

This file has been cleaned of potential threats.

If you confirm that the file is coming from a trusted source, you can send the following SHA-256 hash value to your admin for the original file.

dda735cd280d5976a3ed90e49da469af3b1ec33e05c377170f230d923a0aade5

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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 95  
din 27 februarie 2018

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): "Construire Zonă de servicii, comerț, locuințe colective și realizare acces", intravilan municipiul Arad, Calea Zimandului, F.N., conform CF nr. 347751 – Arad, CF nr. 347752 – Arad, CF nr. 346466 – Arad, CF nr. 347291 – Arad",  
beneficiari: Andrieș Romică și Baltă Flavia

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 1697 din 10.01.2018,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 85405 din 21.12.2017, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 386 din 04.01.2018 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. 1 din 04.01.2018,

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 de Detaliu, 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 (22 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: "Construire Zonă de servicii, comerț, locuințe colective și realizare acces", intravilan municipiul Arad, Calea Zimandului, F.N., conform CF nr. 347751 – Arad, CF nr. 347752 – Arad, CF nr. 346466 – Arad, CF nr. 347291 – Arad", conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: Andrieș Romică și Baltă Flavia,

2. Elaborator: S.C. Pro Arhitectura S.R.L., specialiști cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici și arh. Raluca Simona Tomescu, proiect nr. 124/2017,
3. Suprafața totală aferentă parcelelor ce fac obiectul prezentului P.U.Z. este de 10.000 mp, identificată prin:
- CF nr. 347751 – Arad, în suprafață de 2.500 mp, având categoria de folosință: teren arabil în intravilan, proprietar Baltă Flavia,
  - CF nr. 347752 – Arad, în suprafață de 2.500 mp, având categoria de folosință: teren arabil în intravilan, proprietar Baltă Flavia,
  - CF nr. 346466 – Arad, în suprafață de 2.500 mp, având categoria de folosință: teren arabil în intravilan, proprietar Baltă Flavia,
  - CF nr. 347291 – Arad, în suprafață de 2.500 mp, având categoria de folosință: teren arabil în intravilan, proprietar Andrieș Romică.

**Art. 2.** Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: Zonă de servicii, comerț, locuințe colective și accese, pentru parcelele identificate prin CF nr. 347751 – Arad, CF nr. 347752 – Arad, CF nr. 346466 – Arad și CF nr. 347291 – Arad (4 loturi);
2. POT max/lot: 40%;
3. CUT max/lot: 4;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:
  - $S1+S2+P+10E$  cu  $H_{max} = 36,00$  m;
5. Zonă verde min/lot: 20%;
6. Dimensiunile drumurilor și acceselor nou create, cât și a celor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului României 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 realizează cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice.
7. Amenajarea intersecției semaforizate nou creată, în cruce, se va executa pe cheltuiala investitorilor, cu respectarea 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 și se va transmite cu titlu gratuit, liberă de sarcini, în proprietatea publică a Municipiului Arad, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad.

**Art. 3.** Autorizațiile de construire pentru zona de servicii, comerț, locuințe colective și realizare acces se vor emite numai după realizarea prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor a lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară și a căilor de circulație, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare și după recepția acestora.

**Art. 4.** Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

**Art. 5.** Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Andrieș Romică și Baltă Flavia și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Ionel BULBUC

Contrasemnează pentru legalitate  
p. SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD  
Sorin CONTRAȘ

Nr. 14/10.01.2018

HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_ 2018

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): **Construire Zonă de servicii, comerț, locuințe colective și realizare acces, intravilan municipiul Arad, Calea Zimandului, F.N., conform CF nr. 347751 – Arad, CF nr. 347752 – Arad, CF nr. 346466 – Arad, CF nr. 347291 – Arad,**  
beneficiari: Andrieș Romică și Baltă Flavia

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr.1697 din 10.01.2018,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 85405 din 21.12.2017, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 386 din 04.01.2018 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. 1 din 04.01.2018,

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 de detaliu, 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

### HOTĂRĂȘTE

**Art.1.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: **Construire Zonă de servicii, comerț, locuințe colective și realizare acces, intravilan municipiul Arad, Calea Zimandului, F.N., conform CF nr. 347751 – Arad, CF nr. 347752 – Arad, CF nr. 346466 – Arad, CF nr. 347291 – Arad,** conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: Andrieș Romică și Baltă Flavia,  
2. Elaborator: S.C. Pro Arhitectura S.R.L., specialiști cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici și arh. Raluca Simona Tomescu, proiect nr. 124/2017,

3. Suprafața totală aferentă parcelelor ce fac obiectul prezentului P.U.Z. este de 10.000 mp, identificată prin:

-CF nr. 347751 – Arad, în suprafață de 2.500 mp, având categoria de folosință: teren arabil în intravilan, proprietar Baltă Flavia,

-CF nr. 347752 – Arad, în suprafață de 2.500 mp, având categoria de folosință: teren arabil în intravilan, proprietar Baltă Flavia,  
-CF nr. 346466 – Arad, în suprafață de 2.500 mp, având categoria de folosință: teren arabil în intravilan, proprietar Baltă Flavia,  
-CF nr. 347291 – Arad, în suprafață de 2.500 mp, având categoria de folosință: teren arabil în intravilan, proprietar Andrieș Romică.

**Art 2.** Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: Zonă de servicii, comerț, locuințe colective și accese, pentru parcelele identificate prin CF nr. 347751 – Arad, CF nr. 347752 – Arad, CF nr. 346466 – Arad și CF nr. 347291 – Arad (4 loturi);
2. POT max/lot: 40%
3. CUT max/lot: 4;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:  
-  $S1+S2+P+10E$  cu  $H_{max} = 36,00$  m

5. Zonă verde min/lot: 20%.

6. Dimensiunile drumurilor și acceselor nou create, cât și a celor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului României 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 realizează cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice.

7. Amenajarea intersecției semaforizate nou creată, în cruce, se va executa pe cheltuiala investitorilor, cu respectarea 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 și se va transmite cu titlu gratuit, liberă de sarcini, în proprietatea publică a Municipiului Arad, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad.

**Art.3.** Autorizațiile de construire pentru zona de servicii, comerț, locuințe colective și realizare acces se vor emite numai după realizarea prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor a lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară și a căilor de circulație, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare și după recepția acestora.

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

**Art.5.** Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Andrieș Romică și Baltă Flavia și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

## **EXPUNERE DE MOTIVE**

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)  
și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):

**Construire Zonă de servicii, comerț, locuințe colective și realizare acces,  
intravilan municipiul Arad, Calea Zimandului, F.N., conform CF nr. 347751 – Arad,  
CF nr. 347752 – Arad, CF nr. 346466 – Arad, CF nr. 347291 – Arad**

1. Beneficiari: Andrieș Romică și Baltă Flavia,
2. Elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialiști cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici și arh. Raluca Simona Tomescu, proiect nr. 124/2017;
3. Suprafața totală aferentă parcelelor ce fac obiectul prezentului P.U.Z. este de 10.000 mp, identificată prin:
  - CF nr. 347751 – Arad, în suprafață de 2.500 mp, având categoria de folosință: teren arabil în intravilan, proprietar Baltă Flavia
  - CF nr. 347752 – Arad, în suprafață de 2.500 mp, având categoria de folosință: teren arabil în intravilan, proprietar Baltă Flavia
  - CF nr. 346466 – Arad, în suprafață de 2.500 mp, având categoria de folosință: teren arabil în intravilan, proprietar Baltă Flavia
  - CF nr. 347291 – Arad, în suprafață de 2.500 mp, având categoria de folosință: teren arabil în intravilan, proprietar Andrieș Romică

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.85005/19.12.2017 de către Andrieș Romică și Baltă Flavia;
- raportul de specialitate nr. 386/04.01.2018 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 85405/21.12.2017, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr. 1/04.01.2018 al Arhitectului –Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 226 din 21 februarie, 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:

### **Reglementări urbanistice propuse:**

1. Funcțiunea principală: Zonă de servicii, comerț, locuințe colective și accese, pentru parcelele identificate prin CF nr. 347751 – Arad, CF nr. 347752 – Arad, CF nr. 346466 – Arad și CF nr. 347291 – Arad (4 loturi);
2. POT max/lot: 40%
3. CUT max/lot: 4;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:
  - $S1+S2+P+10E$  cu  $H_{max} = 36,00$  m,
5. Zonă verde min/lot: 20%.
6. Dimensiunile drumurilor și acceselor nou create, cât și a celor 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 realizează cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice.
7. Amenajarea intersecției semaforizate nou creată, în cruce, se va face pe cheltuiala investitorilor, cu respectarea 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. Lucrarea publică de amenajare a intersecției semaforizate nou creată, în cruce, se va transmite cu titlu gratuit, liberă de sarcini, în proprietatea publică a Municipiului Arad, în administrarea Primăriei Municipiului Arad.

**P R I M A R**  
**Ing. Gheorghe Falcă**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.**

**Construire Zonă de servicii, comerţ, locuinţe colective şi realizare acces,**  
**intravilan municipiul Arad, Calea Zimandului, F.N., conform CF nr. 347751 – Arad, CF nr.**  
**347752 – Arad, CF nr. 346466 – Arad, CF nr. 347291 – Arad**

- beneficiari: Andrieş Romică şi Baltă Flavia,
- elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialişti cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici şi arh. Raluca Simona Tomescu, proiect nr. 124/2017;

**Încadrarea în localitate**

Zona luată în studiu este situată în intravilanul municipiului Arad, partea de nord a zonei de locuit Grădişte.

**Situaţia juridică a terenului**

Suprafaţa totală aferentă parcelelor ce fac obiectul prezentului P.U.Z. este de 10.000 mp, identificată prin:

- CF nr. 347751 – Arad, în suprafaţă de 2.500 mp, având categoria de folosinţă: teren arabil în intravilan, proprietar Baltă Flavia
- CF nr. 347752 – Arad, în suprafaţă de 2.500 mp, având categoria de folosinţă: teren arabil în intravilan, proprietar Baltă Flavia
- CF nr. 346466 – Arad, în suprafaţă de 2.500 mp, având categoria de folosinţă: teren arabil în intravilan, proprietar Baltă Flavia
- CF nr. 347291 – Arad, în suprafaţă de 2.500 mp, având categoria de folosinţă: teren arabil în intravilan, proprietar Andrieş Romică

**Situaţia existentă**

Conform PUG al municipiului Arad parcelele sunt situate în intravilanul mun. Arad, UTR 57, având categoria de folosinţă: terenuri arabile în intravilan.

Parcelele identificate prin CF nr. 347751 – Arad, CF nr. 347752 – Arad, CF nr. 346466 – Arad şi CF nr. 347291 – Arad, au următoarele vecinătăţi:

- la est – terenuri arabile,
- la sud – teren arabil,
- la vest – Calea Zimandului,
- la nord-est – nr.cad.340337, servicii (funcţiuni-servicii, comerţ, industrie).

**Descrierea soluţiei propuse**

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice si estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinţei parcelelor identificate prin CF nr. 347751 – Arad, CF nr. 347752 – Arad, CF nr. 346466 – Arad şi CF nr. 347291 – Arad, din teren având categoria de folosinţă: terenuri arabile în intravilan în zonă de servicii, comerţ, locuinţe colective şi accese (4 loturi).

**Reglementări urbanistice propuse:**

1. Funcţiunea principală: Zonă de servicii, comerţ, locuinţe colective şi accese, pentru parcelele identificate prin CF nr. 347751 – Arad, CF nr. 347752 – Arad, CF nr. 346466 – Arad şi CF nr. 347291 – Arad (4 loturi);
2. POT max/lot: 40%
3. CUT max/lot: 4;
4. Regim maxim de înălţime al clădirilor:
  - $S1+S2+P+10E$  cu  $H_{max} = 36,00$  m,
5. Zonă verde min/lot: 20%.
6. Dimensiunile drumurilor şi acceselor nou create, cât şi a celor 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 realizează cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice.



7. Amenajarea intersecției semaforizate nou creată, în cruce, se va face pe cheltuiala investitorilor, cu respectarea 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. Lucrarea publică de amenajare a intersecției semaforizate nou creată, în cruce, se va transmite cu titlu gratuit, liberă de sarcini, în proprietatea publică a Municipiului Arad, în administrarea Primăriei Municipiului Arad.

**Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:**

-min 6,00 m față de frontul stradal (Calea Zimandului),  
-min 6,00 m față de limitele de proprietate posterioară,  
-min 3,00 m față de limitele de proprietate laterale, dar nu mai puțin de H/2; se acceptă decalarea volumelor parterului și zonei înalte cu respectarea distanței de H/2 față de limitele laterale de proprietate.

**Circulația:** accesul carosabil și pietonal la parcela reglementată se va realiza dinspre Calea Zimandului, din intersecția existentă semaforizată (inclusiv amenajarea de platforme de parcare în incintă, la sol și subsol), conform avizelor administratorului străzii și cel al poliției rutiere. Propunerea de amenajare a intersecției semaforizate, în cruce, constă în:

- Lărgirea, pe partea dreaptă, a părții carosabile a căii Zimandului în vederea amenajării unei benzi suplimentare pentru virajul la stânga alcătuită dintr-un sector de stocare cu o lungime de 30 m și unul de racordare cu o lungime de 30,00 m;
- Amenajarea benzilor de circulație cu o lățime de 3,00 m;
- Amenajarea unei insule de separare a sensurilor de circulație încadrată cu bordură denivelată;
- Amenajarea unei treceri de pietoni, pe calea Zimandului, pe amplasamentul celei existente;
- Echiparea intersecției cu instalație automată de semaforizare;
- Aplicarea de marcaje rutiere și plantarea de indicatoare de circulație în vederea reglementării circulației prin intersecție în cazul nefuncționării semafoarelor;

Pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare destinate clienților viitoarelor spații comerciale s-a propus amenajarea, în incintă, la sol, a unor platforme de parcare și a drumurilor de acces la acestea, iar pentru locatari s-au amenajat locuri de parcare la subsol (-1 și -2).

Numărul de locuri de parcare propus este de 10+86=**96** locuri pentru lotul 1, 10+85=**95** locuri pentru lotul 2, 10+85=**95** locuri pentru lotul 3 și 10+88=**98** locuri pentru lot 4.

Structura rutieră propusă pentru lărgirea părții carosabile a căii Zimandului și amenajarea carosabilului și parcajelor din incintă este alcătuită din îmbrăcămînți moderne așezate pe o fundație din balast și piatră spartă.

Apele meteorice de suprafață se vor colecta centralizat prin intermediul gurilor de scurgere și a rețelei de canalizare proiectate și se vor evacua în rețeaua de canalizare a municipiului.

Amenajarea drumurilor de incintă, accesului rutier pe amplasament, cât și relocarea unor stâlpi existenți se va face pe cheltuiala investitorilor.

