b. debitul de calcul pentru apele meteorice, se determină conform SR 1846-2/C91/2008 cu formula

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

m - coeficient adimensional = 0.8, conform SR

$i_{p\%}$ = intensitatea medie a ploii cu probabilitatea de depășire $p\%$ (notată cu i în STAS 9470, exprimată în l/sxha), funcție de frecvența ploii de clacul 2/1 și timpul de concentrare $\rightarrow i_{p\%} = 110 \text{ l/s} \times h_a$

$\emptyset$ = coeficient de scurgere

a $\emptyset_1$ = coeficient de scurgere = 0.90

b $\emptyset_2$ = coeficient de scurgere = 0.70

c $\emptyset_3$ = coeficient de scurgere = 0.15

S = suprafața bazinului de canalizare

a S_{c1} = suprafața construită – 6148mp = 0.6148 ha

b S_{c2} = suprafața pavaje – 5817.55mp = 0.5817 ha

c S_{c3} = suprafața spații verzi – 3074mp = 0.3074 ha

$$\emptyset = \frac{0.90 \times 0.6148 + 0.70 \times 0.5817 + 0.15 \times 0.3074}{0.6148 + 0.5817 + 0.3074} = 0.66 \text{ valoare medie ponderata}$$

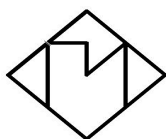
$Q_{max p\%} = 0.80 \times 1.5039 \times 0.66 \times 110 = 87.34 \text{ l/sec}$

c. debitul de calcul pentru apele meteorice cu produse petroliere

- parcare angajati – $S = 1583 \text{ mp}$

$Q_{max p\%} = 0.80 \times 0.1583 \times 0.7 \times 110 = 9.75 \text{ l/sec}$

Se va utiliza un separator de hidrocarburi cu un debit de minim 9.75l/sec.



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

Pentru dimensionarea bazinului înierbat se va utiliza următoarea formulă:

$$V_b = (Q_{\max} p\% \times t) / 1000 \text{ [m}^3\text{]}$$

În cazul suprafeței de parcare de 1583mp, rezultă:

$$V_b = (9.75 \times 10800) / 1000 = 105.30 \text{ m}^3$$

Apa tehnologică

Nu este cazul.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrică

De-a lungul drumului județean se află rețeaua de energie electrică, LEA pozată pe stâlpi de beton. Pe parcela învecinată de la nord, proprietatea S.C. Hydras S.R.L. (administrator Mili Constantin), se află un post trafo. Se dorește racordul incintei la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă. Dacă va fi necesar, în incintă va fi realizat un post trafo nou. Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică, întocmirea proiectului tehnic și pentru execuția racordului propus, beneficiarul se va adresa S.C. ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A., Sucursala Arad. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a fișelor tehnologice în vigoare.

3.6.3. Asigurarea cu servicii de telecomunicații

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii noi (internet, transfer date, etc) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestați care detin rețelele existente în zona (Telekom, RDS, etc.).

3.6.4. Alimentarea cu energie termică

Asigurarea cu energie termică pentru încălzirea spațiilor din cadrul obiectivului se va realiza din resurse proprii. Se propune un sistem de furnizare centralizată a energiei termice, și anume: se va prevedea montarea de centrale termice pe curent, care vor produce atât agentul termic pentru încălzire cât și apa caldă necesară utilizării menajere pentru grupurile sanitare, vestiare, etc, pentru fiecare obiectiv în parte.

3.6.5. Alimentarea cu gaze

Funcțiunile propuse nu necesită alimentare cu gaze naturale. În zonă se află o rețea de gaze naturale care aparține Gazvest, la care însă nu se poate realiza racordul.

3.6.6. Gospodărirea deșeurilor menajere

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, amplasate într-un spațiu special amenajat. Pentru colectarea acestora, se va încheia un contract de prestări servicii cu o firmă de profil.

3.7. Protecția mediului

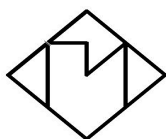
Pe acest amplasament se dorește reglementarea unei zone pentru prestări servicii, comerț, industrie nepoluantă și amenajarea unei intersecții cu banda de decelelare, fără posibilități de poluare. Activitatea desfășurată va fi diversă, fiecare spațiu va fi dotat cu utilajele și aparatura necesară unei bune funcționări.

Pentru zona studiată, preconizarea problemelor de mediu conform criteriilor stabilite prin *Anexa 1 la Hotărârea nr. 1076/2004*, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe vizează următoarele aspecte:

1. Caracteristicile planului.

a. Prin planul de urbanism elaborat se creează cadrul dezvoltării zonei studiate; amplasamentul în studiu se află în extravilanul localității, actualmente teren arabil.

b. Planul de urbanism se integrează în planurile existente în zonă, prin completarea



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANȘARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

acestora, având în vedere tipul de funcțiuni propuse, conform celor expuse la punctul a);

c. În privința dezvoltării durabile a zonei, planul are importanță întrucât vine în sprijinul extinderii pe termen lung a suprafețelor construite și a spațiilor verzi amenajate și de protecție;

d. Probleme de mediu relevante - Se va avea în vedere, în acest sens, gestionarea corespunzătoare a deșeurilor menajere, a apelor menajere și pluviale, amenajarea de spații verzi;

e. Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu:

- deșeurile menajere vor fi colectate în europubele și gestionate de către o firmă specializată;

- apele menajere vor fi evacuate în rezervoare vidanjabile, amplasate în incintă, în zona verde sau a platformelor carosabile. Din acestea, apele uzate vor fi transportate periodic cu vidanja, la stația de epurare a municipiului Arad, pe baza unui contract încheiat cu furnizori de servicii de vidanjarie. În cazul extinderii rețelei de canalizare, incinta se va brânșa la aceasta.;

- apele pluviale colectate de pe suprafața acoperișurilor vor fi colectate în jgheaburi și, prin intermediul burlanelor și a rigolelor vor fi dirijate spre spațiul verde amenajat în incintă.

- apele pluviale colectate de pe platformele de parcare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, compus din trei compartimente: prima dată apa trece prin denisipator, apoi prin separatorul de hidrocarburi, iar la final printr-un bazin de retenție. După parcurgerea celor trei compartimente, apa pluvială colectată de pe zonele de parcare va fi stocată într-o lagună înierbată amplasată în incintă. Aceasta va deservi zonele de parcare aferente tuturor celor trei hale. Bazinul înierbat va fi săpat direct în pământ, solul excavat fiind utilizat pentru taluzarea malurilor lagunei. Partea inferioară a bazinului va avea următoarea stratificație: piatră spartă (15 cm), pietriș (15 cm), nisip (5 cm).

- vor fi amenajate spații verzi, un minim de 20% din suprafața fiecărei parcele.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare aferente instalațiilor tehnologice utilizate în posibile activități ce se vor desfășura pe teritoriul incintei reglementate (emisii, deversări, zgomote) se va face prin următoarele:

- resturile menajere de la bucătării vor fi colectate în europubele;

- piesele de schimb și substanțele de gresaj vor fi depozitate în camere de staționare (containere-magazie).

- cantitățile de ulei mineral vechi rezultate în urma schimbării dacă este cazul vor fi stocate în recipiente speciale și în locuri special amenajate (container-magazie), ulterior predate firmelor autorizate în eliminarea deșeurilor.

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor : nu sunt efecte

b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul

c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu: nu este cazul

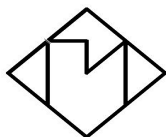
e) mărimea și spațialitatea efectelor: nu este cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat: nu este cazul, au fost propuse spații verzi și perdele de protecție

g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau național: nu este cazul.

Ținând cont de tipul de funcțiuni propuse în plan, nu există riscul accidentelor ecologice cu posibile efecte negative pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

În urma analizei efectelor produse de realizarea prezentului P.U.Z. rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.



3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale

3.8.1. Cutremure de pământ

a. *Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT – procent de ocupare a terenurilor), distanțe între clădiri, regim de înălțime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii, sisteme de fundare, precizându-se retragerea, alinierea, distanțele minime obligatorii dintre construcții, terenurile non aedificandi;*

P.O.T. maxim propus = 40.00%

Distanțele dintre clădiri și dintre acestea și limita de proprietate vor respecta prevederile Codului Civil, însă între clădiri se va păstra o distanță minimă de 10,00m.

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1E.

Structura de rezistență a viitoarelor clădiri și sistemul de fundare vor fi detaliate la faza DTAC. Se recomandă folosirea unui sistem durabil, care să respecte prevederile legilor în vigoare

b. *Precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P 100/92 și Ordonanța Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, republicată;*

Structura de rezistență a clădirilor va fi proiectată la faza D.T.A.C. și executată conform normativelor românești în vigoare pentru zona de seismicitate specifică județului Arad, și anume cod de proiectare seismică P 100/2013.

3.8.2. Inundații

a. *Delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;*

Nu este cazul.

b. *Definirea mijloacelor de protecție și a lucrărilor hidroedilitare necesare pentru completarea, întreținerea și redimensionarea rețelelor existente;*

Nu este cazul.

c. *Măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire;*

Nu este cazul.

d. *Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de inundabilitate (sistem constructiv, regim maxim de înălțime, POT);*

Nu este cazul.

e. *Alte reglementări privind redimensionarea rețelelor hidroedilitare, îndiguiri, taluzuri, regularizarea cursurilor de apă;*

Nu este cazul.

f. *Precizarea funcțiunilor interzise în zonele de risc la inundații.*

Nu este cazul.

3.8.3. Alunecări de teren

a. *Delimitarea zonelor expuse la alunecări de teren, cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;*

Nu este cazul.

b. *Delimitarea zonelor expuse riscului la alunecări de teren, cu diferențierea, după caz, pe grade cu potențial diferit de alunecare;*

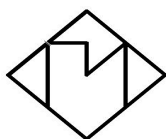
Nu este cazul.

c. *Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor sistem constructiv, regim maxim de înălțime admisă, poziționarea constructivă în raport cu curbele de nivel, POT;*

Nu este cazul.

d. *Definirea mijloacelor de stabilizare a terenurilor (plantări, ranforsări);*

Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANȘARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

e. *Microzonarea de criterii de securitate pe baza studiilor geotehnice și hidrogeologice.*

Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

3.8.4. Situaare amplasament în raport cu situri/monumente istorice din repertoriul arheologic național

Nu este cazul.