**Utilități:** Se va face racordarea la rețelele de utilități existente pe Calea Zimandului. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană, vor fi executate conform cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități și se vor face pe cheltuiala beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 226 din 21 februarie 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	Valabilitate aviz
1	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	199124107/07.11.2017	21.02.2019
2	Delgaz Grid SA	792/21.11.2017	21.11.2018
3	Agentia pentru Protecția Mediului Arad	19766/13.12.2017	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	836/17/SU-AR/10.08.2017	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	928/17/SU-AR/10.08.2017	-
6	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	788/22.08.2017	-

7	C.T.P. ARAD	31.10.2017	-
8	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	20754/07.11.2017	-
9	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	472/27.10.2017	27.10.2018
10	CET ARAD	4203/23.10.2017	-
11	O.C.P.I. Arad	PV recepție 1278/2017	-
12	AUTORIT. AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	22974/991/11.10.2017	11.10.2018
13	M.A.I.-I.P.J. Arad – Serviciul rutier	212968/08.12.2017	-
14	Comisia de sistematizare a circulației din municipiul Arad	Nr.ad.81101/07.12.2017	-
15	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	324/U/02.11.2017	-
16	RDS-RCS	-	21.02.2019

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 04.01.2018, s-a emis Avizul tehnic nr.1/04.01.2018.

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

Arhitect șef  
arh. Radu Drăgan

Consilier  
ing. Laurențiu Florescu

VIZA JURIDICĂ

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de Andrieș Romică și Baltă Flavia, înregistrată cu nr.85005 din 19 decembrie 2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. 1 Din 04.01.2018

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent  
**Construire Zonă de servicii, comerț, locuințe colective și realizare acces, intravilan municipiul Arad, Calea Zimandului, F.N., conform CF nr. 347751 – Arad, CF nr. 347752 – Arad, CF nr. 346466 – Arad, CF nr. 347291 – Arad,**  
generat de imobilul cu suprafața totală de 10.000 mp, identificată prin: CF nr. 347751 – Arad, în suprafață de 2.500 mp, având categoria de folosință: teren arabil în intravilan, proprietar Baltă Flavia  
-CF nr. 347752 – Arad, în suprafață de 2.500 mp, având categoria de folosință: teren arabil în intravilan, proprietar Baltă Flavia  
-CF nr. 346466 – Arad, în suprafață de 2.500 mp, având categoria de folosință: teren arabil în intravilan, proprietar Baltă Flavia  
-CF nr. 347291 – Arad, în suprafață de 2.500 mp, având categoria de folosință: teren arabil în intravilan, proprietar Andrieș Romică  
Inițiator: Andrieș Romică și Baltă Flavia,  
Proiectant: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.,  
Specialiști cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici și arh. Raluca Simona Tomescu, proiect nr. 124/2017

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

Zona luată în studiu este situată în partea de nord a zonei de locuit Grădiște și limitele cadastrale ale parcelelor învecinate la est, vest, nord și sud, față de incinta reglementată, suprafața totală a zonei studiate 20.000 mp.

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

Conform PUG al municipiului Arad parcelele sunt situate în intravilanul mun. Arad, UTR 57, având categoria de folosință: terenuri arabile în intravilan.

Parcelele identificate prin CF nr. 347751 – Arad, CF nr. 347752 – Arad, CF nr. 346466 – Arad și CF nr. 347291 – Arad, au următoarele vecinătăți:

- la est – terenuri arabile,
- la sud – teren arabil,
- la vest – Calea Zimandului,
- la nord-est – nr.cad.340337, servicii (funcțiuni-servicii, comerț, industrie).

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

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinței parcelelor identificate prin CF nr. 347751 – Arad, CF nr. 347752 – Arad, CF nr. 346466 – Arad și CF nr. 347291 – Arad, din teren având categoria de folosință: terenuri arabile în intravilan în zonă de servicii, comerț, locuințe colective și accese (4 loturi).

### **Reglementări urbanistice propuse:**

1. Funcțiunea principală: Zonă de servicii, comerț, locuințe colective și accese, pentru parcelele identificate prin CF nr. 347751 – Arad, CF nr. 347752 – Arad, CF nr. 346466 – Arad și CF nr. 347291 – Arad (4 loturi);
2. POT max/lot: 40%
3. CUT max/lot: 4;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:
  - $S1+S2+P+10E$  cu  $H_{max} = 36,00$  m,
5. Zonă verde min/lot: 20%.
6. Dimensiunile drumurilor și acceselor nou create, cât și a celor 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 realizează cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice.
7. Amenajarea intersecției semaforizate nou create se va face pe cheltuiala investitorilor, cu respectarea 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. Lucrarea publică de amenajare a intersecției semaforizate nou creată, se va transmite cu titlu gratuit, liberă de sarcini, în proprietatea publică a Municipiului Arad, în administrarea Primăriei Municipiului Arad.

**Circulația:** accesul carosabil și pietonal la parcela reglementată se va realiza dinspre Calea Zimandului, din intersecția existentă semaforizată (inclusiv amenajarea de platforme de parcare în incintă, la sol și subsol), conform avizelor administratorului străzii și cel al poliției rutiere. Propunerea de amenajare a a intersecției în cruce constă în:

- Lărgirea, pe partea dreaptă, a părții carosabile a căii Zimandului în vederea amenajării unei benzi suplimentare pentru virajul la stânga alcătuită dintr-un sector de stocare cu o lungime de 30 m și unul de racordare cu o lungime de 30,00 m;
- Amenajarea benzilor de circulație cu o lățime de 3,00 m;
- Amenajarea unei insule de separare a sensurilor de circulație încadrate cu bordură denivelată;
- Amenajarea unei treceri de pietoni, pe calea Zimandului, pe amplasamentul celei existente;
- Echiparea intersecției cu instalație automată de semaforizare;
- Aplicarea de marcaje rutiere și plantarea de indicatoare de circulație în vederea reglementării circulației prin intersecție în cazul nefuncționării semafoarelor;

Pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare destinate clienților viitoarelor spații comerciale s-a propus amenajarea, în incintă, la sol, a unor platforme de parcare și a drumurilor de acces la acestea, iar pentru locatari s-au amenajat locuri de parcare la subsol (-1 și -2).

Numărul de locuri de parcare propus este de  $10+86=96$  locuri pentru lotul 1,  $10+85=95$  locuri pentru lotul 2,  $10+85=95$  locuri pentru lotul 3 și  $10+88=98$  locuri pentru lot 4.

Structura rutieră propusă pentru lărgirea părții carosabile a căii Zimandului și amenajarea carosabilului și parcajelor din incintă este alcătuită din îmbrăcăminti moderne așezate pe o fundație din balast și piatră spartă.

Apele meteorice de suprafață se vor colecta centralizat prin intermediul gurilor de scurgere și a rețelei de canalizare proiectate și se vor evacua în rețeaua de canalizare a municipiului.

Amenajarea accesului rutier pe amplasament, cât și relocarea unor stâlpi existenți se va face pe cheltuiala investitorilor.

**Utilități:** Se va face racordarea la rețelele de utilități existente pe Calea Zimandului. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană, vor fi executate conform cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități și se vor face pe cheltuiala beneficiarilor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 04.01.2018, 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. 226 din 21 februarie 2017, emise de Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-șef  
Arh. Radu Drăgan

## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

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

### **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –Zonă servicii, comerț, locuințe colective și realizare acces**

Inițiatorul documentației– **Andrieș Romică și Baltă Flavia**

Amplasament – **municipiul Arad, Calea Zimandului FN,**

Proiectant – SC PRO ARHITECTURA SRL, SC PLASIS SRL- arh. RUR Raluca Tomescu, Proiect nr.124/2017

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 nr. 34808/22.05.2017, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de 24.05.2017.

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 24.05.2017 pe panou amplasat pe parcela studiată.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 02.06.2017 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 nr.48519/21.07.2017 beneficiarul 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](http://www.primariaarad.ro) și afișare la sediu în data de 31.07.2017.

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 31.07.2017 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 14.08.2017 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, conform listei cu proprietarii din zona studiată transmisă de către elaboratorul documentației.

Au fost trimise 24 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate: SC CASOPRANO SRL, ATP EXODUS GROUP SRL, SC SINTER STOP SRL, SC KANTEX ARAD SRL, SC TEHNODOMUS SRL, SC EURO PELE SRL, SC FOX SRL, SC INTERNAȚIONAL ALFAR SRL, SC STAR DANY CONSTRUCT SRL, SC AGRO CODLEA SRL, SC FASHION BUTTONS SRL, Codrin Cosmin, SC ALL DISTRIBUTION WEST GROUP SRL, SC SERINOVA IMOBILIARE SRL, SC IMOBDA SA, Sima Gheorghe, Sima Maria, Sima Bogdan, Sima Gloria, SC BRANDT TRANSIMPEX SRL, SC FORTUNA SRL, SC VIOMAR EXIM SRL, SC SIMAGRON SRL, SC POL&MAS INTERNATIONAL SRL, DIRECȚIA PATRIMONIULUI, SC CODLEA ARTIC SRL, Teodorescu Madalina Mihaela.

**4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces**

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente nu a fost consultată de nici o persoană.

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

**Arhitect Șef,**  
arh. Radu Drăgan

**Consilier,**  
Angelica Giura

## FOAIE DE CAPĂT

**DENUMIREA LUCRĂRII:** PLAN URBANISTIC ZONAL  
Construire Zone de servicii, comerț, locuințe colective și realizare acces

**AMPLASAMENT:** Intravilan municipiul Arad, Calea Zimandului, F.N., jud.Arad

**BENEFICIAR:** PRISACARIU DANIEL, PRISACARIU FLORINA-ADRIANA,  
ANDRIES ROMICA SI BALTA FLAVIA

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.  
Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad  
tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitecturarad.ro



**PROIECTANT:** S.C. PLASIS S.R.L.  
Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș  
tel.: 0765/256.949, e-mail: [plasistm@gmail.ro](mailto:plasistm@gmail.ro)



**NUMĂR PROIECT:** 124/2017

**NUMĂR CONTRACT:** 187/2017

**DATA ELABORĂRII:** decembrie 2017

**FAZA PROIECTARE:** PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)



## FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI:

### PROIECTANT GENERAL:

#### **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**

Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad  
tel.: 0357.430.030, e-mail: [office@proarhitecturarad.ro](mailto:office@proarhitecturarad.ro)



**PRO.ARHITECTURA**  
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

### PROIECTANT SPECIALITATE: ( ARHITECTURĂ, URBANISM )



#### **S.C. PLASIS S.R.L.**

Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș  
tel.: 0765/256.949, e-mail: [plasistm@gmail.ro](mailto:plasistm@gmail.ro)  
arh. Raluca TOMESCU M. **R.U.R.** D1E

### COORDONATOR URBANISM:

**Arh. Gheorghe SECULICI R.U.R. DE**

### TOPOGRAFIE:

#### **ing. Mann Sebastian Toma**

Birou cadastru, cartografie PFA Mann Sebastian Toma

### PROIECTANT DRUMURI:

#### **PATH'S ROUT S.R.L.**

str. Emil Zola, nr.92, Timișoara jud. Timiș  
tel.: 0256/216.933, e-mail: [secretariat@pathsroutr.ro](mailto:secretariat@pathsroutr.ro)  
ing. Dan PERCEC

### INSTALAȚII HIDROEDILITARE:

#### **S.C.DEMETRA MILORAD CO S.R.L.**

str. Satu Mare, nr.371, Arad, Jud. Arad,  
Cod Unic de Inregistrare RO24864802,  
ing. Milorad IOVANOVICI

### INSTALAȚII ELECTRICE:

#### **ELDO PROIECT SRL**

B-ul Dambovita, nr.54, bloc, C11, et.1, ap.5,  
Timisoara, Jud. Timiș  
Cod unic de Inregistrare RO 1857098,  
ing. Ovidiu DOCTOR

## BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

### A. PIESE SCRISE:

- I. FOAIE DE CAPĂT 1
- II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI 2
- III. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE 3
- IV. AVIZE ȘI ACORDURI conform Certificat de Urbanism Nr. 226 / 21.02.2017

### V. MEMORIU DE PREZENTARE

### B. PIESE DESENATE:

- 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
- 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ
- 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
- 4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SECȚIUNI
- 5. REGLEMENTĂRI EDILITARE - APA-CANAL
- 6. REGLEMENTĂRI EDILITARE - INSTALAȚII ELECTRICE
- 7. REGLEMENTARI - ILUSTRARE URBANISTICĂ / VARIANTE MOBILARE-
- 8. CIRCULAȚIA TERENURILOR

Întocmit:

Arh. Raluca TOMESCU M.



# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. Introducere

### 1.1. DATELE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

<b>DENUMIREA LUCRĂRII:</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL <u>Construire Zone de servicii, comerț, locuințe colective și realizare acces</u>
<b>AMPLASAMENT:</b>	Intravilan municipiul Arad, Calea Zimandului, F.N., jud.Arad conform C.F. nr. 347751, 347291, 346466, 347752
<b>BENEFICIAR:</b>	PRISACARIU DANIEL, PRISACARIU FLORINA-ADRIANA, ANDRIES ROMICA SI BALTA FLAVIA
<b>PROIECTANT:</b>	S.C. P L A S I S S.R.L. Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș tel.: 0765/256.949, e-mail: plasistm@gmail.com
<b>NUMĂR PROIECT:</b>	124/2017
<b>DATA ELABORĂRII:</b>	mai 2017
<b>FAZA PROIECTARE:</b>	<u>PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.). ETAPA II.</u>

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

#### 1.2.1 SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Elaborarea acestui Planul Urbanistic Zonal este determinată de intenția de reglementa din punct de vedere urbanistic o zonă cu destinația de teren arabil, situată în intravilanul din nord-estul Municipiului Arad, în zonă destinată funcțiunilor de servicii, comerț și locuințe colective, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al localității și de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

PRISACARIU DANIEL, PRISACARIU FLORINA-ADRIANA, ANDRIES ROMICA SI BALTA FLAVIA , în calitate de proprietari ai terenurilor și inițiatori, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea amenajării unor zone de servicii, comerț, locuințe colective și realizare acces din Calea Zimandului ( DN79 ).

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 226/21.02.2017 eliberat de Primăria Municipiului Arad pentru terenul situat tangent Străzii Zimandului, fiind alcătuit din patru parcele, conform extraselor C.F. nr. 347751, 347291, 346466, 347752 Arad. Categoria de folosință a tuturor parcelelor este aceeași: teren arabil în intravilan.

### **Prin studiul de față se propun următoarele:**

- Reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului în vederea dezvoltării unui ansamblu ce reunește funcțiuni de servicii, comerț și locuire colectivă;
- Amplasarea de noi construcții:
  - construcții pentru locuințe colective, servicii, comerț;
  - cu regim maxim de înălțime S1+S2+P+10E, cotă maximă 36m;  
Sc max = 4.000,00 mp, Sd max = 40.000,00 mp;
  - împrejmuire perimetrală
  - mijloace de publicitate iluminate și neiluminate
- Sistemizarea verticală a terenurilor
- Platforme carosabile cu locuri de parcare
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;
- Amenajarea accesului;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;
- Împrejmuire.

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile.

Parcarea destinată locuințelor colective se va acomoda în zona subsolului 1 și subsolului 2.

Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

Propunerile din această documentație vor ține cont de prevederile din Planul Urbanistic General al Municipiului Arad în vigoare și alte documentații de urbanism în curs de aprobare din zonă.

Se vor respecta prospectele stradale minime propuse prin documentații de urbanism în curs de aprobare.

### **1.2.2 PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ**

Incinta este reglementată prin PUG Arad, terenul face parte din U.T.R. nr. 57, având ca funcțiune predominantă activități productive și servicii de depozitare existente.

Conform P.U.G, terenul figurează în zona cuprinsă pe lista monumentelor istorice clasificate publicată în Monitorul Oficial nr. 113 bis/2016, Așezare daco-romană de la Arad (pot fi edificate construcții cu avizul Conform al Ministerului Culturii și pe baza certificatului de descărcare arheologică).

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

Studii elaborate anterior:

P.U.G. Arad și Regulamentul de Urbanism aferent.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

Ridicare topografică, întocmită de PFA Mann Sebastian Toma.

## 2. Stadiul actual al dezvoltării

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

#### 2.1.1. DATE PRIVIND 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.

Terenurile studiate sunt situate în partea nordică a municipiului Arad, în intravilanul acestuia, tangent arterei principale de circulație Calea Zimandului ( DN79 ).

Dezvoltarea propusă este oportună, integrându-se în tendința locală de expansiune funcțiunilor comerciale, de servicii și locuire colectivă spre extravilan. Mobilarea arterelor majore cu un mixaj echilibrat de funcțiuni contribuie la o dezvoltare revitalizare economică a zonei.

#### 2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Zona studiată se caracterizează printr-o densitate variabilă, categoria de folosință fiind predominant arabil ( producție agricolă ), mixat cu zone reglementate cu funcțiuni industriale, comerciale, servicii.

Evoluția zonei proxime este marcată de dezvoltarea unor mari platforme comerciale (Metro, Praktiker, Labrador Arad, Shop Construct ) și a unor stații de carburanți care deserveșc ruta Arad – Oradea (OMV, Lukoil, Socar).

În prezent, aici își desfășoară activitatea companii furnizoare de servicii (Automeister Compas), ansambluri logistice ( DB Schenker ), sedii de firme, asociații, birouri, locuire.

Se remarcă noi dezvoltări imobiliare rezidențiale - Romana Residence cu acces de pe strada Petru Rareș.

### 2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

#### 2.2.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

O vecinătate importantă este reprezentată de traseul Arad –Oradea, DN79, arteră majoră de circulație.

Vecinătățile terenului sunt:

- La nord-est: nr. cad. 340337, servicii ( funcțiuni - servicii, comerț, industrie );
- La sud: TDG, teren arabil intravilan
- La vest: artera majoră de circulație Calea Zimandului ( DN79 ).
- La est: terenuri arabile ( International Alfar, S.C. Fox S.R.L., Codlea Arctic S.R.L.)

Imobilul are front stradal cu lungimea de aproximativ 216,36m la DN79. În prezent nu este amenajat nici un acces auto pe terenuri dinspre drumul național. Incinta studiată are o formă dreptunghiulară în plan.

#### 2.2.2 RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, poziția este favorabilă, datorită amplasării celor patru loturi cu front la DN 79 (Calea Zimandului).

**Accesibilitatea zonei** este asigurată atât pentru autovehicule cât și prin intermediul mijloacelor de transport în comun ale *Companiei de transport public Arad* cu stații pe traseul PODGORIA - ZIMANDUL NOU, linia L37 aflată în proximitatea amplasamentului studiat.

**La nivel edilitar** zona este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații, rețele care se află adiacent terenului studiat sau în imediata apropiere, fiind posibilă racordarea.

## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### 2.3.1 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

**Relieful.** Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel nesemnificative. Acesta nu prezintă potențial de alunecare.

**Clima** este cea tipică temperat-continentală, moderată, în care sunt prezente influențe oceanice.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă:  $-1^{\circ}\text{C}$  în Ianuarie;
- Media lunară maximă:  $+20^{\circ}\text{C}$  ...  $21^{\circ}\text{C}$  în Iulie-August;
- Temperatura medie anuală:  $+10,4^{\circ}\text{C}$

b) Precipitații:

- Media anuală: 472,9 l / mp

Maximul pluviometric anual se produce în luna iunie, determinat de instabilitatea atmosferică accentuată și de activitatea ciclonilor nord-atlantici.

**Flora:** nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

### 2.3.2. STUDIUL GEOTEHNIC

Din punct de vedere geomorfologic, zona menționată este amplasată în Câmpia joasă a Banatului, aflată sub influența apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine de diverse roci, provenite din dezagregarea rocilor de bază. Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depunerea de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri. Prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în general separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază. În asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.

**Geologic,** zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri cu extindere la peste 100m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la cca. 1.400m-1.700m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii.

Terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș, iar aspectul terenului prezintă denivelări de 0,40 – 0,50m, având stabilitatea generală asigurată.

**Seismicitatea:** conform Codului de proiectare seismică P100-1-2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț  $T_c = 0,7\text{sec}$ , a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului  $\beta_0 = 3,00$  și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare  $a_g = 0,20\text{ g}$ , pentru cutremure având interval mediu de recurență  $\text{IMR} = 100\text{ ani}$ . Gradul de intensități seismice este 6, conform STAS 11100/93.

**Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,80m.**

### **Investigații geotehnice și stratificația terenului:**

Au fost executate două foraje manuale, Fi, F2, conform planului de specialitate atașat documentației. Stratificația terenului conform unuia dintre sondaje este următoarea:

- până la adâncimea de 0,80m straturi de umplutură
- 0,80m÷3,60m complex argilos prafos nisipos cafeniu –galbui plastic consistent;
- -3,60m÷-5,00m complex nisipos cu pietriș și bolovăniș cafeniu-gălbui saturat de îndesare medie;

**Nivelul apelor subterane** s-a interceptat la cota - 3,00 m față de cota terenului natural – sondajul fiind efectuat în luna noiembrie 2017.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă. Se prevede un regim ascensional maxim al apei subterane până la adâncimea de - 1,80m față de C.T.N.

### **Concluzii:**

- suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico – mecanice;
- apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -3,00 m față de cota terenului natural.

## **2.3.3 DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII**

În prezent, pe teren nu există construcții sau amenajări.

## **2.4 CIRCULAȚIA**

### **2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE**

Parcelele studiate sunt amplasate în intravilanul municipiului Arad, în partea de nord a acestuia, pe strada Zimandului.

Parcelele se învecinează pe latura de vest cu calea Zimandului, pe latura de nord cu o parcelă cu funcțiunea de servicii, iar pe celelalte laturi cu terenuri arabile.

În prezent, parcelele studiate nu dispun de acces rutier, fiind deservite doar pietonal din calea Zimandului.

Calea Zimandului, din care se propune amenajarea accesului rutier, este o stradă de legătură de categoria a II-a, cu patru benzi de circulație și linie de tramvai amplasată în afara părții carosabile. Prospectul stradal are o lățime de 35,00 m din care 14,00 m parte carosabilă mărginită pe partea stângă (nordică) de linie de tramvai, iar pe partea dreaptă de zonă verde, pistă de biciclete și trotuar pentru circulația pietonală.

Pe calea Zimandului, în dreptul parcelor studiate, este amenajată o intersecție semaforizată cu bandă dedicată pentru virajul la stânga pentru accesul la obiectivele socio-economice de pe partea stângă a căii Zimandului. Banda de viraj la stânga este amenajată din banda a doua de circulație, în direcția Oradea, prin aplicarea de marcaje rutiere. Intersecția are prevăzută și o trecere pentru pietoni pe calea Zimandului.

### **2.4.2 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI,**

### **INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME**

Odată cu noua funcțiune propusă și conform prevederilor Certificatului de Urbanism nr. 226/21.02.2017 , se impune asigurarea accesului cât mai facil la parcelele studiate din



traseul actual al drumului național DN 79 Arad–Oradea, atât în vederea întoarcerii spre oraș, cât și a virării cât mai rapide din sensul Oradea – Arad.

Se vor avea în vedere capacitatea zonei propuse spre dezvoltare, necesarul zonei de stocaj și un racod cât mai avantajos la artera majoră pentru a contribui la fluidizarea traficului pe această intens circulată direcție.

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

### 2.5.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Terenurile se află în proprietatea privată a persoanelor fizice Prisacariu Daniel și Prisacariu Florina-Adriana, Andries Romica și Balta Flavia, conform extraselor C.F. nr. 347751, 347291, 346466, 347752 și nu au înscrieri privitoare la sarcini. Terenurile au categoria de folosință arabil în intravilan și sunt amplasate de-a lungul drumului național DN79.

Situl aflat în studiu se compune din următoarele parcele individuale:

Nr. crt.	Proprietar	Nr. C.F.	Suprafața mp	Parcele	Categoria de folosință
1	Prisacariu Daniel și Prisacariu Florina-Adriana	347751	2,500	347751	Arabil, intravilan
2	Andries Romica	347291	2.500	347291	Arabil, intravilan
3	Balta Flavia	346466	2.500	346466	Arabil, intravilan
4	Balta Flavia	347752	2.500	347752	Arabil, intravilan

### 2.5.2 GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În proximitatea sitului studiat, gradul de ocupare al terenului este unul redus, construcțiile sunt amplasate în zonele reglementate cu funcțiuni industriale, de servicii și comerț. Zonele de producție agricolă adiacente prezintă dotări și circulații carosabile dezafectate.

### 2.5.3 ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Funcțiunea propusă pentru terenul studiat se integrează în caracterul predominant de servicii și comerț al zonei, noul regim funcțional avansând în detrimentul terenului arabil situat spre limita intravilanului. Mobilarea frontului arterelor majore cu funcțiuni mixte contribuie la generarea unui vad continuu, la consolidarea unei zone funcționale complexe.

### 2.5.4 ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat este liber de construcții și fără spații verzi amenajate.

## 2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente

\* existența DN 79 la nord de incintă, generează restricții aferente privind amplasarea clădirilor; această arteră poate fi considerată un posibil generator de disconfort, de poluare fonică și a aerului, ambele însă la valori medii.

## 2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ

### STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

#### 2.7.1. Alimentarea cu apă

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă.



**2.7.2. Canalizare menajeră**

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de canalizare menajeră.

**2.7.3. Canalizare pluvială**

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de colectare al apei pluviale.

**2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale**

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale.

**2.7.5. Alimentarea cu energie electrică**

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de alimentare cu energie electrică.

**2.7.6. Telecomunicații**

În zona studiată în prezent există o rețea de telecomunicații.

**2.8 PROBLEME DE MEDIU****2.8.1. Relația cadru natural – cadru construit**

Situația propusă în zonă nu afectează cadrul natural.

Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

**2.8.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Un risc de natuă antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată de deșeuri de diverse tipuri, care atrag insecte și rozătoare și prezintă un pericol de contaminare pentru sol.

În zonă nu există valori de patrimoniu și nici potențial balnear sau turistic.

Nu există disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

**2.8.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă**

În prezent, terenul nu este racordat la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, dar se propune asigurarea bransamentelor

Prin lucrările proiectate și tehnologiile de execuție adoptate, zona învecinată nu va fi afectată, iar materialele din decapări și săpături vor fi:

utilizate pentru întreținerea altor drumuri, pietruite sau din pământ (balast, piatră spartă); transportate în depozite stabilite de comun acord cu organele locale (excedentul de săpătură).

Materialele utilizate pentru construcție sunt materiale tradiționale pentru acest gen de lucrări și care nu poluează mediul la punerea în operă: piatră brută, piatră spartă, balast, beton de ciment, emulsie bituminoasă, etc.

Menționăm faptul că beneficiarul și executantul lucrării au obligația de a obține, înainte de începerea lucrărilor, AVIZUL de la deținătorii de rețele subterane, privind poziția exactă a acestora și a eventualelor măsuri de protecție ce trebuie luate pentru a se realiza lucrările de amenajare a intersecției.

**Zone de protecție impuse – informații colectate în urma avizării documentației:****Compania de apă Arad S.A.**

- rețelele publice de apă potabilă și cele de canalizare menajeră sunt amplasate în zona verde dintre Calea Zimandului și limita de proprietate a terenului studiat, nefiind afectate de investiția propusă, conform avizului de amplasament favorabil;

#### E-distribuție:

- Față de **LEA 20kV** situată pe partea opusă față de Calea Zimandului se respectă o interdicție de construire de 12m din axul acestuia, conform NTE003/04/00;
- Față de **LES 0,4kV**, linie ce nu aparține E-Distribuție Banat S.A., situată în zona verde între carosabil și pista de biciclete se respectă limita de protecție, distanța până la limita de construire impusă fiind de 15m;
- Față de **LEA 0,4kV**, linie situată la limita carosabilului spre situl studiat se respectă o interdicție de construire de 12m din axul acestuia, conform NTE003/04/00; ( distanța până la limita de construire fiind de 18m );

#### Delgaz Grid S.A.

- conducta de gaz este situată în axul carosabilului, avizul de amplasament este favorabil și confirmă faptul că lucrarea propusă nu afectează sistemul de distribuție gaze naturale;

#### Rețele de comunicații / electronice

##### Telekom Romania Communications S.A:

- rețelele de comunicații electronice subterane și aeriene aparținând companiei Telekom sunt localizate între pista de biciclete și trotuarul existent; se va respecta distanța impusă de minim 1m până la cea mai apropiată construcție ( distanța până la limita constructibilă este de 11m ). Avizarea în etapa A.C. a lucrării va ține cont de protejarea unor secțiuni din rețeaua Telekom, în momentul realizării acceselor, aspect impus prin avizul de amplasament obținut.

##### RCS&RDS:

- societatea nu are amplasate instalații de comunicații în zonă, emițând aviz necondiționat;

#### Autoritatea Aeronautică Civilă Română:

- terenul este situat în zona III de servitute aeronautică civilă, conform avizului de principiu favorabil obținut

#### Ministerul Culturii / Direcția Județeană pentru Cultură Arad:

- se acordă aviz favorabil pentru faza PUZ, cu condiția solicitării avizului CZMI7 înainte de autorizarea lucrărilor de construire, cu cerința efectuării supravegherii arheologice pe toată durata executării lucrărilor de săpătură la lucrările de infrastructură;

## **2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza formează un ansamblu ce reunește funcțiuni de locuințe colective, servicii, comerț care se adresează nu doar vecinătăților imediate, ci și locuitorilor din suprafața urbană extinsă.

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității și este oportună, fiind vorba despre extinderea funcțiunilor de comerț și servicii inclusiv dotări tehnico-edilitare.

Potrivit legii, propunerea de reglementare a fost supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Municipiul Arad, Direcția de Urbanism. Conform Ord. 701/2010 nefiind înregistrate observații și sesizări.

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

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCTİONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

##### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament.

###### 3.1.1. STUDIU GEOTEHNIC

**Seismicitatea:** conform Codului de proiectare seismică P100-1-2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț  $T_c = 0,7\text{sec}$ , a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului  $\beta_0 = 3,00$  și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare  $a_g = 0,20\text{ g}$ , pentru cutremure având interval mediu de recurență  $IMR = 100$  ani. Gradul de intensități seismice este 6, conform STAS 11100/93.