3.8.5. Date generale privind apărarea împotriva incendiilor

Numărul compartimentelor de incendiu: 3, fiecare construcție în parte.

Riscul de incendiu: Va fi stabilit la faza DTAC+PTH. Având în vedere distanța de minim 10,00m dintre construcții, se respectă distanța de siguranță între clădiri conform normativului P118/99 tab. 2.2.2.

Echiparea și dotarea cu sisteme de protecție la incendiu: Necesitatea hidranților interiori și/sau exteriori se va stabili pentru fiecare obiectiv în parte, în funcția de tema de proiectare de la faza DTAC+PTH. Mobilarea propusă pentru parcelă permite realizarea de inel de hidranți exteriori și amplasarea rezervei de incendiu.

Măsuri de protecție civilă: Nu este cazul.

Numărul maxim de persoane sau animale: Se estimează un număr de 85 de persoane, cumulat, în cele trei hale.

Capacități de depozitare sau adăpostire: Nu este cazul.

Caracteristici ale proceselor tehnologice și cantități de substanțe periculoase: Nu este cazul.

Numărul de adăposturi proiectate/suprafața totală/capacitate: Nu este cazul.

Date constructive: Nu este cazul.

Dotarea adăpostului de protecție civilă: Nu este cazul.

3.9. Obiective de utilitate publică

În vederea facilitării prevederii și urmăririi realizării obiectivelor de utilitate publică, acestea au fost sintetizate în tabelul de mai jos.

Nr. crt.	Denumire obiectiv	Categoria de interes	Suprafața sau lungimea
1	Gospodărire comunală – branșament rețea apă potabilă	local	17,50ml
2	Gospodărire comunală – branșament rețea energie electrică	local	28,00ml
3	Căi de comunicație – acces incintă	local	184,00mp

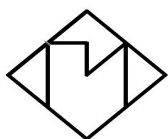
4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Datorită poziției terenului în apropierea intravilanului orasului Arad, a poziției față de DJ709B și a tendinței actuale de dezvoltare a zonei (la nord de incintă a fost realizat P.U.Z. pentru introducerea terenului în intravilan, cu funcțiunea de zonă activități productive, depozitare, logistică, servicii), zona este favorabilă în ceea ce privește trecerea în intravilanului construit, putând fi privită ca extindere de servicii a localității.

Din punct de vedere social, introducerea în intravilan a terenurilor va conduce la o mai bună valorificare a acestora, datorită posibilității edificării de construcții în care se vor desfășura activități productive.

Proiectant
S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.

Coordonator
Arh. Mircea SOIMA



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DENUMIREA LUCRARII:	PUZ ZONĂ PRESTĂRI SERVICII, COMERȚ, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ
BENEFICIAR:	MILI CONSTANTIN – GRIGORE, MILI IOANA
PROIECTANT GENERAL:	S.C. "STUDIO M ȘOIMA" S.R.L
DATA ELABORARII:	2017
AMPLASAMENT:	Mun. Arad, extravilan, conform C.F. 333121, 342808 Arad, jud. Arad
PROIECT NR.:	13/2017

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a proiectului, având un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare, amplasare, realizare și conformare a terenurilor și construcțiilor pe întreaga zonă studiată.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

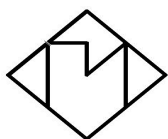
Conform prevederilor din Ghid - metodologia, elaborarea și conținutul-cadru al P.U.Z., GM010-2000, prezenta documentație răspunde necesităților și presiunilor investiționale, prin enunțarea de soluții urbanistice și arhitecturale privind:

- zonificarea funcțională;
- stabilirea amplasamentelor cu condiții de A.C.;
- stabilirea priorităților;
- reducerea/desființarea disfuncționalităților;
- încadrarea în prevederile H.G. 1076/2004.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- 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;



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

- 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;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ridicarea topografică executată de P.F.A. Codău Marius Tului;

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul corespunzător incintei studiate.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea în curs de dezvoltare a zonei și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice – zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul incintei.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din extravilanul municipiului Arad, adiacent DJ 709B Arad – Șofronea, cu destinația actuală de teren arabil.

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- introducerea în intravilan a terenurilor corespunzătoare celor două extrase C.F. - 333121, 342808 Arad
- stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată
- studierea acceselor și relațiile cu vecinătățile
- parcelarea terenului

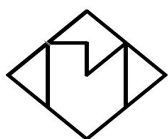
Zona studiată în scopul evidențierii modului de integrare al investiției în zonă are suprafața de **49.975,00mp**. Intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului rutier în incintă și racordarea la rețelele edilitare din zonă.

Funcțiunile identificate în această zonă sunt:

- teren arabil în extravilan (la vest și sud de incintă)
- fânață în extravilan (la est de incintă)
- DJ Arad-Șofronea, cu zona verde de aliniament corespunzătoare (la vest de incintă)
- calea ferată Arad-Șofronea, cu zona verde de aliniament corespunzătoare (la est de incintă)
- luciu de apă – Balta Ghilin (la nord de incintă)
- două canale, de o parte și de alta a drumului județean (la vest de incintă)
- construcții industrie/depozitare/servicii (la nord de incintă)
- conducta Gaz Vest (în vestul incintei, la 5,50-7,00m est fata de limita de proprietate vestica)

Vecinătățile enumerate anterior impun următoarele **retrageri**:

- DJ – interdicție de construire 30,00m din marginea carosabilului
- calea ferată – zonă de siguranță de 20,00m din ax
- zona de protecție de 100,00m din ax
- luciu de apă, canale – zona de protecție de 2,50m din taluz



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

- conducta Gaz Vest – interdicție de construire 3,00m din ax

Incinta reglementată are suprafața de **15.370,00mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la:

a. Construcții noi

- hale destinația prestări servicii, comerț, industrie, regim de înălțime maxim P+1E

b. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă

c. Sistemizarea verticală a terenului

d. Realizarea de platforme carosabile de incintă

e. Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminatul arhitectural

f. Racord carosabil între DJ709B și incintă și accesul autospecialelor de intervenție

Construcțiile propuse vor avea funcțiunea principală de servicii și comerț, cu funcțiunea complementară admisă de industrie nepoluantă. A fost prevăzut spațiu verde de aliniament spre DJ 709B și o zonă verde compactă spre linia de cale ferată.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

art. 1. Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu

Amplasare construcțiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. În timpul edificării construcțiilor se vor lua măsurile necesare pentru evitarea poluării mediului.

Deșeurile vor fi colectate în europubele și gestionate de către o firmă specializată. Va fi prevăzută o zonă în incintă pentru depozitarea temporară a acestora.

Canalizarea menajeră va fi evacuată în rezervoare vidanjabile, amplasate în incintă, în zona verde sau a platformelor carosabile. Din acestea, apele uzate vor fi transportate periodic cu vidanja, la stația de epurare a municipiului Arad, pe baza unui contract încheiat cu furnizori de servicii de vidanjare. În cazul extinderii rețelei de canalizare, incinta se va branșa la aceasta.

Apele pluviale colectate de pe suprafața acoperișurilor vor fi colectate în jgheaburi și, prin intermediul burlanelor și a rigolelor vor fi dirijate spre spațiul verde amenajat în incintă.

Apele pluviale de pe platformele de parcare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, după care va fi stocată într-o lagună înierbată amplasată în incintă. Aceasta va deservi zonele de parcare aferente tuturor celor trei hale.

art. 2. Relevanța planului pentru păstrarea patrimoniului construit

În cazul în care, pe durata executării lucrărilor de săpătură, apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va anunța Direcția pentru Cultură și Patrimoniul Național Arad și Primăria Municipiului Arad asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. (3) din Legea nr. 462/2003. În vederea continuării lucrărilor se va asigura supravegherea arheologică pe durata lucrărilor, de către persoane autorizate, pe bază de contract și conform unui aviz de descărcare arheologică eliberat anterior continuării lucrărilor.

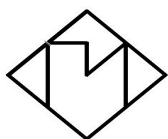
art. 3. Protecția față de poluare și alte riscuri

În timpul construirii clădirilor, instalațiilor și amenajărilor în zonă se vor lua măsurile necesare pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

Se vor respecta prevederile avizului Agenției pentru Protecția Mediului Arad nr. 328/10.01.2018, și anume:

- asigurarea alimentării cu apă se va face prin racordarea la rețeaua de apă existentă în lungul DJ 709B. Necesarul de apă și presiunea pentru rețeaua de distribuție a apei se va asigura de la conductele de alimentare cu apă existente în zonă, prin extinderea acestora. Pe conductele de distribuție propuse se vor prevedea hidranți

- apele uzate menajere vor fi evacuate prin intermediul rețelei de canalizare interioare



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

în bazine etanș vidanjabile amplasate în incintă

- apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperișul clădirilor vor fi colectate și vor fi dirijate către spațiul verde amenajat
- apele pluviale potențial impurificate de pe platformele de parcare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi după care vor fi evacuate într-o lagună înierbată amplasată în cîntintă. Apele pluviale se vor încadra în prevederile NTPA-001 înainte de evacuare în sistemul hidrografic zonal
- se va respecta procentul de spațiu verde de 20% din suprafața fiecărei parcele

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

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 101/29.09.2017 eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, și anume:

- apele pluviale nu se vor scurge în canalele de desecare din cadrul ANIF U.A. Arad
- nu se vor executa construcții pe 2/2,50m față de partea superioară a taluzului canalelor de desecare din zonă, în preioada în care se va executa lucrarea

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 70/14.12.2017 eliberat de Administrația Națională „Apele Române”, și anume:

- la următoarea fază după implementarea proiectului se va solicita, în baza unei documentații tehnice de fundamentare întocmită conform Ordinului nr. 799/2012 a Ministerului Mediului și Pădurilor, aviz de gospodărirea apelor, faza de proiectare D.T.A.C. +P.Th.