**Adâncimea maximă de îngheț** este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,80m.

###### **Investigații geotehnice și stratificația terenului:**

Au fost executate două foraje manuale, Fi, F2, conform planului de specialitate atașat documentației. Stratificația terenului conform unuia dintre sondaje este următoarea:

- până la adâncimea de 0,80m straturi de umplutură
- 0,80m÷3,60m complex argilos prafos nisipos cafeniu –galbui plastic consistent;
- -3,60m÷-5,00m complex nisipos cu pietriș și bolovăniș cafeniu-gălbui saturat de îndesare medie;

**Nivelul apelor subterane** s-a interceptat la cota - 3,00 m față de cota terenului natural – sondajul fiind efectuat în luna noiembrie 2017.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă. Se prevede un **regim ascensional maxim al apei subterane până la adâncimea de -1,80m față de C.T.N.**

###### **Concluzii:**

- suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico – mecanice;
- apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -3,00 m față de cota terenului natural

###### 3.1.2. RIDICARE TOPOGRAFICĂ

În scopul realizării investiției propuse pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată.

Conform ridicării topografice, terenul este relativ plan.

Prin urmare, sistematizarea acestuia va fi ușor de realizat.

Din punct de vedere topografic, terenul nu prezintă disfuncționalități, conform concluziilor ridicării topografice întocmite de PFA Mann Sebastian Toma

##### 3.2. SURSE DE DOCUMENTARE ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Municipiului Arad – este în curs de modificare.

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu : căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine, mutații ce pot interveni în folosința terenurilor, lucrări majore prevăzute în zonă, dezvoltarea echipării edilitare, protecția mediului etc.

### 3.4. PROBLEME DE MEDIU

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

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 reduse.

### 3.5. ZONE DE PROTECȚIE IMPUSE

Informațiile sunt detaliate la punctul 2.8.3.

## 4. Soluția propusă pentru eliminarea sau diminuarea acestora

### 4.1. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazează pe solicitările investitorilor PRISACARIU DANIEL, PRISACARIU FLORINA-ADRIANA, ANDRIES ROMICA SI BALTA FLAVIA, respectând condițiile curpinse în Certificatul de Urbanism nr. 226, emis de Primăria Municipiului Arad în data de 21.02.2017.

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitori și proiectant.

Funcțiunile propuse sunt de locuințe colective, servicii, și comerț.

Intervențiile pe teren se referă la:

- **Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate**
- **Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice**
- **Reglementarea gradului de construibilitate a terenului**
- **Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi**

### 4.2. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru deservirea rutieră a parcelelor rezultate în urma PUZ-ului se propune amenajarea unei intersecții semaforizate, în cruce, în dreptul intersecției semaforizate existente pe calea Zimandului și amenajarea de platforme de parcare în incintă, la sol și subsol.

Propunerea de amenajare a a intersecției în cruce constă în:

- Lărgirea, pe partea dreaptă, a părții carosabile a căii Zimandului în vederea amenajării unei benzi suplimentare pentru virajul la stânga alcătuită dintr-un sector de stocare cu o lungime de 30 m și unul de racordare cu o lungime de 30,00 m;
- Amenajarea benzilor de circulație cu o lățime de 3,00 m;
- Amenajarea unei insule de separare a sensurilor de circulație încadrate cu bordură denivelată;
- Amenajarea unei treceri de pietoni, pe calea Zimandului, pe amplasamentul celei existente;
- Echiparea intersecției cu instalație automată de semaforizare;
- Aplicarea de marcaje rutiere și plantarea de indicatoare de circulație în vederea reglementării circulației prin intersecție în cazul nefuncționării semafoarelor;

Pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare destinate clienților viitoarelor spații comerciale s-a propus amenajarea, în incintă, la sol, a unor platforme de parcare și a drumurilor de acces la acestea, iar pentru locatari s-au amenajat locuri de parcare la subsol (-1 și -2). Numărul de locuri de parcare propus este de  $10+86=96$  locuri pentru lotul 1,  $10+85=95$  locuri pentru lotul 2,  $10+85=95$  locuri pentru lotul 3 și  $10+88=98$  locuri pentru lot 4.

Structura rutieră propusă pentru lărgirea părții carosabile a căii Zimandului și amenajarea carosabilului și parcajelor din incintă este alcătuită din îmbrăcămînți moderne așezate pe o fundație din balast și piatră spartă.

Apele meteorice de suprafață se vor colecta centralizat prin intermediul gurilor de scurgere și a rețelei de canalizare proiectate și se vor evacua în rețeaua de canalizare a municipiului.

Amenajarea accesului rutier pe amplasament implică relocarea unor stâlpi existenți.

#### **4.3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Propunerea unitară pentru cele patru parcele va genera un ansamblu coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic, volumetric.

Parcelele sunt mobilate simetric, **separând circulația auto de cea pietonală.**

Intenția este atât de a eficientiza circulația auto și a acomoda un număr suficient de parcaje, dar și de a **contura o zona pietonală rezolvată ca un parc în miniatură**, aspect ce va crește calitatea vieții locatarilor și va asigura vandabilitatea ansamblului.

Se obțin trei tipuri de subzonificări / fronturi:

- \***cea pietonală** care marchează accesul în clădirea de locuințe, cu o concentrare mare de spațiu verde;

- \***zona cu accesul auto, parcaje**, accesul în parcare subterană ( S1, S2 );

- \***desfășurarea frontului clădirii** – va constitui interfața funcțiunilor comerciale și servicii; vitrinele vor avea o bună vizibilitate și vor fi ușor accesibile direct de pe artera principală.

**Deservirea rutieră** se va realiza într-un singur punct ( între lotul 2 și lotul 3 ) pentru a nu perfora artera în mod repetat. Accesul se va realiza prin modificarea semaforizării existente, astfel încât să faciliteze întoarcerea spre oraș și revenirea directă de pe sensul Oradea – Arad.

Accesul auto se va realiza la dreapta dinspre sensul Arad-Oradea și la stânga din direcție opusă.; revenirea pe artera se va face în ambele sensuri.

Considerăm ca cea mai sigură și fluidă variantă este semaforizarea corespunzătoare a noii intersecții generate.

**Racordarea loturilor la circulația pietonală** din zonă se face atât prin conectarea la trecerea de pietoni existentă ( fapt ce va asigura legătura cu fluxul pietonal generat de stația de tramvai ) cât și racordarea în opt puncte la circulația pietonală tangentă parcelor în studiu.

**Proximitatea pistelor de biciclete** este binevenită, încurajându-se mijloace de deplasare alternative automobilului. Aleile generate în jurul imobilelor facilitează accesul cu bicicleta și depozitarea acestora în spațiul interior. În etapa de avizare ulterioară se pot prevedea spații comune de depozitare a bicicletelor în zona de parter / zona posterioară a imobilelor.

**Cele patru loturi studiate** au suprafața de 2500mp fiecare, însumând aria totală de 10.000,00mp.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: realizarea de zone de locuințe colective, servicii, comerț, cu regim maxim de înălțime S1+S2+P+10E, cota maxima 36m, realizarea de alei pietonale, drumuri de incintă, platforme pentru parcare și amenajare spațiu verde.

## 2.2. INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

Sc existent = 0,00mp

Sd existent = 0,00mp

### Z1 – Zone de servicii, comerț, locuințe colective

P.O.T. maxim propus = 40,00%

C.U.T. maxim propus = 4,00

Sc maxim = 4.000,00mp

Sd maxim = 40.000,00mp

### 4.3.1. Bilanț teritorial al incintei studiate

		TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
			mp	%	mp	%
		Arabil in intravilan	10 000,00	100,00		
1		<b>PARCELA 1</b> Constructii Circulatii carosabile, Pietonale, parcaje, platforme Zone verzi	2 500,00	100,00	1 000,00 250,00 750,00 500,00	40,00% 10,00% 30,00% 20,00%
2		<b>PARCELA 2</b> Constructii Circulatii carosabile, Pietonale, parcaje, platforme Zone verzi	2 500,00	100,00	1 000,00 250,00 750,00 500,00	40,00% 10,00% 30,00% 20,00%
3		<b>PARCELA 3</b> Constructii Circulatii carosabile, Pietonale, parcaje, platforme Zone verzi	2 500,00	100,00	1 000,00 250,00 750,00 500,00	40,00% 10,00% 30,00% 20,00%
4		<b>PARCELA 4</b> Constructii Circulatii carosabile, Pietonale, parcaje, platforme Zone verzi	2 500,00	100,00	1 000,00 250,00 750,00 500,00	40,00% 10,00% 30,00% 20,00%
		<b>TOTAL GENERAL</b>			10 000,00	100,00%



INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPOS
1	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) – zonă servicii, comerț, locuințe colective	0,00%	40,00%
2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	4,00

**Procent minim spații verzi:** minim 20% din suprafața terenului

#### **Organizarea parcajului:**

Normă - număr minim locuri de parcare pentru funcțiuni comerciale și servicii:

- Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți
- Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți
- Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp construiți
- Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți

Spatiul comercial se va compartimenta în unitati ce vor ocupa o arie de pana la 200mp.

( funcțiunile agreate sunt : birouri servicii, farmacii, cabinete medicale, mici spatii comerciale – alimentara de proximitate ).

Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun:

- se va asigura minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100 mp;
- se vor asigura minim 2(două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100 mp.

Pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare destinate clienților viitoarelor spații comerciale s-a propus amenajarea, în incintă, la sol, a unor platforme de parcare și a drumurilor de acces la acestea, iar pentru locatari s-au amenajat locuri de parcare la subsol (-1 și -2).

#### **Numărul de locuri de parcare propus este:**

- 10+86=96 locuri pentru lotul 1,
- 10+85=95 locuri pentru lotul 2,
- 10+85=95 locuri pentru lotul 3
- 10+88=98 locuri pentru lotul 4.

#### **4.3.1. SISTEMATIZAREA VERTICALĂ**

Zona nu prezintă diferențe de nivel semnificative. Sistemizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia, cu păstrare unei ușoare pante spre DN79.

CTN variază între cotele 110,40 și 109.97 NMN , iar CTS preconizat este 110,60 NMN.

**Regimul de înălțime propus este S1+S2+P+10E, cu înălțimea maximă admisă de 36m.**

#### 4.3.2. CRITERII COMPOZIȚIONALE ȘI FUNCȚIONALE

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone servicii, comerț și locuințe colective. Proiectul propune realizarea de drumuri de incintă pentru a corespunde cerinței funcțiunii propuse.

Conform planșa anexă – 03A Reglementări urbanistice, zonificarea funcțională se realizează pe verticală:

**a).-zona de subsol 1 și subsol 2** este rezervată parcajului locatarilor și amenajării circulațiilor pe verticală;

Numărul de locuri de parcare propus în subteran este:

- 86 locuri pentru lotul 1,
- 85 locuri pentru lotul 2,
- 85 locuri pentru lotul 3
- 88 locuri pentru lotul 4.

**b).- nivelul parter** este preponderent destinat funcțiunilor comerciale și servicii, având front / vâd accesibil direct de pe circulația pietonală a Căii Zimandului;

- zona cu funcțiuni complementare este deservită de parcajele organizate la nivelul solului ( situate între lotul 1 și 2, respectiv 3 și 4 ), în număr de 10 locuri pentru fiecare imobil;

**c).- etajele 1-10** acomodează unitățile de locuire colectivă. Accesul la casa de scară se realizează pe latura opusă zonei de parcaj la sol; traseul este bordat de o zona verde amenajată.

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

#### ▪ ISco – Servicii / comerț prevăzute exclusiv la nivelul PARTER

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

##### **A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații**

###### A.I. Construcții comerciale

- 1) construcții comerciale cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare
- 2) alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, vinoteci
- 3) servicii pentru produse artisanale ( în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu).
- 4) construcții ce acomodează servicii și comerț specializat (activități dedicate, tehnice: zone expunere produse, reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse, și servicii profesionale).

Unitățile comerciale / furnizoare de servicii amenajate nu vor depăși 200mp / firmă.

Nu se admit servicii de tip industrial (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).

###### A.II. Construcții de agrement:

- 1). Locuri de joacă și diverse amenajări amplasate în spațiul exterior adiacent

###### A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

##### **B. Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:**

- 1) Construcții exclusiv administrative pentru sedii de birouri



2) Construcții cu destinații culturale: expoziții, săli de reuniune

3) Construcții de turism: Hotel 3 stele, Motel 1-3 stele

**C. Construcții interzise în zonă:**

1) Toate funcțiunile care nu sunt enumerate mai sus

2) Funcțiuni generatoare de poluare de orice fel și riscuri tehnologice.

▪ **L<sub>Mc</sub> – Locuințe colective prevăzute exclusiv la etajele 1 - 10**

Este permisă amplasarea exclusivă a funcțiunilor rezidențiale, având diferite gabarite.

▪ **TE – tehnico-edilitare (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodărie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajera, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluvial, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei).**

▪ **C<sub>p</sub> – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din DN79)**

▪ **C<sub>c</sub> – Căi de comunicație carosabilă ,drumuri colectoare** ( Trama stradala formata din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si plantatii de aliniament, de protecție).

▪ **C<sub>ci</sub> – Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto în loturile noi create, parcuri, platforme);**

▪ **P – Platformă parcaje amenajate la sol**

▪ **SP – Zone verzi amenajate**

▪ **SP1 – Zone verzi de aliniament**

Condiții de conformare și construire prevăzute în regulament:

1. Față de limita de proprietate spre Calea Zimandului se va realiza o retragere de 6,00m
2. Se vor respecta retrageri de minim 6,00m față de limitele de proprietate posterioară
3. Se impun retrageri de minim 3m față de limitele de proprietate laterale, dar nu mai puțin de H/2; se accepta decalarea volumelor parterului și zonei înalte cu respectarea distanței de H/2 față de limitele laterale de proprietate;
4. În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la h/2 din înălțimea construcțiilor
5. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
6. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
7. Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
8. În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
9. Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate

#### **4.3.3.SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ**

Terenurile care compun amplasamentul propus sunt în proprietate privată și au categoria de folosință arabil în intravilan. Se impune schimbarea categoriei de folosință din arabil în intravilan curți construcții pentru locuințe colective, servicii, comerț.

Zona de teren propusă pentru drumurile de acces, aflat în domeniul privat, nu va fi cedată domeniului public.

#### 4.3.4. PLANTAȚII

Spațiul verde este considerat o calitate a sitului, fiind distribuit în modul următor:

- în zone compacte ( între loturile 1-2, respectiv 3 și 4 ) care pot deveni parcuri și locuri de joacă, cu amenajări corespunzătoare;

- de-a lungul drumurilor de incintă - spații verzi înierbate și plantații de copaci;

Având în vedere învecinarea cu DN79 se vor respecta zonele de protecție ale acestuia.

Pe zona de interdicție de construire aferentă vor fi amenajate spații verzi și plantații de copaci, pentru diminuarea zgomotului generat de trafic.

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20% pe fiecare parcelă.

În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbră.