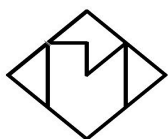
Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 7/5/205/21.02.2018 eliberat de Compania Națională de Căi Ferate „CFR”, și anume:

- se va ține cont de faptul că pe linia de cale ferată magistrala 200 Pod Mureș – Arad – Curtici FR., parte din culoarul IV paneuropean, urmează a se executa lucrări de reabilitare conform Legii nr. 363/26.09.2006 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de Transport, B. Rețeaua de căi ferate, 1. Linii de cale ferată convențională, cu viteza până la 160km/h pe trasee reabilite”
- se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR și zona de siguranță CFR. Se interzice încălcarea terenului din zona cadastrală CFR
- beneficiarul va împrejmui incinta pe limita sa de proprietate, fiind interzis a încălca zona cadastrală CFR, fără a amplasa porți pe latura spre căile ferate
- la faza următoare de proiectare (DTAC), pentru obținerea autorizației de construire, se va solicita avizul CFR pentru:

- amplasarea construcțiilor, drumurilor, în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice, căilor de acces auto la parcela studiată
- subtraversarea căii ferate cu rețele de utilități
- trasee ale rețelelor de utilități, paralele cu linia de cale ferată, în zona de protecție a căii ferate

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 17241/31.10.2017 eliberat de Consiliul Județean Arad – Direcția Tehnică Investiții, Serviciul Administrare Drumuri și Poduri, și anume:

- construcțiile se vor amplasa la o distanță mai mare de 30m de marginea părții carosabile
- împrejmuirea obiectivului se va realiza în afara zonei de siguranță a drumului județean
- se vor planta indicatoare rutiere noi pentru reglementarea circulației în zona de acces la obiectiv
- se vor asigura colectarea, dirijarea și evacuarea apelor pluviale în afara zonei drumului județean



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

– pentru execuția de lucrări în zona drumului județean legate de utilități se va prezenta o nouă documentație, care va respecta condițiile din Ordinul nr. 571/1997, cu toate actualizările și completările ulterioare

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 195955722/05.10.2017 eliberat de Enel Distribuție Banat, și anume:

– se va respecta culoarul de trecere, funcționare pentru LEA 20kV minim 24m (12m, de o parte și de alta)

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 601/02.10.2017 eliberat de Direcția Județeană pentru Cultură Arad, și anume:

– în cazul în care, în timpul lucrărilor de infrastructură, apar puncte cu vestigii arheologice, titularul de investiție are obligația opririi lucrărilor și notificării DJC Arad și Primăriei Arad asupra descoperirilor

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 422/26.09.2017 eliberat de Telekom Romania Communications, și anume:

– nu se admit săpături pe traseul instalațiilor tc, iar orice construcție se va amplasa la minim 1m de acestea, menținându-se accesul liber pentru întreținere și intervenție

– eventualele cămine din zonă se vor ridica la nivelul final al amenajărilor exclusiv pe cheltuiala investitorului

– în dreptul căilor de acces în incintă se impun obligatoriu soluții de protecție a rețelei tc existente funcție de condițiile impuse de Drumuri Județene

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

art. 4. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

Construcțiile propuse vor fi amplasate în perimetrul zonei edificabile materializată pe planșa Reglementări urbanistice – zonificare.

Vecinătatea drumului județean 709B impune o retragere a construcțiilor de 30,00m din marginea carosabilului. Astfel, față de **limita de proprietate vestică** a incintei se va păstra o retragere de **minim 22,55m**. Față de **limita de proprietate nordică și sudică** a incintei se va păstra o retragere de **minim 3,00m**, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea construcției. Față de **limita de proprietate estică** a incintei se va păstra o retragere minimă a construcțiilor de **15,45m**, pentru asigurarea protecției față de linia de cale ferată. Se admite amplasare de dotări tehnico-edilitare și platforme carosabile/parcaje în exteriorul zonei edificabile descrise anterior.

Între construcțiile corespunzătoare fiecărei parcele se va păstra o retragere de **minim 3,00m** sau jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte.

art. 5. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

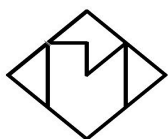
art. 6. Amplasarea față de drumurile publice

Vecinătatea drumului județean 709B impune o retragere a construcțiilor de 30,00m din marginea carosabilului acestuia. În interiorul incintei nu sunt impuse retrageri față de căile de circulație.

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

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
- Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau ale instalații ori construcții de acest gen

În zona de siguranță și protecție a DJ 709B este interzisă amplasarea oricărei construcții care prin poziționare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente.

art. 7. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul. Râul Mureș se află la 5,80km sud față de amplasament iar cel mai apropiat canal, CN1617, se află la 545,00m nord față de incintă.

art. 8. Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

La estul incintei reglementate se află linia de cale ferată CF 200 Pod Mureș - Arad – Curtici Fr, interval de circulație Arad – Șofronea. Prezența acesteia impune o zonă de siguranță cu interdicție de construire de 20,00m din ax și o zonă de protecție de 100,00m din ax. Punctul cel mai apropiat al incintei de linia de cale ferată se află la 34,49m de axul acesteia, în afara zonei cu interdicție de construire. Zona edificabilă propusă se suprapune parțial cu zona de protecție de 100,00m. Construcțiile edificate în această zonă vor respecta condițiile impuse de avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR București nr. 7/5/205/21.02.2018.

art. 9. Amplasarea față de aeroporturi

Incinta studiată se află în zona III de servitute aeronautică civilă aferentă Aeroportului Internațional Arad. Construcțiile propuse nu vor depăși înălțimea de 10,00m. Se vor respecta condițiile impuse în avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. 26192/1195/02.11.2017.

art. 10. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul, incinta de află la 17,00km est față de frontiera de stat a României cu Ungaria.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizare executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

art. 11. Circulații, accese

În prezent nu este amenajat un acces în incintă. Se propune realizarea unui acces nou din DJ709B, în T, la kilometrul 5+948,3, prin racordarea la carosabilul curent cu arce de cerc și pene de racord pe o lungime de 35m fiecare. Pe amplasament circulația autovehiculelor se va realiza prin intermediul platformelor carosabile. Având în vedere împărțirea incintei în trei parcele și amenajarea unui singur acces, se vor acorda servituțile de trecere necesare pentru a fi asigurat accesul la toate parcelele și construcțiile propuse. Dimensionarea și organizarea căilor de circulație va asigura accesul autovehiculelor de transport marfă de mari dimensiuni.

art. 12. Staționări

Staționarea de scurtă durată a autovehiculelor de transport se va realiza în incintă, adiacent construcțiilor propuse.

art. 13. Parcaje

Pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se vor amenaja platforme betonate în incinta parcelelor. În cadrul acestor platforme, se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturisme de mici dimensiuni și zone de staționare pentru autovehicule de transport marfă. Numărul locurilor de parcare se va determina în funcție de activitățile desfășurate în clădirile propuse, respectându-se prevederile HG 525, și anume:

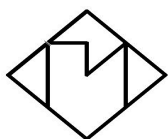
- pentru comerț, servicii

- 1 loc de parcare la 200 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe mai mici de 400 mp
- 1 loc de parcare la 100 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 400 și 600 mp
- 1 loc de parcare la 100 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 600 și 2000 mp
- 1 loc de parcare la 100 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe mai mari de 2000 mp

- pentru industrie nepoluantă, logistică

- 1 loc de parcare la 25 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 10 și 100 mp
- 1 loc de parcare la 150 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 100 și 1000 m
- 1 loc de parcare la 100 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe mai mari de 1000 mp

art. 14. Circulația pietonală, trotuare, piste bicicliști



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

Se propune marcarea circulațiilor pietonale pentru asigurarea legăturii dintre zonele de parcare și accesul în construcțiile propuse. Acestea vor fi integrate platformelor din incintă. Nu se propune realizarea de piste separate pentru cicliști.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

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

Soluțiile de echipare în sistem individual care respecta normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

art. 14. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Pentru asigurarea *necesarului de apă* se propune racordul la rețeaua existentă, de-a lungul drumului județean, pe partea opusă față de incinta studiată. Lucrările de branșare se vor face fără întreruperea circulației. După realizarea racordului, se va reface structura drumului.

De-a lungul drumului județean se află rețeaua de *energie electrică*, LEA pozată pe stâlpi de beton. Pe parcela învecinată de la nord, proprietatea S.C. Hydras S.R.L. (administrator Mili Constantin), se află un post trafo. Se dorește racordul incintei la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă. Dacă va fi necesar, în incintă va fi realizat un post trafo nou.

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de *racordare la telefonie și servicii noi* (internet, transfer date, etc) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestați care dețin rețelele existente în zona (Telekom, RDS, etc.).

art. 15. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Canalizarea menajeră va fi evacuată în rezervoare vidanjabile, amplasate îngropat în incintă, în zona verde sau a platformelor carosabile. Din acestea, apele uzate vor fi transportate periodic cu vidanjera, la stația de epurare a municipiului Arad. În cazul extinderii rețelei de canalizare, incinta se va branșa la aceasta.

Apele pluviale colectate de pe suprafața acoperișurilor vor fi colectate în jgheaburi și, prin intermediul burlanelor și a rigolelor vor fi dirijate spre spațiul verde amenajat în incintă.

Apele pluviale de pe platformele de parcare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, iar apoi evacuate în laguna înierbată prevăzută în incintă.

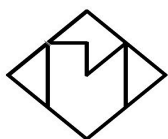
Asigurarea cu energie termică pentru încălzirea spațiilor din cadrul obiectivului se va realiza din resurse proprii. Se propune un sistem de furnizare centralizată a energiei termice, și anume: se va prevedea montarea de centrale termice pe curent, care vor produce atât agentul termic pentru încălzire cât și apa caldă necesară utilizării menajere pentru grupurile sanitare, vestiare, etc, pentru fiecare obiectiv în parte.

art. 16. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute anterior intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

art. 17. Condiții de ocupare a terenurilor

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în zona edificabilă marcate pe planșa de Reglementări urbanistice - zonificare, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

Terenurile corespunzătoare celor două extrase C.F. care alcătuiesc incinta reglementată vor fi unificate iar ulterior incinta va fi împărțită în trei parcele, conform planșelor atașate prezentei documentații. Suprafețele acestora vor fi, pornind de la nord la sud: 3.331,80mp, 5.771,10mp și 6.267,10mp. Având în vedere existența unui singur acces din DJ709B, se vor asigura servituțile de trecere necesare pentru a fi asigurat accesul la toate parcelele și construcțiile propuse. Prin amplasarea construcțiilor nu va fi îngădit accesul la parcelele sau construcțiile vecine, din incinta reglementată.

art. 18. Regimul și înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim este de P + 1E.

Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 10,00m.

art. 19. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Fațade: Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli din praf de piatră, placaje aparente din piatră sau cărămidă, închideri din panouri sandwich, tâmplării PVC sau metal.

Acoperișuri: Se vor realiza învelitori din șarpante metalice sau lemn, acoperite cu panouri sandwich, membrane sau țiglă.

art. 20. Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor

Procentul de ocupare a terenului: P.O.T.min=(Sc/St)%=15%; P.O.T.max=(SC /ST)%=40 %

Coeficientul de utilizare a terenului: C.U.T.min=(Scd/St)=0,15; C.U.T.max=(SCD /ST)=1,00

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

art. 21. Amenajarea și întreținerea spațiului verde și mobilierului urban

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcțiile, sub aspectul stabilității.

Pe fiecare parcelă în parte vor fi amenajate spații verzi în proporție de minim 20% din suprafața acesteia. Se recomandă realizarea de spațiu verde de aliniament/protecție către DJ709.

art. 22. Împrejurimi

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele, incinta studiată poate fi împrejmuită pe limita de proprietate exterioară. Înălțimea maximă a acesteia va fi de 2,50m și va fi realizate de preferință din materiale transparente. Pentru asigurarea accesului la toate parcelele nou propuse, nu se vor realiza împrejurimi între acestea.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

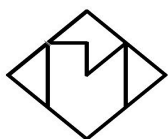
11. Unități și subunități funcționale

Incinta studiată cuprinde o singură unitate funcțională, împărțită în subunități corespunzătoare funcțiunilor propuse: IS (servicii și comerț, dominantă), ID (industrie nepoluantă, complementară), Ccr (căi de comunicație rutieră, complementară), SP (spații plantate, complementară), TE (echipare edilitară, complementară).

art. 23. Funcțiunea dominantă a incintei

Funcțiunea dominantă a zonei este de servicii și comerț (instituții și servicii).

art. 24. Funcțiuni complementare admise incintei



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

Funcțiunea complementară admisă este de industrie nepoluantă (unități de producție și depozitare), căi de comunicație, spații verzi (plantate), gospodărire comunală, echipare edilitară.

art. 25. Utilizări permise

Clădiri destinate funcțiunilor de servicii, comerț, industrie nepoluantă, căi de comunicație, spații verzi, gospodărire comunală, echipare edilitară.

art. 26. Utilizări admise cu condiții

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

art. 27. Interdicții permanente

Construcții industriale poluantă, depozite de deșeuri, anexe gospodărești pentru creșterea animalelor.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IS – instituții și servicii

Se preconizează edificarea a trei corpuri de clădire, cu funcțiunea dominantă de instituții și servicii. Amplasare și conformarea acestora vor respecta condițiile enumerate la capitolul II – Reguli de bază privind ocuparea terenului, al prezentului regulament. Aceste corpuri de clădire pot găzdui și/sau funcțiunea de producție și depozitare, fără restricții de suprafață.

Având în vedere parcelarea terenului și procentul de ocupare reglementat, suprafețele construite maxime a construcțiilor vor fi:

- parcela 1, hala P+1E: 2.506,84mp (ISID1)
- parcela 2, hala P+1E: 2.308,44mp (ISID2)
- parcela 3, hala P+1E: 1.332,72mp (ISID3)

ID – unități de producție și depozitare

Aceleași corpuri de clădire menționate anterior pot găzdui și/sau funcțiunea de producție și depozitare. Amplasare și conformarea acestora vor respecta condițiile enumerate la capitolul II – Reguli de bază privind ocuparea terenului, al prezentului regulament. Procentul din suprafața construită care va fi ocupat de funcțiune de servicii și comerț, respectiv de industrie nepoluantă va fi stabilită la faza DTAC. Nu sunt impuse restricții în această privință.

Având în vedere parcelarea terenului și procentul de ocupare reglementat, suprafețele maxime a construcțiilor vor fi:

- parcela 1, hala P+1E: 2.506,84mp (ISID1)
- parcela 2, hala P+1E: 2.308,44mp (ISID2)
- parcela 3, hala P+1E: 1.332,72mp (ISID3)

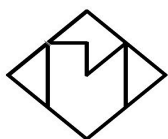
Ccr – căi de comunicație rutieră

Căile de comunicație rutieră cuprind atât zonele de circulație, cât și cele de staționare și parcare, fără diferențieri de nivel la nivelul platformelor. Amplasare și conformarea acestora vor respecta condițiile enumerate la capitolul II – Reguli de bază privind ocuparea terenului, al prezentului regulament. Se estimează o suprafață cumulată a căilor de circulație de 5.817,55mp, pentru toată incinta. Nu se impun restricții în ceea ce privește suprafața acestora.

Lucrările de drumuri se vor executa, de preferință, după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare, fiind nerecomandabile desfacerile ulterioare ale carosabilului. Execuția drumurilor se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații.

Având în vedere modul de asigurare a circulației în incintă, se prognozează următoarele tipuri de subunități funcționale pentru căile de comunicație:

- CCr1 - subunitate functionala, cai de comunicatie rutiere, acces DJ709B, proprietate publica
- CCr2 - subunitate functionala, cai de comunicatie rutiere, platforma incinta, servitute de



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

trecere pentru asigurarea accesului la toate constructiile

- CCr3 - subunitate functionala, cai de comunicatie rutiere, platforma incinta

SP – spații plantate

Pe fiecare parcelă propusă se vor amenaja spații verzi, compacte și/sau de aliniament, în procent de minim 20% din suprafața parcelei.

Suprafețele minime de spații plantate aferente fiecărei parcele vor fi:

- parcela 1: 1.253,42mp
- parcela 2: 1.154,22mp
- parcela 3: 666,36mp

TE – echipare edilitară

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se asigure posibilitatea racordării tuturor obiectivelor deservite la rețelele publice de echipare edilitară: electricitate, gaz, alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, telecomunicații, respectiv asigurarea de soluții locale în cazul inexistenței de rețele publice în zonă.

Se recomandă:

- Asigurarea apei menajere prin racord la rețeaua existentă de-a lungul DJ709B, pe partea opusă față de incintă
- Amplasarea a trei rezervoare vidanjabile, câte unul care să deservească fiecare parcelă nou propusă. Localizarea și dimensionarea exactă a acestuia va fi determinată la faza DTAC, pe criterii de eficiență economică și tehnică.
- Amplasarea unui singur separator de hidrocarburi, racordat la o singură lagună înierbată, care să deservească toate zonele de parcare din incintă. Localizarea și dimensionarea exactă a acestuia va fi determinată la faza DTAC, pe criterii de eficiență economică și tehnică. Ocupanții tuturor parcelor vor avea acces la separatorul de hidrocarburi propus, pentru asigurarea întreținerii acestuia.
- Asigurarea energiei electrice prin racordarea la rețeaua existentă de-a lungul DJ709B. Necesitatea realizării unui post trafo în incintă va fi determinată la faza DTAC. Ocupanții tuturor parcelor vor avea acces liber la acesta, pentru asigurarea operațiunilor de întreținere.

Având în vedere modul de asigurare al utilităților în incintă, se prognozează următoarele tipuri de subunități funcționale pentru dotările tehnico-edilitare:

- Te1 - dotari tehnico - edilitare, rezervor vidanjabil
- Te2 - dotari tehnico - edilitare, rezervor vidanjabil
- Te3 - dotari tehnico - edilitare, rezervor vidanjabil
- Te4 - dotari tehnico - edilitare, separator hidrocarburi
- Te5 - dotari tehnico - edilitare, laguna inierbata

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

art. 28. U.T.R.

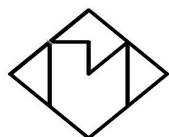
Având în vedere situarea incintei reglementate în extravilanul municipiului Arad, teren arabil, amplasamentul nu este inclus în prezent în nici o U.T.R. Cea mai apropiată U.T.R. este nr. 25. După aprobarea noului P.U.G. al municipiului Arad incinta reglementată va fi inclusă în U.T.R. prevăzută în această zonă.

art. 29. Prevederi

Prevederile prezentului regulament pot fi modificate prin proiecte de urbanism aferente sau alte studii de specialitate.

Proiectant
S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

Coordonator
Arh. Mircea ȘOIMA

**STUDIO M SOIMA**B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a investiției

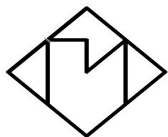
DENUMIREA LUCRĂRII:	PUZ ZONĂ PRESTĂRI SERVICII, COMERȚ, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ
BENEFICIAR:	MILI CONSTANTIN – GRIGORE, MILI IOANA
PROIECTANT GENERAL:	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L
DATA ELABORĂRII:	2017
AMPLASAMENT:	Mun. Arad, extravilan, conform C.F. 333121, 342808 Arad, jud. Arad
PROIECT NR.:	13/2017

2. Etapizare investiții propuse prin P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul Local al mun. Arad a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiectele tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției. Etapizarea și finanțarea lucrărilor se găsește în tabelul următor:

LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/FINANȚATOR
Unificare teren și reparcelare	August 2018	Beneficiar P.U.Z.
Realizare racorduri la rețelele tehnico-edilitare existente și rețele de incintă	Octombrie 2018	Beneficiar P.U.Z. / Proprietari parcele
Recepție lucrări tehnico-edilitare	Noimebrie 2018	Beneficiar P.U.Z. / Proprietari parcele
Realizare acces DJ709B	Martie 2019	Beneficiar P.U.Z. / Proprietari parcele
Recepție acces și întabulare în Cartea Funciară	Mai 2019	Beneficiar P.U.Z. / Proprietari parcele
Realizare dotări tehnico-edilitare pe parcelă (soluțiile locale de asigurare a utilităților)	Martie 2019	Proprietari parcele
Recepție lucrări tehnico-edilitare	Iunie 2019	Proprietari parcele
Sistematizarea verticală a terenului	Iunie 2019	Proprietari parcele
Edificare construcții noi, împrejuririle aferente, alei auto, parcaje pe parcelă	Iulie 2019	Proprietari parcele
Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară	Iulie 2020	Proprietari parcele
Amenajare spații verzi și plantate	Cu începere din septembrie 2019	Proprietari parcele