### 3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ/Operațiuni propuse în zonă

#### 3.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Arad, Calea Zimandului, F.N., jud. Arad, conform extrase C.F. nr. 347751, 347291, 346466, 347752 și are suprafața totală a terenurilor de 10.000,00mp. Incinta studiata are categoria de folosință de teren viran.

Imobilul are front stradal cu lungimea de aproximativ 216,36m la DN79. În prezent nu este amenajat nici un acces pe terenuri dinspre drumul național. Incinta studiată are o formă dreptunghiulară în plan. Terenurile sunt libere de construcții.

#### 4.4. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

##### 4.4.1. ALIMENTAREA CU APĂ:

- **Sistemul centralizat de alimentare**

**Apa potabilă** necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer, apa necesară va fi preluată din rețeaua de distribuție municipală din zonă.

Nu se estimează ca în zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.

##### Necesarul de apă pentru consumul menajer

Calculul necesarului de apă s-a efectuat conform SR 1343/1-2006, STAS 1478-90 folosind debite specifice de calcul.

Necesarul de apă pentru consumul menajer

- locuitori =>  $N1 = 640$  locuitori =>  $qsp1 = 150$  l/locuitor, zi ;  $kzi\ 2 = 1,20$

- funcționari ( 1 schimb / zi ) =>  $N2 = 72$  funcționari. =>  $qsp2 = 60$  l/funct, schimb ;  $kzi\ 2 = 1,20$

În urma calculelor efectuate de către proiectantul de specialitate au rezultat următoarele debite de apă necesare pentru consum menajer:

$Q_{zi\ med1} = 100,32$  mc/zi = 1,17 l/s

$Q_{zi\ max1} = 120,38$  mc/zi = 1,39 l/s

$Q_{o\ max\ 1} = 15,05$  mc/h = 4,18 l/s

**Necesarul de apă pentru întreținerea zonelor verzi** respectiv pentru spălarea platformelor va fi asigurată prin foraje de mică adâncime contorizate, care vor fi echipate cu pompe aspirante cu hidrofor .

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune a fi conducta de serviciu, apă existentă în apropierea amplasamentului AZBO, Dn 150mm.

Astfel pentru obiectivul studiat se propune un branșament cu diametru minim DN 150mm care va prelua necesarul de apă de la conducta de apă AZBO Dn 150mm existentă în apropierea amplasamentului.

Deoarece în zonă se propun clădiri cu regim de înălțime care va depăși P+4E, este necesar a se realiza o stație de ridicare a presiunii de tip hidrofor respectiv rețea de distribuție de înaltă presiune. Stația de ridicare a presiunii va fi o construcție supraterană care se va amplasa conform planului de situație propus și va asigura debitul și presiunea necesară pentru toate cele patru clădiri propuse.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatori din incinta zonei studiate - cele patru clădiri propuse - va fi montată subteran în zona verde conform planului de situație anexat. Conducta de distribuție va fi dimensionată corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care va fi supusă fiind de diametru minim PE-ID ,PN 10, Dn 100mm. Racordul celor patru clădiri care vor compune zona studiată, la rețeaua de distribuție propusă, se va face prin cămine de apometru dispuse în exteriorul clădirilor, dimensionate corespunzător în funcție de consumul de apă estimat pentru fiecare obiectiv în parte și se vor amplasa de preferință în zona verde din apropierea clădirilor.

Întreținerea spațiilor verzi și a platformelor carosabile se va face prin unu sau mai multe forje de mică adâncime echipate corespunzător cu pompe auto aspirante prevăzute cu hidrofoare care vor capta debite de apă sub 2,0 l/s. Volumul de apă captat prin forajele individuale propuse va fi înregistrat prin contoare de apă care se vor amplasa în cabina puțului forat.

Udarea zonelor verzi respectiv întreținerea zonelor carosabile și pietonale se propune a se realiza printr-un sistem de irigații cu aspersoare respectiv cișmele de spălare carosabil amplasate pe o rețea de distribuție montată subteran. Referitor la instalațiile fixe private de aprovizionare cu apă se va respecta O.M.S. nr. 275 / 2012 privind reglementarea sanitară pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor chimice/amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă, având în vedere protejarea sănătății populației.

Necesarul de apă pentru stropit spații verzi ( spațiile verzi se vor întreține din sursa de apă proprie – din foraje de mică adâncime având un debit captat <2,00 l/s)

- spații verzi Ssv1 = 2000,00 mp ; qspsv1 = 1,5 l / mp,zi; kzi1 = 1,20

Qzi med 2.1 = 3,00 mc/zi = 0,04 l/s

Qzi max 2.1 = 3,60 mc/zi = 0,04 l/s

Necesarul de apă pentru întreținerea platformelor rutiere-pietonale (platformele rutiere-pietonale se vor întreține din sursa de apă proprie – din foraj de mică adâncime având un debit captat <2,00 l/s)

- platforme rutiere-pietonale Sprp1 = 4000,00 mp ; qsprrp1 = 1,00 l / mp,zi; kzi1 = 1,20

Qzi med 3.1 = 4,00 mc/zi = 0,05 l/s

Qzi max 3.1 = 4,80 mc/zi = 0,06 l/s

**Necesar de apă pentru consum menajer preluat din rețea pentru zona studiată:**

Qzi med1= 100,32 mc/zi = 1,17 l/s

Qzi max1 = 120,38 mc/zi = 1,39 l/s

Qo max 1 = 15,05 mc/h = 4,18 l/s

**Cerința de apă pentru consum menajer preluat din rețea pentru zona studiată:**

Qzi med = 1,002 x 1,15 x 1,07 x 100,32 = 123,69 mc/zi = 1,43 l/s

Qzi max = 1,002 x 1,15 x 1,07 x 120,38 = 148,42 mc/zi = 1,72 l/s

Qo max = 18,55 mc/h = 5,15 l/s

**Cerința totală de apă, asigurată individual pentru zona studiată:**

Qzi med = 3,00 + 4,00 = 7,00 mc/zi = 0,081 l/s

Qzi max = 3,60 + 4,80 = 8,40 mc/zi = 0,097 l/s

**Debit total de apă necesar la sursă preluat din rețea – în punctul de racord:**

$$Q_{\text{sursa}} = 5,15 + 1,86 = 7,01 \text{ l/s}$$

### **Stingere incendiu**

Echiparea urbană a zonei studiate cu clădirile propuse implică conform P118-2013 asigurarea instalațiilor de stingere a incendiilor în următoarea variantă:

- Instalații de stingere cu hiranți interiori ;
- Instalații de stingere cu hiranți exteriori ;

#### **Stingere incendiu cu hidranți interiori**

Rețelele de incendiu interioare din cele patru clădiri, se vor amplasa și se vor echipa prin respectarea P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu întocmite pentru fiecare obiectiv în parte.

Conform P118 – 2013 :

- cladiri inalte de locuit – necesită instalatie de incendiu interioară:

Nr. jeturi simultan 2 , timp de functionare hidrant 60minute, debit de calcul qie = 4,2 l/s

- zonă commercial/servicii – necesită instalatie de incendiu interioară:

Nr. jeturi simultan 1 , timp de functionare hidrant 10 minute, debit de calcul qie = 2,1 l/s

- zonă parcaje subterane – necesită instalatie de incendiu interioară:

Nr. jeturi simultan 1 , timp de functionare hidrant 30 minute, debit de calcul qie = 2,1 l/s

Se recomandă rezervă de incendiu stație de pompare și intalatie proprie de stins incendiu cu hidranți interiori pentru fiecare clădire în parte.

Volum de apa pentru stingere din interior a incendiului 21 mc / clădire.

#### **Stingere incendiu cu hidranți exteriori**

Volumul de apă intangibil necesar stingerii incendiului pentru zona studiată va fi asigurat printr-o gospodărie de incendiu propusă, amplasată în partea sudică a zonei conform planului de situație , aceasta fiind compusă dintr-un rezervor de stocare și stația de pompare care vor respecta specificațiile P118-2013.

Rețeaua exterioră de incendiu propusă se va realiza din conducte subterane PE-ID DN 150mm montată în zona verde și va fi de tip rețea inelară.

Astfel pe rețeaua de incendiu stradală propusă se vor monta hidranți de incendiu supraterani DN100mm dispuși de preferință pe zona verde la o distanță de maxim 100m unul față de celălalt conform P118-2013.

Rezervorul de incendiu propus va avea o capacitate de aproximativ 110mc, amplasat în partea sudică a zonei studiate, acesta fiind prevăzut cu o sală a pompelor unde se vor monta instalațiile de pompare pentru asigurarea debitului și a presiunii necesare stingerii incendiului. Alimentarea cu apă a rezervorului se va face din conducta de aducțiune apă potabilă propusă Dn 150mm .

Astfel gospodăria de incendiu propusă va asigura un debit de incendiu exterior de 10 l/s pentru un timp teoretic de funcționare a hidranților exterior de 3 ore conform P118-2013. Zona fiind sub 150 ha se consideră un număr de un incendiu simultan pe zonă, conform P118-2013.

Hidranții de incendiu exteriori se vor monta pe conducta de incendiu care formează inelul de incendiu exterior după caz și vor fi de tip hidranți subterani ( STAS 695 ) DN 100mm - cei care se vor monta pe platformele carosabile și supraterani (STAS 3479 ) respectiv DN 100mm - cei amplasați pe spațiile verzi după caz. Amplasarea hidranților de incendiu exteriori se va face conform prevederilor impuse prin P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu după caz.

Instalația de stins incendiu cu sprinklere, după caz conform P118-2013 fiind prevăzută cu instalație automată de stins incendii de tip aer-apă sau apă-apă. Se recomandă rezervă de incendiu și stație de pompare proprie fiecărei instalație de stins incendiu cu sprinklere la fiecare clădire în parte .

## Canalizarea menajeră/pluvială:

### Apele uzate menajere

Pentru zona studiată se propune racordul direct al fiecărei clădiri în parte la rețeaua stradală existentă pe strada Calea Zimandului PVC, Dn 300mm. Racorurile menajere propuse se vor realiza prin cămine de racord amplasate de preferință de domeniu public, iar conductele de racord propuse vor fi de diametru minim PVC , Dn 200mm. Evacuarea apelor uzate din fiecare clădire în parte în căminul de racord se va face gravitațional sau prin pompare după caz.

Apele uzate menajere rezultate provin în mare parte de la băile și bucătăriile care echipează clădirile propuse din zona studiată. Nu se estimează ca în zona studiată să rezulte ape uzate din procese tehnologice. În cazul în care rezultă ape din procese tehnologice de producție aceste vor fi tratate individual în funcție de cantitatea și calitate acestora.

Apele uzate menajere rezultate care se vor evacua în canalizarea menajeră municipală de pe Calea Zimandului se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

**În urma calculelor efectuate au rezultata următoarele debite de apă uzată menajeră**

$$Qu_{zi\ med} = 1,07 \times 100,32 = 107,34 \text{ mc/zi} = 1,24 \text{ l/s}$$

$$Qu_{zi\ max} = 1,07 \times 120,38 = 128,81 \text{ mc/zi} = 1,49 \text{ l/s}$$

$$Qu_{o\ max} = 16,10 \text{ mc/h} = 4,47 \text{ l/s}$$

### Apele pluviale

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din zonă.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale existent în zona studiată.

### Debit de ape meteorice estimate

Presupunem suma precipitațiilor anuale pentru zona Arad = 685 l/mp an.

Suprafețele de pe care se colectează apele de precipitații sunt:

Construcții  $S_1 = 4.000,00 \text{ mp}$ ;

Platforme carosabile, pietonale  $S_2 = 4.000,00 \text{ mp}$ ;

Stot calc =  $4.000 + 4.000 = 8.000,00 \text{ mp}$

Qpl calc =  $8.000,00 \times 685 = 5.480.000,00 \text{ l/an} = 5.480,00 \text{ mc/an} = 5,48 \text{ mii mc/an}$ .

### Restituția apelor pluviale în sol prin puțuri absorbante:

Se propune un sistem de colectare și după caz tratare individuală a apelor provenite din precipitații respectiv restituția acestor în sol prin zonele verzi propuse sau prin puțuri absorbante după caz.

Infiltrare în sol a apelor provenite din precipitații prin puțuri absorbante se va compune din: sistem de tratare a apelor colectate de pe zonele carosabile respectiv de pe clădirile de producție după caz astfel încât apele tratate să corespundă calitativ pentru a putea fi infiltrate în sol ;

bazin de retenție ape pluviale pentru compensarea vârfului ploii de calcul amplasat în aval de sistemul de tratare ;

stație de pompare ape pluviale după caz;



puțuri absorbante pentru restituția apei în sol.

Restituția apei pluviale în sol prin puțuri absorbante se va face în urma unor studii hidrogeologice de specialitate.

#### Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

Apele de pe platformele carosabile și de pe parcarile exterioare vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groșiere în suspensie ( nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse.

Apele pluviale colectate de pe platformele auto și din parcuri vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal din zonă, iar cele de pe clădiri se consideră convențional curate fiind evacuate direct în canalizarea pluvială. Apele pluviale de pe trotuare vor fi evacuate în zonele verzi.

Colectoarele pluviale propuse se vor monta subteran.

Montarea conductelor de canalizare pluvială se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor propuse.

Căminele de racord pentru gurile de scurgere și pentru burlanele de la clădiri după caz se vor monta favorabil executării racordurilor la distanțe de cel mult 50m unul față de celălalt. Căminele stradale propuse se vor executa din beton armat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81 sau din polietilenă după caz.

Apele pluviale colectate prin sistemul centralizat propus vor fi evacuate în canalizarea pluvial municipal existentă în zonă. Calitatea apelor evacuate în canalizarea pluvială din zona va respecta gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005.

În cazul în care canalul pluvial existent în zonă nu permite preluarea apelor pluviale rezultate din motive tehnice – canale vechi, colmatate etc. – se va proceda la reabilitare acesteia până la un punct de descărcare favorabil preluării debitelor estimate. De asemenea se va prevedea echiparea canalizării pluviale din zona studiată cu rezervoare de stocare astfel încât evacuarea apelor pluviale în canalizarea municipală să se realizeze la debite prestabilite care să nu producă inundații în aval.

**Alimentarea cu energie termică** se va realiza în mod centralizat, prin intermediul unei instalații termice / unitate, amplasate la parterul clădirilor, spre latura posterioară, circulația agentului termic făcându-se prin sisteme de distribuție .