Proiectant
S.C. STUDIO M S.R.L.Coordonator
Arh. Mircea SOIMA

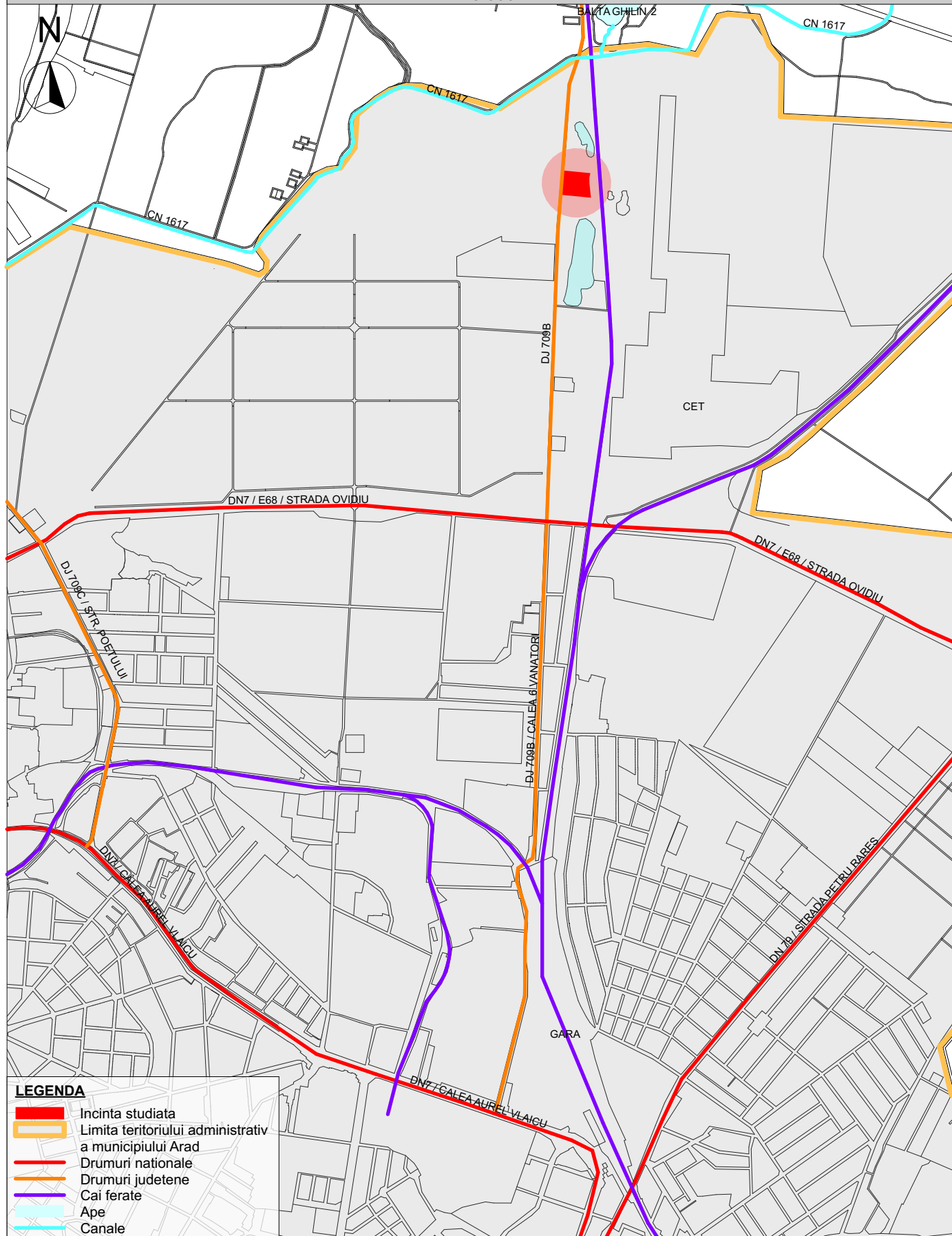


STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

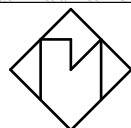
PLAN DE INCADRARE IN ZONA

1:25 000



LEGENDA

- Incinta studiata
- Limita teritoriului administrativ a municipiului Arad
- Drumuri nationale
- Drumuri judetene
- Cai ferate
- Ape
- Canale



studio m
Șoima

B-dul. Revolutiei, Nr. 56, mansarda, ARAD.
cui. 36441261 j2/1045/2016
tel. 0724/692511 studiom.arad@yahoo.com

BENEFICIAR: MILI CONSTANTIN GRIGORE, MILI IOANA

**P.U.Z. ZONA PRESTARI SERVICII,
COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA**

PR.NR.
13/2017

P.U.Z.

sef proiect Arh. SOIMA MIRCEA

proiectat Arh. SOIMA MIRCEA

redactat Arh. DORIS WINKLER

SCARA
1:25 000

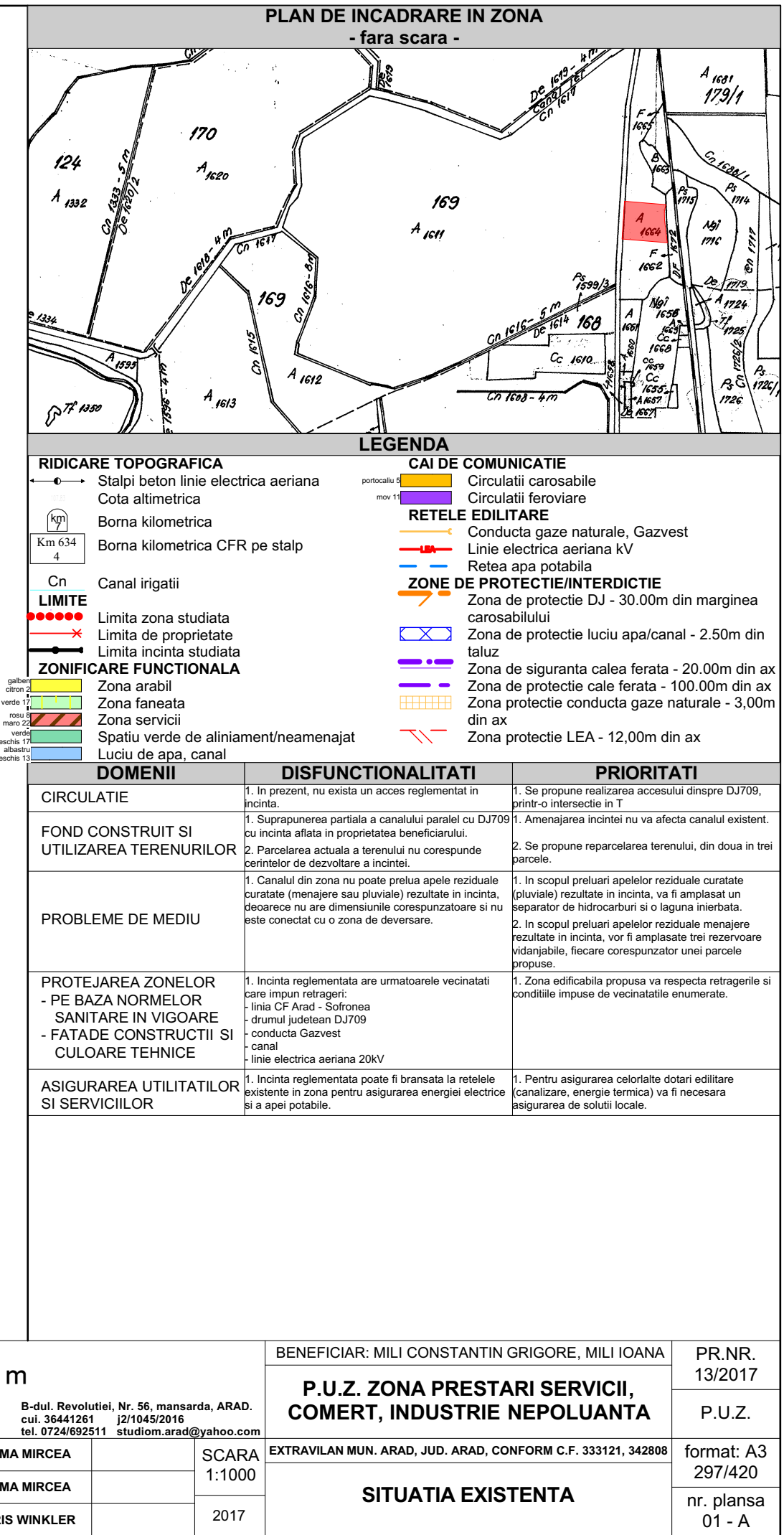
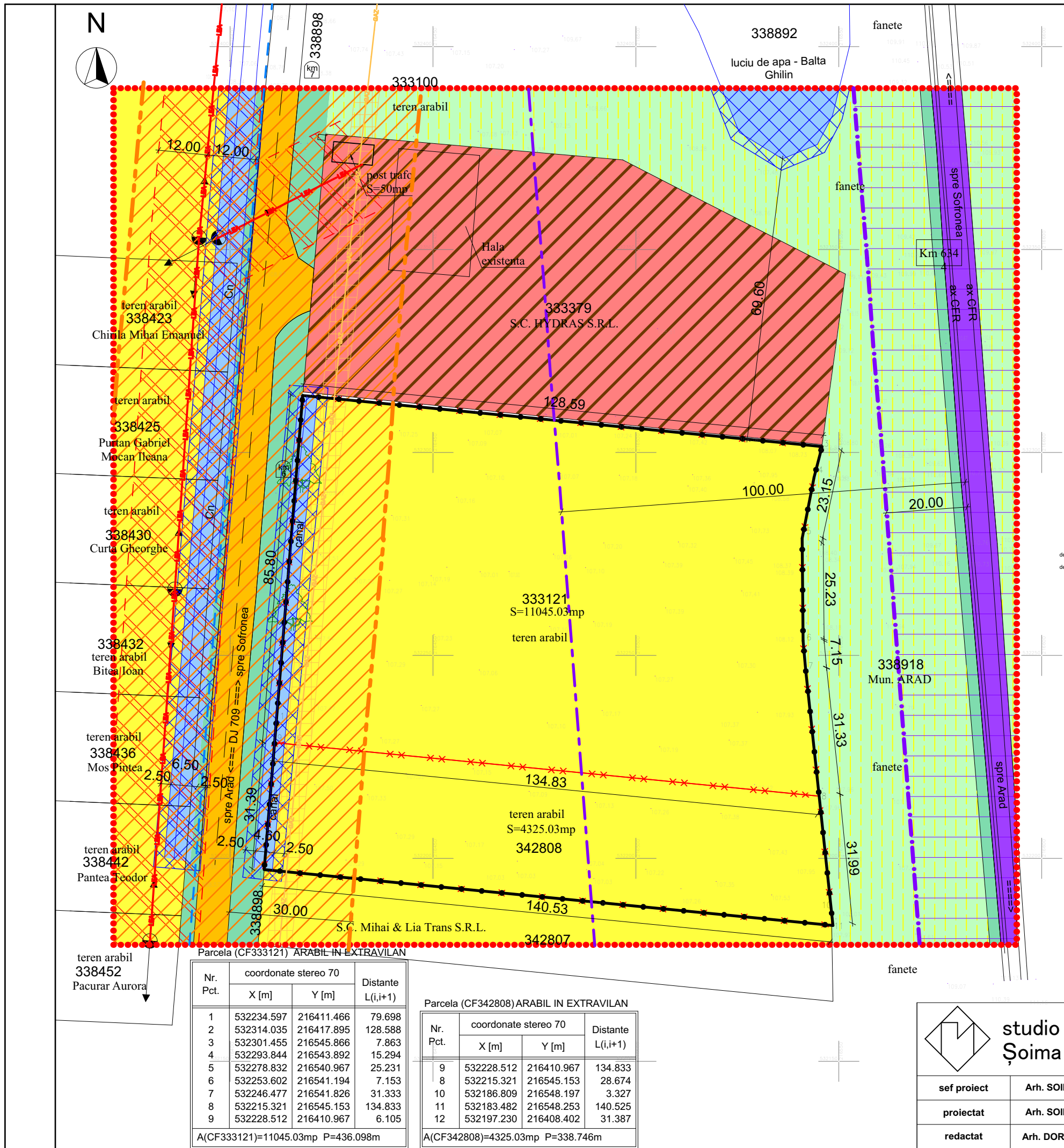
2017

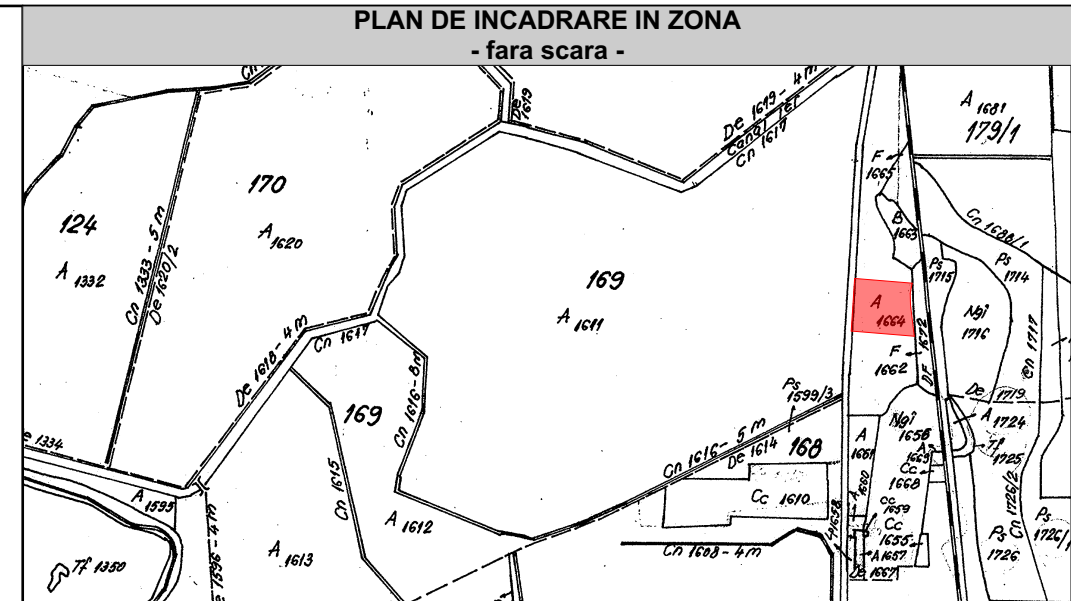
EXTRAVILAN MUN. ARAD, JUD. ARAD, CONFORM C.F. 333121, 342808

INCADRAREA IN ZONA

format: A4
297/210

nr. plansa
00 - A





RIDICARE TOPOGRAFICA

- Stalpi de beton linie electrica aeriana
- Cota altimetrica
- Borna kilometrica
- Canal irigatii

LIMITE

- Limita zona studziata
- Limita de proprietate
- Limita incinta studziata
- Limita zona edificabila
- Parcelare propusa

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Zona arabil existenta
- Zona faneata existenta
- Zona servicii existenta
- Constructii industrie / depozitare / servicii / comert / logistica propuse
- Dotari tehnico-edilitate (ingropate)
- Spatiu verde de aliniament/neamenajat existent
- Spatiu verde amenajat propus

LEGENDA

- Luciu de apa, canal existent
- Zona servitute de trecere
- CAI DE COMUNICATIE**
- Circulatii carosabile existente
- Circulatii feroviare existente
- Acces, platforme carosabile, parcaje propuse
- RETELE EDILITARE**
- Conducta gaze naturale, Gazvest
- Linie electrica aeriana 20kV
- Retea apa potabila
- ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE**
- Zona de protectie DJ - 30.00m din marginea carosabilului
- Zona de protectie luciu apa/canal - 2.50m din taluz
- Zona de siguranta calea ferata - 20.00m din ax
- Zona de protectie cale ferata - 100.00m din ax
- Zona protectie conducta gaze naturale - 3,00m din ax
- Zona protectie LEA - 12,00m din ax

BILANT TERITORIAL incinta:				
DESTINATIE TEREN	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	suprafata	procente	suprafata	procente
ARABIL IN EXTRAVILAN	15 039.55mp	97.85%	0.00mp	0.00%
CONSTRUCTII INDUSTRIE / DEPOZITARE / SERVICII / COMERT / LOGISTICA	0.00mp	0.00%	6 148.00mp	40.00%
CIRCULATII, PLATFORME, PARCAJE	0.00mp	0.00%	5 817.55mp	37.85%
SPATIU VERDE AMENAJAT	0.00mp	0.00%	3 074.00mp	20.00%
CANAL, LUCIU DE APA	330.45mp	2.15%	330.45mp	2.15%
TOTAL:	15 370.00mp	100.00%	15 370.00mp	100.00%

BILANT TERITORIAL zona studiata:				
DESTINATIE TEREN	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	suprafata	procente	suprafata	procente
ARABIL IN EXTRAVILAN	21 630.90mp	46.05%	6 260.90mp	13.30%
FANEATA IN EXTRAVILAN	10 215.00mp	21.75%	10 215.00mp	21.75%
ZONA INDUSTRIE / DEPOZITARE / SERVICII / COMERT / LOGISTICA	7 637.00mp	16.25%	19 933.00mp	42.45%
CIRCULATII CAROSABILE	1 831.00mp	3.90%	1 831.00mp	3.90%
CIRCULATII FERROVIARE	1 410.00mp	3.00%	1 410.00mp	3.00%
SPATIU VERDE DE ALINIAMENT/NEAMENAJAT	2 160.80mp	4.60%	2 160.80mp	4.60%
SPATIU VERDE AMENAJAT	0.00mp	0.00%	3 074.00mp	6.55%
CANAL, LUCIU DE APA	2 090.30mp	4.45%	2 090.30mp	4.45%
TOTAL:	46 975.00mp	100.00%	46 975.00mp	100.00%

BENEFICIAR: MILI CONSTANTIN GRIGORE, MILI IOANA

**P.U.Z. ZONA PRESTARI SERVICII,
COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA**

PR.NR.
13/2017

P.U.Z.

EXTRAVILAN MUN. ARAD, JUD. ARAD, CONFORM C.F. 333121, 342808
--

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

format: A3
297/420

nr. plansa
02 - A

Nr. Pct.	coordinate stereo 70		Distanza L(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	532234.537	216411.466	79.698
2	532314.035	216417.895	128.588
3	532301.455	216545.866	7.863
4	532293.844	216543.892	15.294
5	532278.832	216540.967	25.231
6	532253.602	216541.194	7.153
7	532246.377	216541.826	31.333
8	532215.421	216545.153	134.833
9	532228.512	216410.967	6.105

A(CF333121)=11045.03mp P=436.098m

Parcela (CF342808) ARABIL IN EXTRAVILAN			
Nr. Pct.	coordonate stereo 70		Distante L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
9	532228.512	216410.967	134.833
8	532215.321	216545.153	28.674
10	532186.809	216548.197	3.327
11	532183.482	216548.253	140.525
12	532197.230	216408.402	31.387

A(CF342808)=4325.03mp P=338.746m

SUBUNITATI FUNCTIONALE

ISID1 - subunitate functionala, hala servicii, comert, depozitare, industrie nepoluanta, P+1E

ISID2 - subunitate functionala, hala servicii, comert, depozitare, industrie nepoluanta, P+1E

ISID3 - subunitate functionala, hala servicii, comert, depozitare, industrie nepoluanta, P+1E

SP - subunitate functionala, spatiu verde amenajat

CCR1 - subunitate functionala, cai de comunicatie rutiere, acces DJ709, proprietate publica

CCR2 - subunitate functionala, cai de comunicatie rutiere, platforma incinta, servitute de trecere pentru asigurarea accesului la toate constructiile

CCR3 - subunitate functionala, cai de comunicatie rutiere, platforma incinta

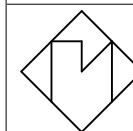
Te1 - dotari tehnico - edilitare, rezervor vidanjabil