#### **Alimentarea cu energie electrică**

Furnizarea de energie electrica a noilor obiective se va realiza pe joasa tensiune prin intermediul unor fire de distribuție colective cu contorizari individuale tip FDCE amplasate la limita de proprietate, cu acces nerestricționat pentru compania de distribuție a energiei electrice. Alimentarea firidelor se va realiza dintr-un post de transformare propus (va fi proiectat conform soluției de alimentare cu energie electrica ce va fi elaborata ulterior de catre compania de distribuție), amplasat tot la limita de proprietate, cu aceleasi facilitati de acces pentru compania de distribuție.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompe apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

Pentru stabilirea necesarului de energie electrica s-a realizat urmatorul bilant energetic :

Nr. Ap	Consumator	Nr. Spatii	Putere max. instalata Pi (kW)	Factor de utilizare Ku	Factor de simult. Ks	Putere abs. (ceruta) Pa (kW)
<b>CLADIRE 1</b>						
1	Apartament cu 2-3 camere	85	85x12=1020	0.55	0.34	190.74
2	Parcaje subterane+spatii comune	1	16.00	0.80	0.80	10.24
3	Spatii comerciale	1	80.00	0.80	1.00	64.00
<b>CLADIRE 2</b>						
1	Apartament cu 2-3 camere	85	85x12=1020	0.55	0.34	190.74
2	Parcaje subterane+spatii comune	1	16.00	0.80	0.80	10.24
3	Spatii comerciale	1	80.00	0.80	1.00	64.00
<b>CLADIRE 3</b>						
1	Apartament cu 2-3 camere	85	85x12=1020	0.55	0.34	190.74
2	Parcaje subterane+spatii comune	1	16.00	0.80	0.80	10.24
3	Spatii comerciale	1	80.00	0.80	1.00	64.00
<b>CLADIRE 4</b>						
1	Apartament cu 2-3 camere	85	85x12=1020	0.55	0.34	190.74
2	Parcaje subterane+spatii comune	1	16.00	0.80	0.80	10.24
3	Spatii comerciale	1	80.00	0.80	1.00	64.00
<b>TOTAL PUTERE INSTALATA (kW)</b>			<b>4,464.00</b>			
Factor de simultaneitate global Ks					0.63	
<b>TOTAL PUTERE CERUTA (kW)</b>						<b>667.75</b>
Nota : Pa = Ku x Ks x Pi						

**Furnizarea de servicii de telefonie/televiziune/internet** pentru obiectiv se va realiza prin racordarea la retelele de telefonie si fibra optica existente in proximitate. Datorita amplasarii obiectivului exista posibilitati multiple de racordare la aceste servicii conform solutiilor tehnice ce vor fi elaborate ulterior.

#### 4.4.6. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Clădirile propuse vor avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

#### 4.4.7. TRANSPORT ÎN COMUN, PARCAJE

În zonă este asigurat transportul în comun cu ajutorul tramvaielor, având stații de oprire vis-a-vis de incinta cu propuneri.

În incinta cu propuneri vor fi amenajate la sol parcaje pentru fiecare parcelă în parte, care să deservească spațiile comerciale existente. Normarea locurilor de parcare este descrisă în cadrul capitolului Modernizarea circulației.

#### 4.4.8. PROTECȚIA MEDIULUI

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor 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.

Propunerile și măsurile de intervenție - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate.

#### **4.4.9. DIMINUAREA, ELIMINAREA SURSELOR DE POLUARE**

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol; toate sursele de apă - menajeră, pluvială, PSI - sunt colectate în sisteme înelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă doar în zonele cu trafic auto intens – DN 79 – dar se asigură și monitorizează încadrarea în limitele legal admise.

#### **4.4.10. PREVENIREA PRODUCERII DE RISCURI NATURALE**

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu este cuprinsă în zona inundabilă a vreunui curs de apă, nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

#### **4.4.11. APELE UZATE**

Apele uzate din clădirile propuse în incintă se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și trimise prin intermediul unei stații de pompare spre canalizarea menajeră publică, conform avizului Companiei de apă Arad și proiectelor de specialitate.

#### **4.4.12. COLECTAREA DEȘEURILOR**

În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu de firma A.S.A.

#### **4.4.13. TERENURI DEGRADATE**

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

#### **4.4.14. PERDELE DE PROTECȚIE**

Nu se propun perdele de protecție în zona studiată.

#### **4.4.15. BUNURI DE PATRIMONIU**

În zonă nu există valori de patrimoniu. Zona nu are potențial balnear și turistic. Nu există prevederi în acest sens pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

#### **4.4.16. ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.**

Propunerile făcute se încadrează în PUG aprobat, contribuind la dezvoltarea unui mixaj echilibrat de funcțiuni în zonă.

#### **4.4.17. SOLUȚII PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR**

Se vor respecta impunerile prevăzute de instituțiile avizatoare.

### **4.5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Se propune un drum interior zonei studiate care să asigure accesul carosabil la platformele de parcare și la parcurile amenajate în subteran.

Nu se propun intervenții la dotările de interes public existente.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.



## 5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

### 5.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele precedente rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în direcția generală de dezvoltare a zonei.

**5.2. Principalele categorii de intervenție** care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- realizarea branșamentelor și rețelelor de incintă necesare funcționării curente a ansamblului ;
- dotări de interes local – parcaje, tehnico-edilitare.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

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

### 5.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent. La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează noi locuri de muncă și se asigură continuitatea dezvoltării zonei, inclusiv un mixaj echilibrat de funcțiuni. Fronturile comerciale și cu servicii vor asigura continuitatea fluxului pietonal.

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv municipiului, asigurând în caz de finalizare o completare a serviciilor oferite în zonă.

Restricțiile posibile - funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Pentru etapele următoare, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitecturale care să continue conceptul formulat în etapă P.U.Z. și să nu deprecieze fondul construit existent.

Întocmit,  
Arh. Raluca TOMESCU M. R.U.R.

Verificat,  
Arh. Gheorghe SECULICI R.U.R.



## FOAIE DE CAPĂT

**DENUMIREA LUCRĂRII:** PLAN URBANISTIC ZONAL – R.L.U.  
Construire Zone de servicii, comerț, locuințe colective și realizare acces

**AMPLASAMENT:** Intravilan municipiul Arad, Calea Zimandului, F.N., jud.Arad

**BENEFICIAR:** PRISACARIU DANIEL, PRISACARIU FLORINA-ADRIANA,  
ANDRIES ROMICA SI BALTA FLAVIA

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.  
Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad  
tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitecturarad.ro



**PROIECTANT:** S.C. PLASIS S.R.L.  
Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș  
tel.: 0765/256.949, e-mail: [plasistm@gmail.ro](mailto:plasistm@gmail.ro)



**NUMĂR PROIECT:** 124/2017

**DATA ELABORĂRII:** decembrie 2017

**FAZA PROIECTARE:** PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ZONĂ INDUSTRIALA NEPOLUANTA SI DEPOZITARE

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. Rolul R.L.U.

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Acestea au fost stabilite prin planșa 03 Reglementări urbanistice – zonificare.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

### 2. Baza legală elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
  - Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
  - Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
  - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
  - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.**
- Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.**

### 3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

**Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (comerț, servicii) 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 fiecărei zone funcționale.**

**Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din intravilanul municipiului Arad, amplasat în zona de nord-vest a municipiului, la sud față de DN79., având destinația de teren arabil.**

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

- **Stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, și anume de servicii, comerț și locuințe colective, inclusiv dotările aferente**

**Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă, la sud de incinta studiată desfășurându-se diverse dezvoltări rezidențiale, investiții în spații comerciale și de prestări servicii.**

- **Studierea acceselor și relațiile cu vecinătățile:**

**Zona studiată are suprafața de 10.000,00 mp, intervențiile urbanistice se referă la amenajarea unitară pentru cele patru parcele fiecare având aria de 2500mp, fapt ce va genera un ansamblu coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic, volumetric.**

Parcelele sunt mobilate simetric, separând circulația auto de cea pietonală. Intenția este atât de a eficientiza circulația auto și a acomoda un număr suficient de parcaje, dar și de a contura o zonă pietonală rezolvată ca un parc în miniatură, aspect ce va crește calitatea vieții locatarilor și va asigura vandabilitatea ansamblului.

Se obțin trei tipuri de subzonificări / fronturi:

\***cea pietonală** care marchează accesul în clădirea de locuințe, cu o concentrare mare de spațiu verde;

\***zona cu accesul auto**, parcaje, accesul în parcare subterană ( S1, S2 );

\***desfășurarea frontului clădirii** – va constitui interfața funcțiunilor comerciale și servicii; vitrinele vor avea o bună vizibilitate și vor fi ușor accesibile direct de pe artera principală.

**Intervențiile din afara incintei se referă la racorduri la rețelele edilitare.**

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

- **Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile**

- **Reglementări Urbanistice**

- **În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic**

### **2. 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 prin avizele în curs de obținere.**

### **3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.**

#### **3.1. Orientarea față de punctele cardinale**

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

#### **3.2. Amplasarea față de drumurile publice**

**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, țitei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau ale instalații ori construcții de acest gen**

#### **Utilizări permise**

**Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.**

#### **Utilizări permise cu condiții**

**Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.**

#### **Utilizări interzise**

**Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.**

### 3.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

### 3.4. Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

### 3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Terenul este situat în zona III de servitute aeronautică civilă, conform avizului de principiu favorabil obținut.

### 3.6. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

### 3.7. Amplasarea față de aliniament

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurimi, etc.)

Conform planșa anexă – 03 Reglementări urbanistice, zonificarea este următoarea:

- 4 parcele respectând limitele existente, cu regim maxim de înălțime propus  $S1+S2+P+10E$ , cu înălțimea maximă de 36m.

Retragerile minime sunt:

- Față de limita de proprietate spre Calea Zimandului se va realiza o retragere de 6,00m
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 6,00m
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 3,00m
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât  $h/2$  din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la  $h/2$  din înălțimea construcțiilor
- Se accepta decalarea volumelor parterului și zonei înalte cu respectarea distanței de  $H/2$  pentru fiecare etaj în parte față de limitele laterale de proprietate;

### Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m
- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate), precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 2,00m
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare din zonă

### 4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Elemente geometrice

- Deservirea rutieră a parcelelor studiate urmează a se asigura din Calea Zimandului, cu intrare la obiectiv cu o circulație cu dublu sens.

- Accesul propus se face direct în zona de parcaj de la nivelul solului, spațiu din care se accesează și parcajul subteran;
  - Deservirea rutieră se va realiza într-un singur punct ( între lotul 2 și lotul 3 ) pentru a nu perfora artera în mod repetat. - --
- Accesul se va realiza prin modificarea semaforizării existente, astfel încât să faciliteze întoarcerea spre oraș și revenirea directă de pe sensul Oradea – Arad.

Accesul auto se va realiza la dreapta dinspre sensul Arad-Oradea și la stânga din direcție opusă.; revenirea pe artera se va face în ambele sensuri.

Considerăm ca cea mai sigură și fluidă variantă este semaforizarea corespunzătoare a noii intersecții generate.

Racordarea loturilor la circulația pietonală din zonă se face atât prin conectarea la trecerea de pietoni existentă ( fapt ce va asigura legătura cu fluxul pietonal generat de stația de tramvai ) cât și racordarea în opt puncte la circulația pietonală tangentă parcelelor în studiu.

- Propunerile de mobilare a parcelelor studiate respectă distanțele legale față de drumul de acces și circulațiile propuse, neafectându-se zona de siguranță a traseului existent.

Parcaje

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

Pentru construcțiile de comerț, servicii, logistică vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:



**Normă - număr minim locuri de parcare pentru funcțiuni comerciale și servicii:**

Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți

Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți

Pentru construcții între 600 - 2000mp: 1 loc la 50mp construiți

Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți

**Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun:**  
se va asigura minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100 mp;  
se vor asigura minim 2(două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100 mp. este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori.  
1,5 loc / unitate locativă ( medie considerată).

Pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare destinate clienților viitoarelor spații comerciale s-a **propus amenajarea**, în incintă, la sol, a unor platforme de parcare și a drumurilor de acces la acestea, iar pentru locatari s-au **amenajat locuri de parcare la subsol (-1 și -2).**

Numărul de locuri de parcare propus este:

- 10+86=96 locuri pentru lotul 1,

- 10+85=95 locuri pentru lotul 2,

- 10+85=95 locuri pentru lotul 3

- 10+88=98 locuri pentru lotul 4.

**Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.**

**Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

**Utilizări permise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

**Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului

- Platforme de depozitare și accese mașini de utilaje / transportul marfă separat de alei carosabile destinate consumatorilor

**5. 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.

**Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

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 bransare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.**

**Alimentarea cu apă potabilă****Sistemul centralizat de alimentare**

Apa potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer, apa necesară va fi preluată din rețeaua de distribuție municipală din zonă.

Nu se estimează ca în zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.

**Necesarul de apă pentru întreținerea zonelor verzi respectiv pentru spălarea platformelor va fi asigurată prin foraje de mică adâncime contorizate, care vor fi echipate cu pompe aspirante cu hidrofor .**

**Apele uzate menajere**

Pentru zona studiată se propune racordul direct al fiecărei clădiri în parte la rețeaua stradală existentă pe strada Calea Zimandului PVC, Dn 300mm. Racorurile menajere propuse se vor realiza prin cămine de racord amplasate de preferință de domeniu public, iar conductele de racord propuse vor fi de diametru minim PVC , Dn 200mm. Evacuarea apelor uzate din fiecare clădire în parte în căminul de racord se va face gravitațional sau prin pompă după caz.

Apele uzate menajere rezultate provin în mare parte de la băile și bucătăriile care echipează clădirile propuse din zona studiată. Nu se estimează ca în zona studiată să rezulte ape uzate din procese tehnologice. În cazul în care rezultă ape din procese tehnologice de producție acestea vor fi tratate individual în funcție de cantitatea și calitate acestora.

Apele uzate menajere rezultate care se vor evacua în canalizarea menajeră municipală de pe Calea Zimandului se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

### **Apele pluviale**

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din zonă. În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale existent în zona studiată.

### **Gazele naturale/ Energie termică**

se va realiza în mod centralizat, prin intermediul unei instalații termice / unitate, amplasate la parterul clădirilor, spre latura posterioară, circulația agentului termic făcându-se prin sisteme de distribuție .

### **Alimentarea cu energie electrică**

Furnizarea de energie electrică a noilor obiective se va realiza pe joasă tensiune prin intermediul unor firide de distribuție colective cu contorizări individuale tip FDCE amplasate la limita de proprietate, cu acces nerestricționat pentru compania de distribuție a energiei electrice. Alimentarea firidelor se va realiza dintr-un post de transformare propus (va fi proiectat conform soluției de alimentare cu energie electrică ce va fi elaborată ulterior de către compania de distribuție), amplasat tot la limita de proprietate, cu aceleași facilități de acces pentru compania de distribuție.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

**Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție:** instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

### **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea 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 mai sus 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.

## **6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

### **Parcelarea**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 6 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare
- Forme și dimensiuni adecvate

Propunerile făcute nu afectează aria sau perimetrul loturilor inițiale; cele patru parcele formează un ansamblu pentru a se putea genera un concept comun, coerent de reglementare urbanistică.

### **Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

## Regimul de înălțime:

**Maxim S1+S2+P+10E**

**H<sub>max</sub> = 36,00m**

**H<sub>cornişă</sub> = 36,00m**

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :

- **Protejarea** și punerea în valoare a mediului **natural** și **construit existent**
  - **Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică** a zonei sau ansamblului urban
  - **Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței** în exploatare
- În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

## 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.

## Procentul de ocupare al terenului

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

Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

**Zona funcțiuni mixte:** P.O.T. maxim 40%, C.U.T. maxim 4,00

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa de Regulament local de urbanism, 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. Reglementări urbanistice.