Te2 - dotari tehnico - edilitare, rezervor vidanjabil

Te3 - dotari tehnico - edilitare, rezervor vidanjabil

Te4 - dotari tehnico - edilitare, separator hidrocarburi

Te5 - dotari tehnico - edilitare, laguna inierbata



studio m
Soima B

B-dul. Revolutiei, Nr. 56, mansarda, ARAD.
cui. 36441261 j2/1045/2016
tel. 0724/692511 studiom.arad@yahoo.com

sef proieci

Arh. SOIMA MIRCEA

SCARA

proiectat

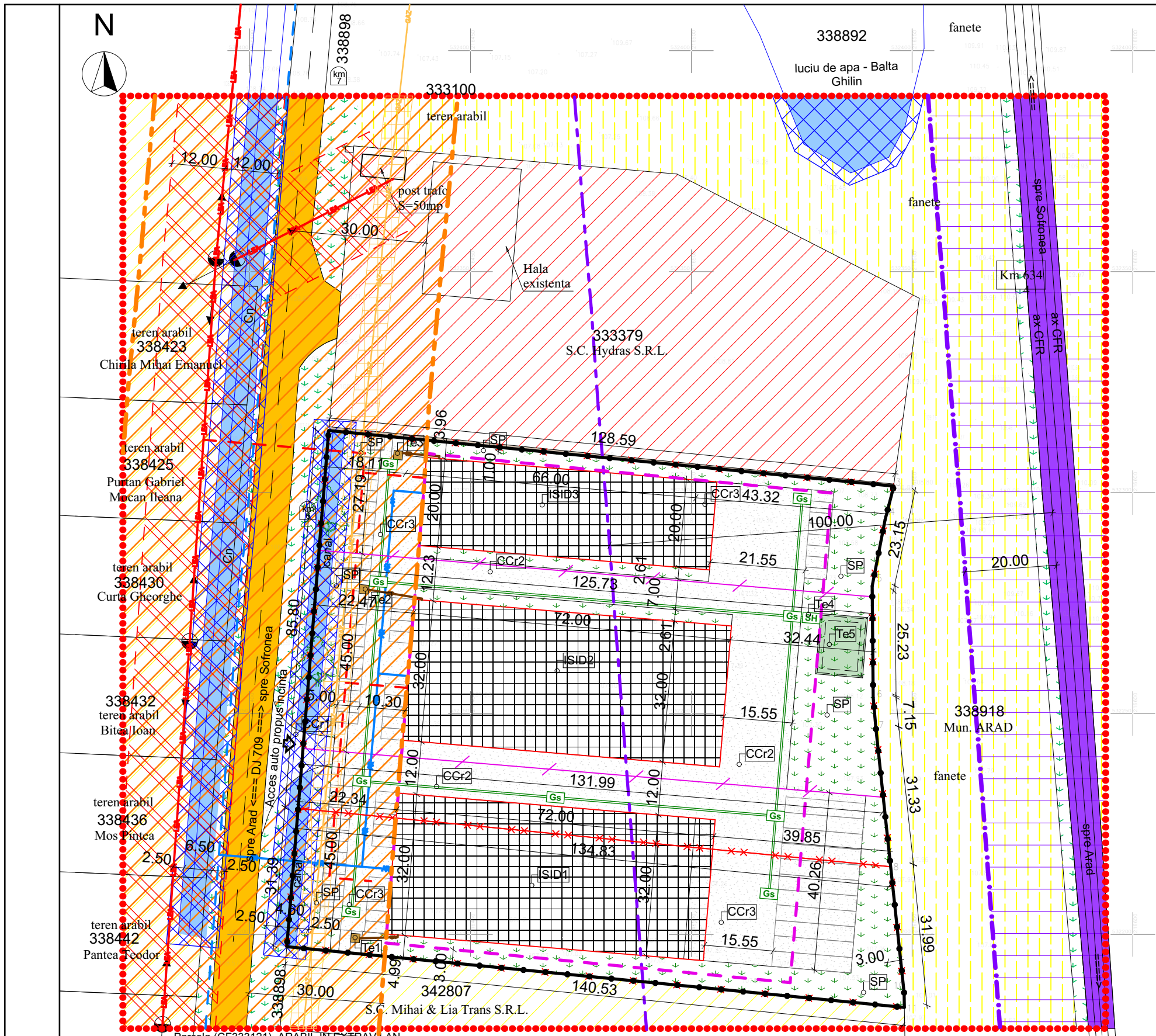
Arh. SOIMA MIRCEA

1.1000

redactat

Arh. DORIS WINKLER

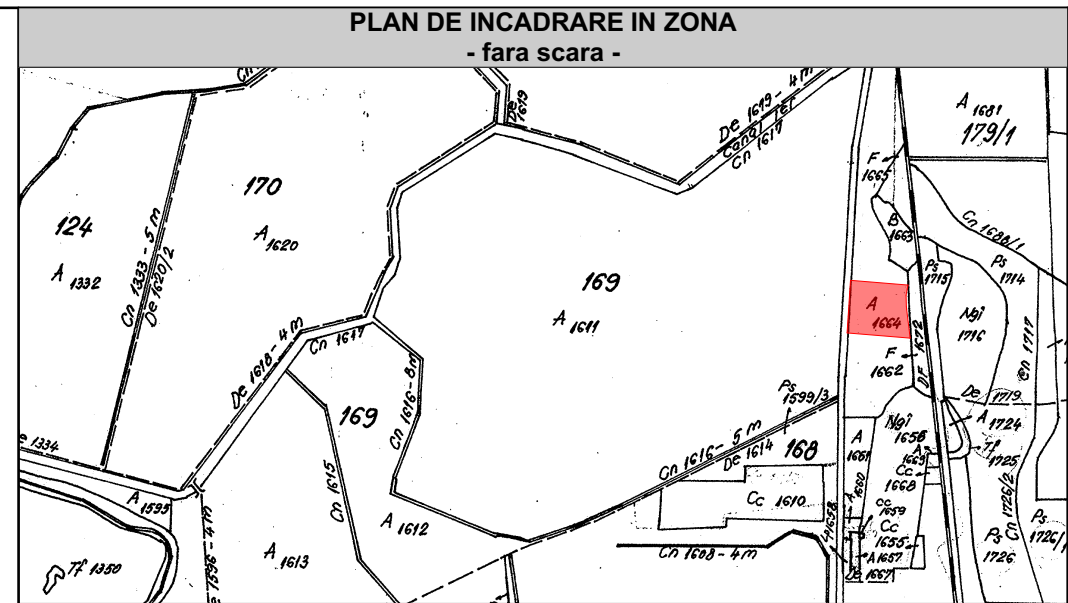
2017

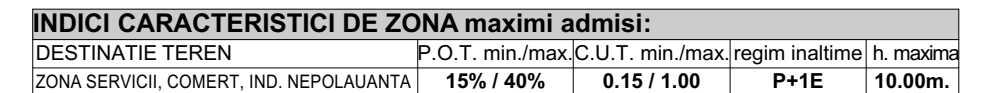
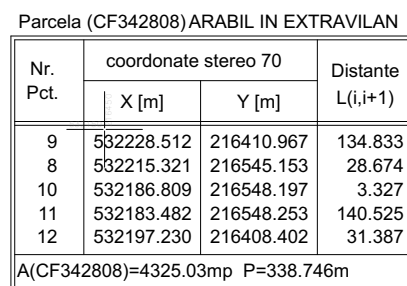


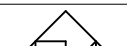
Nr. Pct.	coordonate stereo 70		Distanțe L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	532234.597	216411.466	79.698
2	532314.035	216417.895	128.588
3	532301.455	216545.866	7.863
4	532293.844	216543.892	15.294
5	532278.832	216540.967	25.231
6	532253.602	216541.194	7.153
7	532246.477	216541.826	31.333
8	532215.321	216545.153	134.833
9	532228.512	216410.967	6.105
A(CF333121)=11045.03mp P=436.098m			

Nr. Pct.	coordonate stereo 70		Distanțe L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
9	532228.512	216410.967	134.833
8	532215.321	216545.153	28.674
10	532186.809	216548.197	3.327
11	532183.482	216548.253	140.525
12	532197.230	216408.402	31.387
A(CF342808)=4325.03mp P=338.746m			

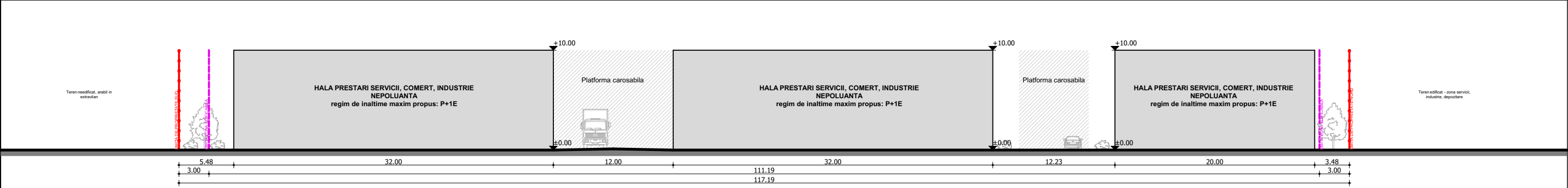
SUBUNITATI FUNCTIONALE	
ISID1 - subunitate functionala, hala servicii, comert, depozitare, industrie nepoluanta, P+1E	
ISID2 - subunitate functionala, hala servicii, comert, depozitare, industrie nepoluanta, P+1E	
ISID3 - subunitate functionala, hala servicii, comert, depozitare, industrie nepoluanta, P+1E	
SP - subunitate functionala, spatiu verde amenajat	
CCr1 - subunitate functionala, cai de comunicatie rutiere, acces DJ709, proprietate publica	
CCr2 - subunitate functionala, cai de comunicatie rutiere, platforma incinta, servitute de trecere pentru asigurarea accesului la toate constructiile	
CCr3 - subunitate functionala, cai de comunicatie rutiere, platforma incinta	
Te1 - dotari tehnico - edilitare, rezervor vidanjabil	
Te2 - dotari tehnico - edilitare, rezervor vidanjabil	
Te3 - dotari tehnico - edilitare, rezervor vidanjabil	
Te4 - dotari tehnico - edilitare, separator hidrocarburi	
Te5 - dotari tehnico - edilitare, laguna inierbata	



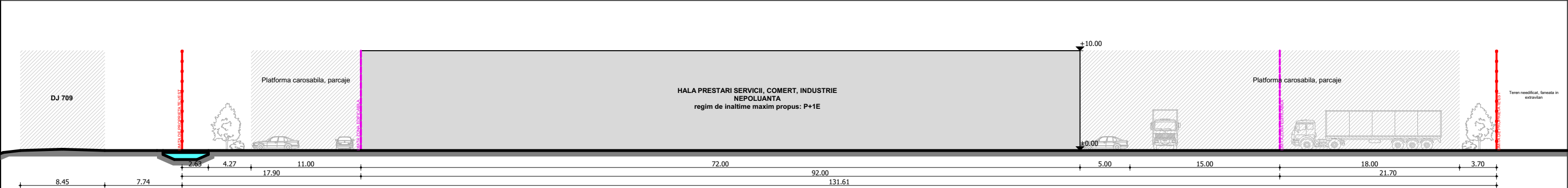


 studio m Șoima B-dul. Revolutiei, Nr. 56, mansarda, ARAD. cui. 36441261 j2/104/5 2016 tel. 0724/692511 studiom.arad@yahoo.com			BENEFICIAR: MILI CONSTANTIN GRIGORE, MILI IOANA		PR.NR. 13/2017
			P.U.Z. ZONA PRESTARI SERVICII, COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA		P.U.Z.
sef proiect	Arh. SOIMA MIRCEA		SCARA 1:1000	EXTRAVILAN MUN. ARAD, JUD. ARAD, CONFORM C.F. 333121, 342808	format: A3 297/420
proiectat	Arh. SOIMA MIRCEA			PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
redactat	Arh. DORIS WINKLER			2017	

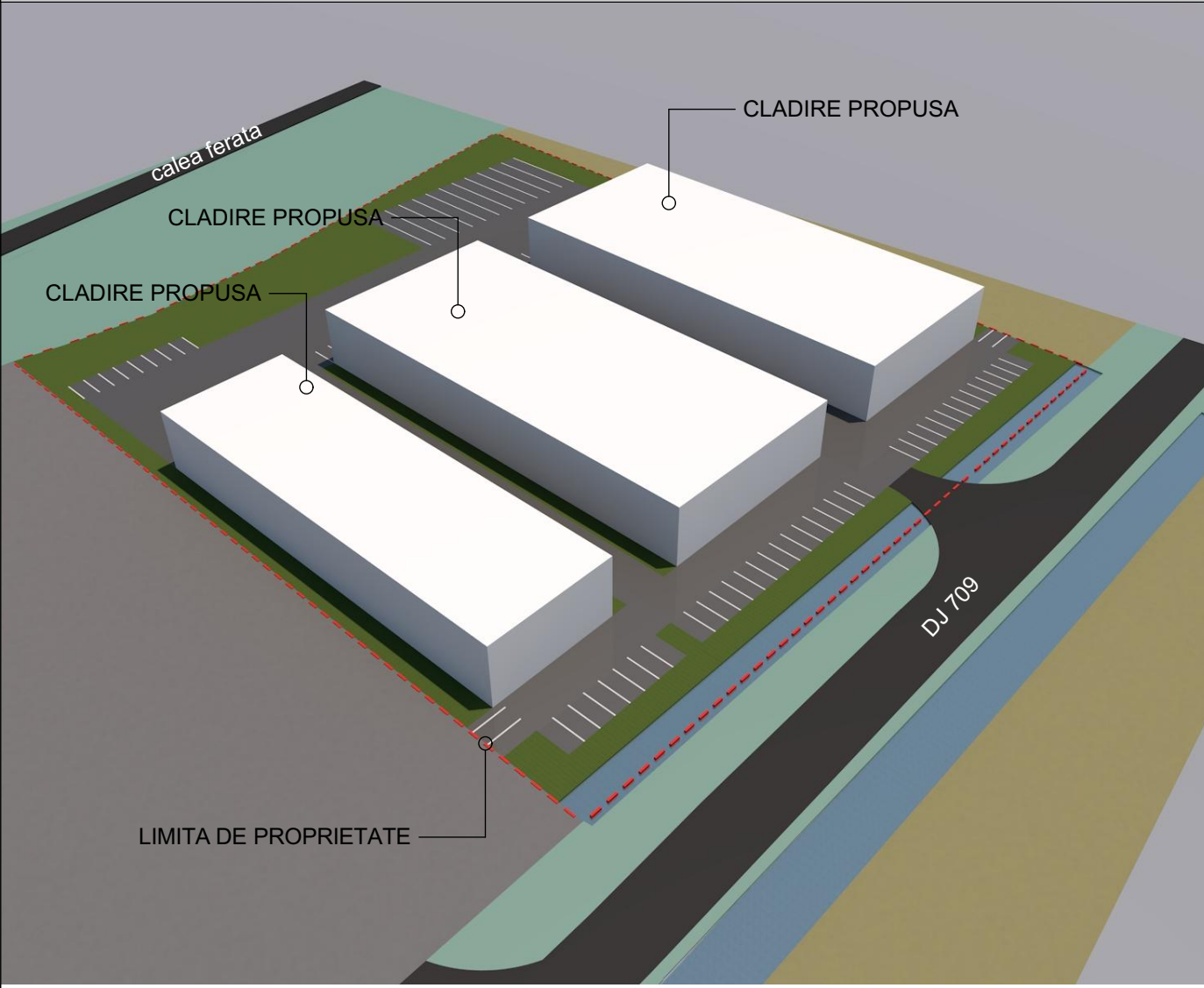
SECTIUNE CARACTERISTICA, DIRECTIA SUD-NORD
sc. 1:400



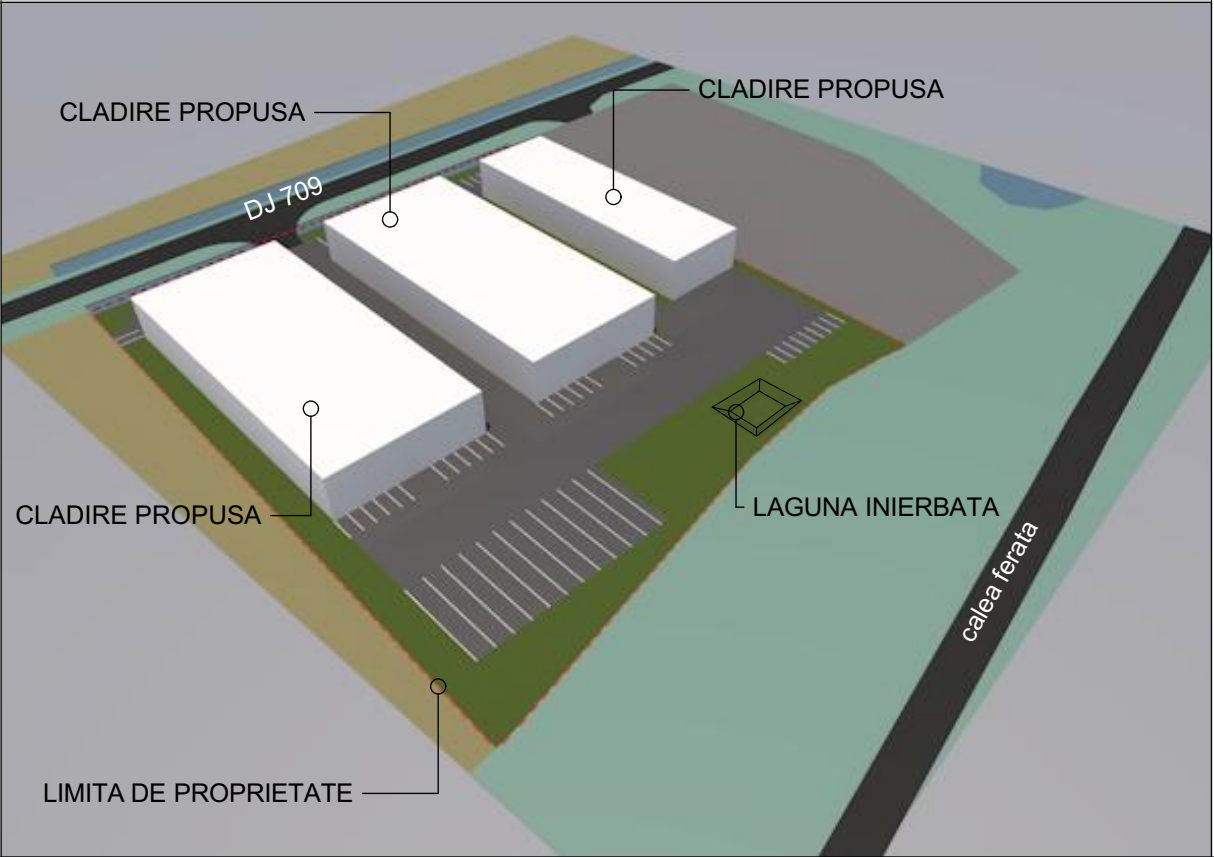
SECTIUNE CARACTERISTICA, DIRECTIA VEST - EST
sc. 1:400

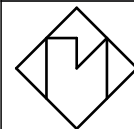


SIMULARE 3D
fara scara



SIMULARE 3D
fara scara



 studio m Șoima B-dul. Revolutiei, Nr. 56, mansarda, ARAD. cui. 36441261 j2/1045/2016 tel. 0724/692511 studiom.arad@yahoo.com			BENEFICIAR: MILI CONSTANTIN GRIGORE, MILI IOANA		PR.NR. 13/2017
			P.U.Z. ZONA PRESTARI SERVICII, COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA		P.U.Z.
EXTRAVILAN MUN. ARAD, JUD. ARAD, CONFORM C.F. 333121, 342808			ILUSTRARE URBANISTICA - SECTIUNI CARACTERISTICE, SIMULARE 3D		format: A3 297/420
nr. plansa 05 - A					

sef proiect	Arh. SOIMA MIRCEA	SCARA 1:400
proiectat	Arh. SOIMA MIRCEA	
redactat	Arh. DORIS WINKLER	2017