## BILANT TERITORIAL

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
	Arabil in intravilan	10.000,00	100,00	-	-
1	PARCELA 1	2.500,00	100,00		
	Construcții	-	-	1.000,00	40,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	250,00	10,00
	Zone verzi	-	-	750,00	30,00
				500,00	20,00
2	PARCELA 2	2.500,00	100,00		
	Construcții	-	-	1.000,00	40,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	250,00	10,00
	Zone verzi	-	-	750,00	30,00
				500,00	20,00
3	PARCELA 3	2.500,00	100,00		
	Construcții	-	-	1.000,00	40,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	250,00	10,00
	Zone verzi	-	-	750,00	30,00
				500,00	20,00
4	PARCELA 4	2.500,00	100,00		
	Construcții	-	-	1.000,00	40,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	250,00	10,00
	Zone verzi	-	-	750,00	30,00
				500,00	20,00
	TOTAL GENERAL	-	-	10.000,00	100,00

## 7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

### Spații verzi

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 construcția, sub aspectul stabilității.

Spațiul verde este considerat o calitate a sitului, fiind distribuit în modul următor:

- în zone compacte ( între loturile 1-2, respectiv 3 și 4 ) care pot deveni parcuri și locuri de joacă, cu amenajări corespunzătoare;
- **de-a lungul drumurilor de incintă** - spații verzi înierbate și plantații de copaci;

Având în vedere învecinarea cu DN79 se vor respecta zonele de protecție ale acestuia.



Pe zona de interdicție de construire aferentă vor fi amenajate spații verzi și plantații de copaci, pentru diminuarea **zgomotului provenit dinspre aceasta.**

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20% pe fiecare parcelă.

În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbră.

În cazul în care pe aceeași parcelă se află mai multe tipuri de funcțiuni, se va asigura necesarul de spațiu verde conform funcțiunii care impune o suprafață mai mare.

### Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 1,80m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.

- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1,80m

- **Se recomandă** ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte. Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale conform 03A – Reglementări urbanistice – **zonificare**

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

#### ISco – Servicii / comerț prevăzute exclusiv la nivelul PARTER

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

**Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:**

##### A.I. Construcții comerciale

1) construcții comerciale cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare

2) alimentație publică – **baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.),** cofetării, vinoteci

3) servicii pentru produse artisanale ( în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – **produse** artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu).

4) construcții ce acomodează servicii și comerț specializat (activități dedicate, tehnice: zone expunere produse, reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse, și servicii profesionale).

Unitățile comerciale / furnizoare de servicii amenajate nu vor depăși 200mp / firmă.

**Nu se admit** servicii de tip industrial (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).

##### A.II. Construcții de agrement:

1). Locuri de joacă și diverse amenajări amplasate în spațiul exterior adiacent

##### A.III. Dotări ale incintelor propuse:

1). Spații de protecție și aliniament în incinte

2). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri

3). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

#### Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:

Construcții exclusiv administrative pentru sedii de birouri

Construcții cu destinații culturale: expoziții, săli de reuniune

Construcții de turism: Hotel 3 stele, Motel 1-3 stele

#### Construcții interzise în zonă:

Toate funcțiunile care nu sunt enumerate mai sus

Funcțiuni generatoare de poluare de orice fel și riscuri tehnologice.

#### LMc – Locuințe colective prevăzute exclusiv la etajele 1 - 10

Este permisă amplasarea exclusivă a funcțiunilor rezidențiale, având diferite gabarite.

TE – tehnico-edilitare (**Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodărie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector apă menajeră, rețea de canalizare menajeră, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare apă pluvială, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei).**

Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din DN79)

Cc– Căi de comunicație carosabilă ,drumuri colectoare ( Trama stradala formata din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si plantatii de aliniament, de protecție).

Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă, circulație auto în loturile noi create, parcări, platforme);

P – Platformă parcaje amenajate la sol

SP – Zone verzi amenajate

SP1 – Zone verzi de aliniament

### 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

#### Art. 8. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

##### Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea execuției construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic). Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației nr. 119/2014.

##### Amplasarea față de drumurile publice:

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție.

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
- Conduite de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigări sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen;

##### Amplasarea față de aliniament:

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurimi etc.) Retragera construcțiilor față de aliniament se face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția zgomotului și nocivității).

Retragerea față de aliniamentul stradal este de 6,00m. Acest aliniament nu include împrejurimile, construcțiile tehnico-edilitare și elementele de signalistică

Față de limita de proprietate spre Calea Zimandului se va realiza o retragere de 6,00m

Se vor respecta retrageri de minim 6,00m față de limitele de proprietate posterioară

Se impun retrageri de minim 3m față de limitele de proprietate laterale, dar nu mai puțin de H/2; se accepta decalarea volumelor parterului și zonei înalte cu respectarea distanței de H/2 față de limitele laterale de proprietate;

În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la h/2 din înălțimea construcțiilor

Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;

Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);

În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);

Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate

#### Art. 9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

##### Accese carosabile și pietonale:

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Drumurile interioare, precum și drumul de acces propus prin prezentul P.U.Z., vor avea un profil al carosabilului de 7,00 m, cu două benzi de circulație încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 1,30 m și trotuare pietonale cu lățimea de minim 1,20 m.

#### Art. 10. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

##### Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente :

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

**Realizarea de rețele edilitare:**

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 bransare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

**Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea 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 mai sus intră în proprietatea publică.

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

**Art. 11.**

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor conform cap. II, pct. 6 din R.L.U.

**Art. 12. Înălțimea construcțiilor, regimul maxim de înălțime propus pentru zona edificabilă este de S1+S2+P+10E.**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legale de asigurare a însoirii construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.

Înălțimea maximă a construcțiilor este de 36,00m iar înălțimea la cornișă este de maxim 36,00m.

**Art. 13. Aspectul exterior al construcțiilor**

Clădirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc. Fațadele posterioare și, în cazul existenței lor, cele laterale, vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și/sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare. Vor fi prevăzute spații pentru depozitarea pubelelor pentru gunoi, integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

**Art. 14. Procentul de ocupare al terenului (P.O.T). maxim admis pentru această zonă este de 40%. Nu este admisă edificarea de construcții pe zona de spațiu verde și agrement.**

**Art. 15. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurire**

**Parcaje:**

**Pentru construcțiile de comerț, servicii, logistică vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:**

Normă - număr minim locuri de parcare pentru funcțiuni comerciale și servicii:

Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți

Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți

Pentru construcții între 600 - 2000mp: 1 loc la 50mp construiți

Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți

Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun: se va asigura minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100 mp; se vor asigura minim 2(două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100 mp. este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori. 1,5 loc / unitate locativă ( medie considerată). **Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.**

Pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare destinate clienților viitoarelor spații comerciale s-a propus amenajarea, în incintă, la sol, a unor platforme de parcare și a drumurilor de acces la acestea, iar pentru locatari s-au amenajat locuri de parcare la subsol (-1 și -2).

Numărul de locuri de parcare propus este:

- 10+86=96 locuri pentru lotul 1,

- 10+85=95 locuri pentru lotul 2,

- 10+85=95 locuri pentru lotul 3

- 10+88=98 locuri pentru lotul 4.

Spații verzi și plantate :

Spațiul verde este considerat o calitate a sitului, fiind distribuit în modul următor:

- în zone compacte ( între loturile 1-2, respectiv 3 și 4 ) care pot deveni parcuri și locuri de joacă, cu amenajări corespunzătoare;

- de-a lungul drumurilor de incintă - spații verzi înierbate și plantații de copaci;

Având în vedere învecinarea cu DN79 se vor respecta zonele de protecție ale acestuia.

Pe zona de interdicție de construire aferentă vor fi amenajate spații verzi și plantații de copaci, pentru diminuarea zgomotului provenit dinspre aceasta.

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20% pe fiecare parcelă.

În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbră.

Împrejmuiri:

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente

- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1,80m

- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

**Art. 16. Reguli / condiții referitoare la autorizarea ansamblului în etapa ulterioară ( A.C. )**

Conform avizului emis de Ministerul Culturii / Direcția Județeană pentru Cultură Arad se impune solicitării avizului CZMI7 înainte de autorizarea lucrărilor de construire, cu cerința efectuării supravegherii arheologice pe toată durata executării lucrărilor de săpătură la lucrările de infrastructură;

**V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

Terenul face parte integrantă din **Unitatea Teritorială de Referință - U.T.R. Nr. 57**, fapt ce nu se modifică prin aprobarea prezentului P.U.Z. .

Întocmit,

Arh. Raluca TOMESCU M. R.U.R.

Verificat,

Arh. Gheorghe SECULICI R.U.R.





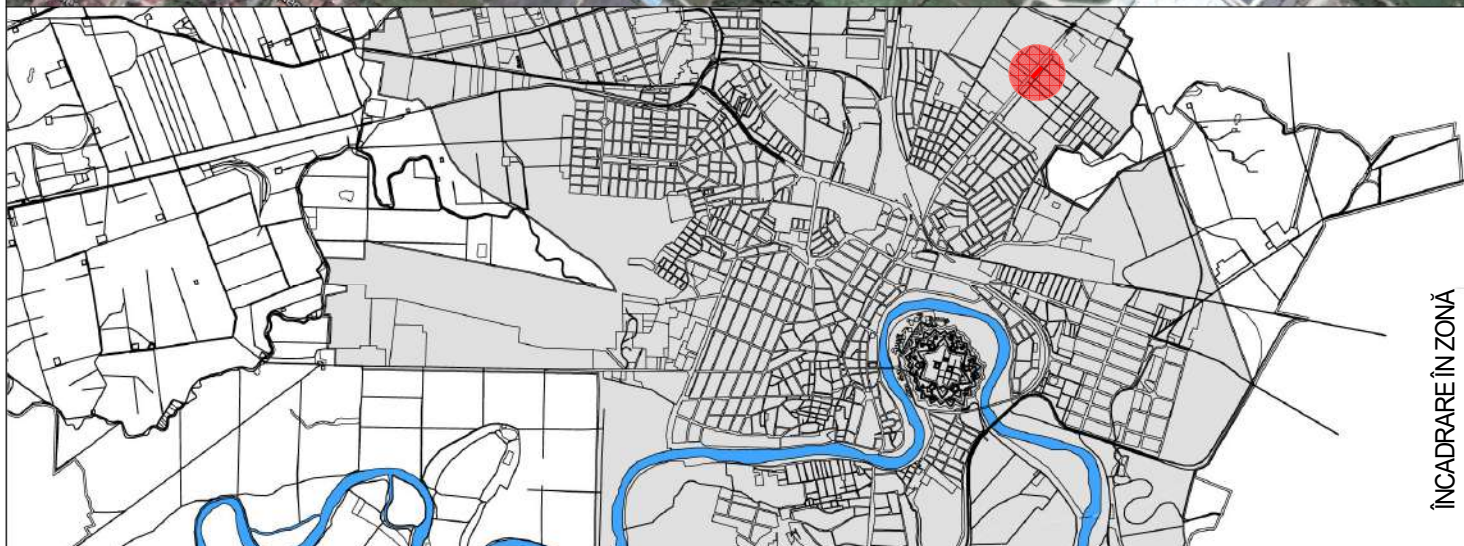
# PUZ





PLAN  
URBANISTIC  
ZONAL

ZONĂ SERVICII, COMERT, SI LOCUINTE COLECTIVE

1 **INCADRARE IN ZONA**

ETAPA **3**



PROIECTANT GENERAL		SUBPROIECTANT		BENEFICIAR: PRISACARIU DANIEL, PRISACARIU FLORINA-ADRIANA, ANDRIES ROMICA și BALTA FLAVIA		PR. NR.:
 <b>PRO.ARHITECTURA</b> <small>ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ</small> <small>S.C. PROARHITECTURA S.R.L.          Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad          tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitecturadarad.ro</small>		 <b>PLASIS</b> <small>S.C. PLASIS S.R.L. TIMISOARA ROMANIA</small> <small>S.C. PLASIS S.R.L.          Timisoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timis          tel.: 0765/256.949, e-mail: plasism@gmail.ro</small>		AMPLASAMENT: <b>ARAD , CALEA ZIMANDULUI</b>		124/ 2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	TITLU PROIECT:		FAZA:
COORDONATOR URBANSIM	arh. Gheorghe SECULICI		grafica	<b>ZONA SERVICII COMERT SI LOCUINTE COLECTIVE</b>		<b>P.U.Z.</b>
INTOCMIT	arh. Raluca TOMESCU		dec. 2017	DENUMIRE PLANSA:		PLANSA NR.:
DESENAT	arh. Raluca TOMESCU		A4	<b>INCADRARE IN ZONA</b>		<b>01</b>

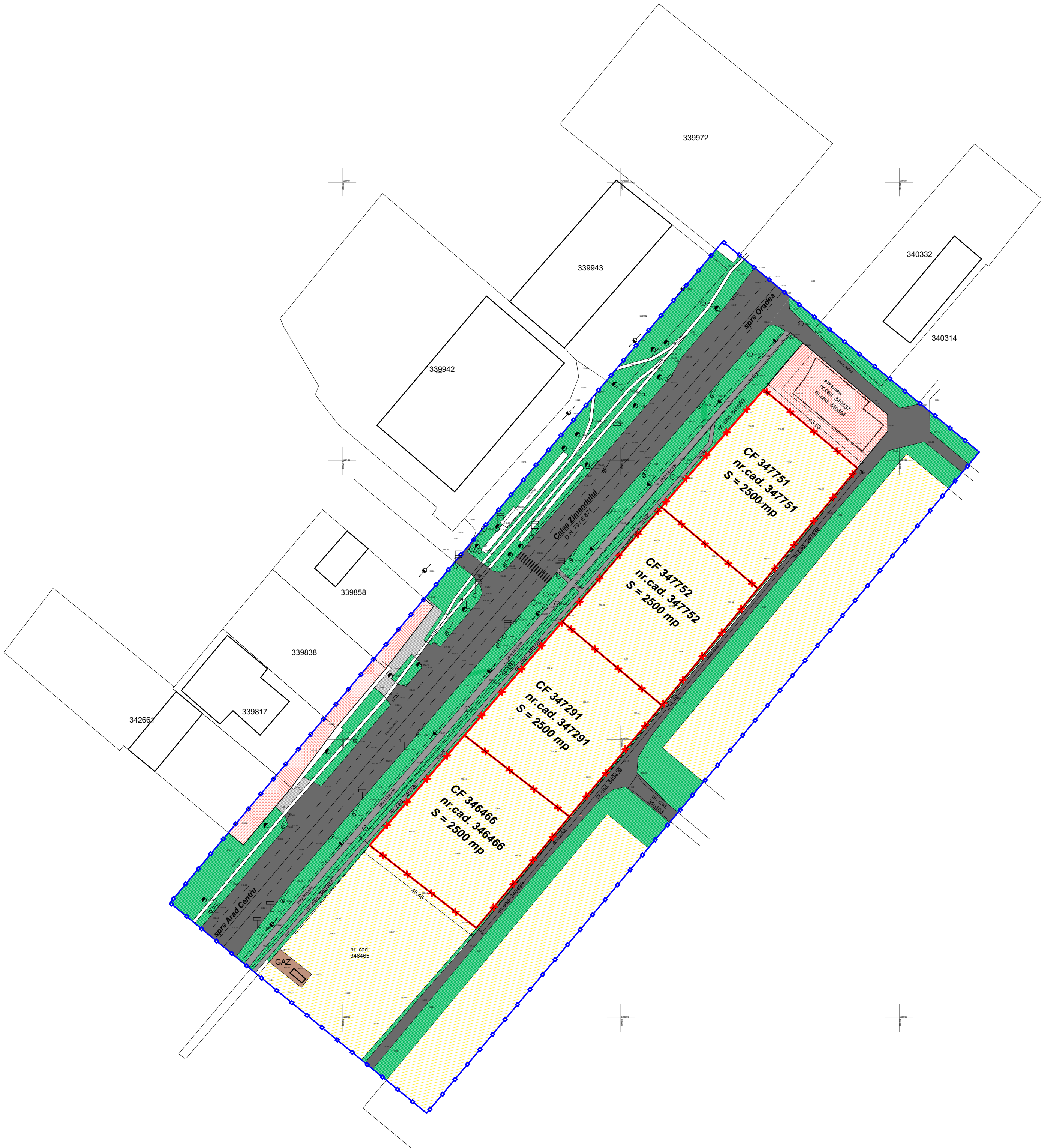


Parcela(347751)				
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]		
1007	529125.621	218051.397	43.878	
1008	529097.363	218084.981	24.623	
1009	529078.397	218069.303	31.438	
1016	529054.164	218049.275	45.338	
1017	529083.342	218014.574	42.066	
1004	529115.061	218042.204	11.858	
1005	529123.937	218050.067	1.297	
1006	529124.955	218050.871	0.849	
S(347751)=2499.99mp P=201.346m				

Parcela(347291)				
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]		
1050	529012.204	218014.768	20.617	
1011	528996.232	218001.732	25.887	
1012	528976.423	217985.067	5.432	
1000	528972.267	217981.570	47.693	
1001	529001.474	217943.866	7.341	
1002	529007.035	217948.859	46.505	
1051	529042.265	217979.016	46.710	
S(347291)=2500.00mp P=200.185m				

Parcela(347752)				
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]		
1016	529054.164	218049.275	32.953	
1010	529028.763	218028.282	21.574	
1050	529012.204	218014.768	46.710	
1051	529042.265	217979.016	31.472	
1003	529066.107	217999.560	22.858	
1017	529083.342	218014.574	45.338	
S(347752)=2499.96mp P=200.705m				

Parcela(346466)				
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]		
1000	528972.267	217981.570	30.241	
1013	528949.126	217962.102	21.842	
1014	528932.313	217948.159	48.464	
1015	528961.992	217909.845	52.118	
1001	529001.474	217943.866	47.693	
S(346466)=2500.01mp P=200.358m				



PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ SERVICII, COMERT, SI LOCUINTE COLECTIVE





2 SITUATIAEXISTENTA

ETAPA3



LEGENDA:

LIMITE	ZONIFICAREA FUNCTIONALA
LIMITA ZONĂ STUDIATA	TEREN INTRAVILAN
LIMITA PROPRIETATE	ZONA TEHNICO EDILITARA
	ZONE VERZI DE PROTECTIE A CAROSABILULUI
	DRUMURI NATIONALE
	ALEI PIETONALE
	LINIE TRAMVAI
	ZONA COMERCIALA SI SERVICII EXISTENTE

PROIECTANT GENERAL		SUBPROIECTANT		BENEFICIAR: PRISACARIU DANIEL, PRISACARIU FLORINA-ADRIANA, ANDRIES ROMICA și BALTAFLAVIA		PR. NR.:  124/ 2017
 <b>PRO.ARHITECTURA</b> ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad str. Ioan Alexandru nr.10, jud. Arad tel. 0257.430.030, e-mail: office@proarhitecturad.ro		 <b>PLASIS</b> SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSULTANTA S.C. PLASIS S.R.L. Timisoara str. Târgului nr.50, jud. Timiș tel. 0765266.945, e-mail: plasiss@plasiss.ro		AMPLASAMENT: <b>ARAD , CALEA ZIMANDULUI</b>		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:  1:1000	TITLU PROIECT:  <b>ZONA SERVICII COMERT SI LOCUINTE COLECTIVE</b>	FAZA:  <b>P.U.Z.</b>	
COORDONATOR URBANSIM	arh. Gheorghe SECULICI					
INTOCMIT	arh. Raluca TOMESCU		dec. 2017	DENUMIRE PLANSA:  <b>SITUATIA EXISTENTA</b>	PLANSA NR.:  <b>02</b>	
DESENAT	arh. Raluca TOMESCU		A2+ 420/710			





Parcela(347751)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1007	529125.621	218051.397	43.878
1008	529097.383	218084.981	24.623
1009	529078.397	218069.303	31.438
1016	529054.164	218049.275	45.338
1017	529083.342	218014.574	42.066
1004	529115.061	218042.204	11.858
1005	529123.937	218050.067	1.297
1006	529124.955	218050.871	0.849

S(347751)=2499.99mp P=201.346m

Parcela(347291)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1050	529012.204	218014.768	20.617
1011	528996.232	218001.732	25.887
1012	528976.423	217985.067	5.432
1000	528972.267	217981.570	47.693
1001	529001.474	217943.866	7.341
1002	529007.035	217948.659	46.505
1051	529042.265	217979.016	46.710

S(347291)=2500.00mp P=200.185m

Parcela(347752)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1016	529054.164	218049.275	32.953
1010	529028.763	218028.262	21.374
1050	529012.204	218014.768	46.710
1051	529042.265	217979.016	31.472
1003	529066.107	217999.560	22.858
1017	529083.342	218014.574	45.338

S(347752)=2500.00mp P=200.705m

Parcela(346466)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1000	528972.267	217981.570	30.241
1013	528949.126	217962.102	21.842
1014	528932.313	217948.159	48.464
1015	528961.962	217909.845	52.118
1001	529001.474	217943.866	47.693

S(346466)=2500.01mp P=200.358m

BILANT TERITORIAL					
TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS		
	mp	%	mp	%	
Arabil in intravilan	10.000,00	100,00	-	-	
1 PARCELA 1	2.500,00	100,00			
Constructii	-	-	1.000,00	40,00	
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	250,00	10,00	
Zone verzi	-	-	750,00	30,00	
			500,00	20,00	
2 PARCELA 2	2.500,00	100,00			
Constructii	-	-	1.000,00	40,00	
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	250,00	10,00	
Zone verzi	-	-	750,00	30,00	
			500,00	20,00	
3 PARCELA 3	2.500,00	100,00			
Constructii	-	-	1.000,00	40,00	
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	250,00	10,00	
Zone verzi	-	-	750,00	30,00	
			500,00	20,00	
4 PARCELA 4	2.500,00	100,00			
Constructii	-	-	1.000,00	40,00	
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	250,00	10,00	
Zone verzi	-	-	750,00	30,00	
			500,00	20,00	
TOTAL GENERAL	-	-	10.000,00	100,00	
Nota: Mobilarea finala a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construieste.					

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ SERVICII, COMERT, SI LOCUINTE COLECTIVE

3

REGLEMENTĂRI - ZONIFICARE

ETAPA 3

LEGENDA:

ZONA LOCUINTE COLECTIVE S1+S2+P+10Etaje

ZONA SERVICII SI COMERT LA PARTER

ZONA TEHNICO EDILITARA

PLATFORME CAROSABILE, EXISTENTE

PISTĂ BICICLETE EXISTENTĂ

CAROSABIL și PARCAJE PROPUSE

ALEI PIETONALE PROPUSE

ZONE VERZI EXISTENTE EXTERIOARE DE PROTECTIE A CAROSABILULUI

ZONE VERZI PROPUSE

ZONA COMERCIALA SI SERVICII EXISTENTE

ACCES AUTO

ACCES PIETONAL / LOCATARI

FRONT COMERCIAL / SERVICII

LIMITA ZONĂ STUDIATA, S=302.763mp

LIMITA PARCELE, arie totală = 10 000mp

LIMITA EDIFICABILA A CLADIRILOR PARTER / SUBSOL

LIMITA EDIFICABILA A CLADIRILOR P+10E

CONSTRUCȚII - POSIBILĂ MOBILARE

FUNȚIUNI PERMISE

ISco	SERVICII / COMERT MAX NIVEL P
LMc	LOCUINTE COLECTIVE MAX S1+S2+P+10Et.
Cp	CAI DE COMUNICARE CAROSABILA DIN DOMENIUL PUBLIC
Cci	CAI CAROSABILE DE INCINTA 7m
Cp	CAI DE COMUNICATIE PIETONALA
P	ALEI CAROSABILE SI PARCAJE, AMENAJATE LA SOL
SP1	ZONE VERZI AMENAJATE
SP2	ZONE VERZI DE ALINIAMENT
TE	TEHNICO EDILITARE

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUȘI

INDICATORI OCUPARE PARCELA

	EXISTENT	PROPOS
P.O.T. (%)	0.00	40.00
C.U.T.	0.00	4.00

P1 P2 P3 P4

ZONA SERVICII, COMERT SI LOCUINTE COLECTIVE

REGIM DE INALTIME MAXIM S1+S2+P+10E, maxim 36m

SPATIUL VERDE - MINIM 20.00%

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA

4753

Raluca Simona TOMESCU

Arhitect

cu drept de semnatura

ORDINUL URBANISTILOR DIN ROMANIA

RUR

Raluca Simona I. TOMESCU

arhitect

D.E

PLASIS

SCOP LASIS SRL TIMISOARA ROMANIA

PROIECTANT GENERAL

ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Arad, str. Spate Alexandru nr.15, jud. Arad

tel: 0267.430.030, e-mail: office@proarhitecturad.ro

SUBPROIECTANT

PLASIS

S.C. PLASIS S.R.L.

Timisoara, str. Topolului 50, jud. Timis

tel: 0765.029.040, e-mail: plasism@plasis.ro

BENEFICIAR:

PRISACARIU DANIEL, PRISACARIU FLORINA-ADRIANA, ANDRIES ROMICA și BALTA FLAVIA

PR. NR.:

124/ 2017

SPECIFICATIE

NUME

SEMNATURA

Scara:

1:1000

TITLU PROIECT:

ZONA SERVICII COMERT SI LOCUINTE COLECTIVE

FAZA:

P.U.Z.

COORDONATOR URBANISM

arh. Gheorghe SECULICI

INTOCMIT

arh. Raluca TOMESCU

dec. 2017

DENUMIRE PLANSA:

REGLEMENTĂRI - ZONIFICARE

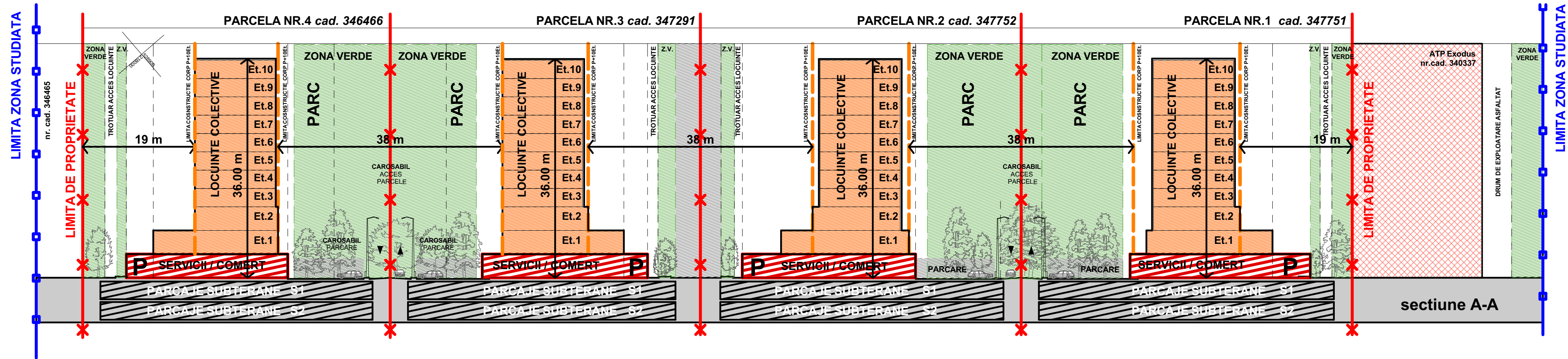
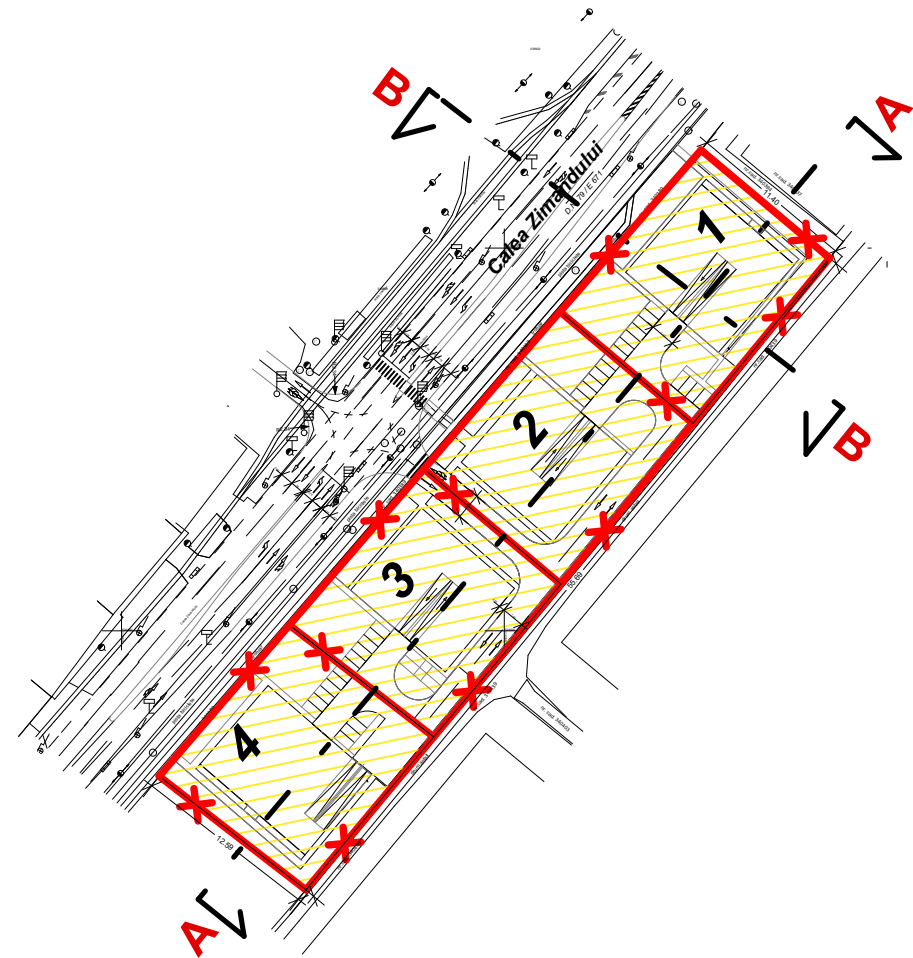
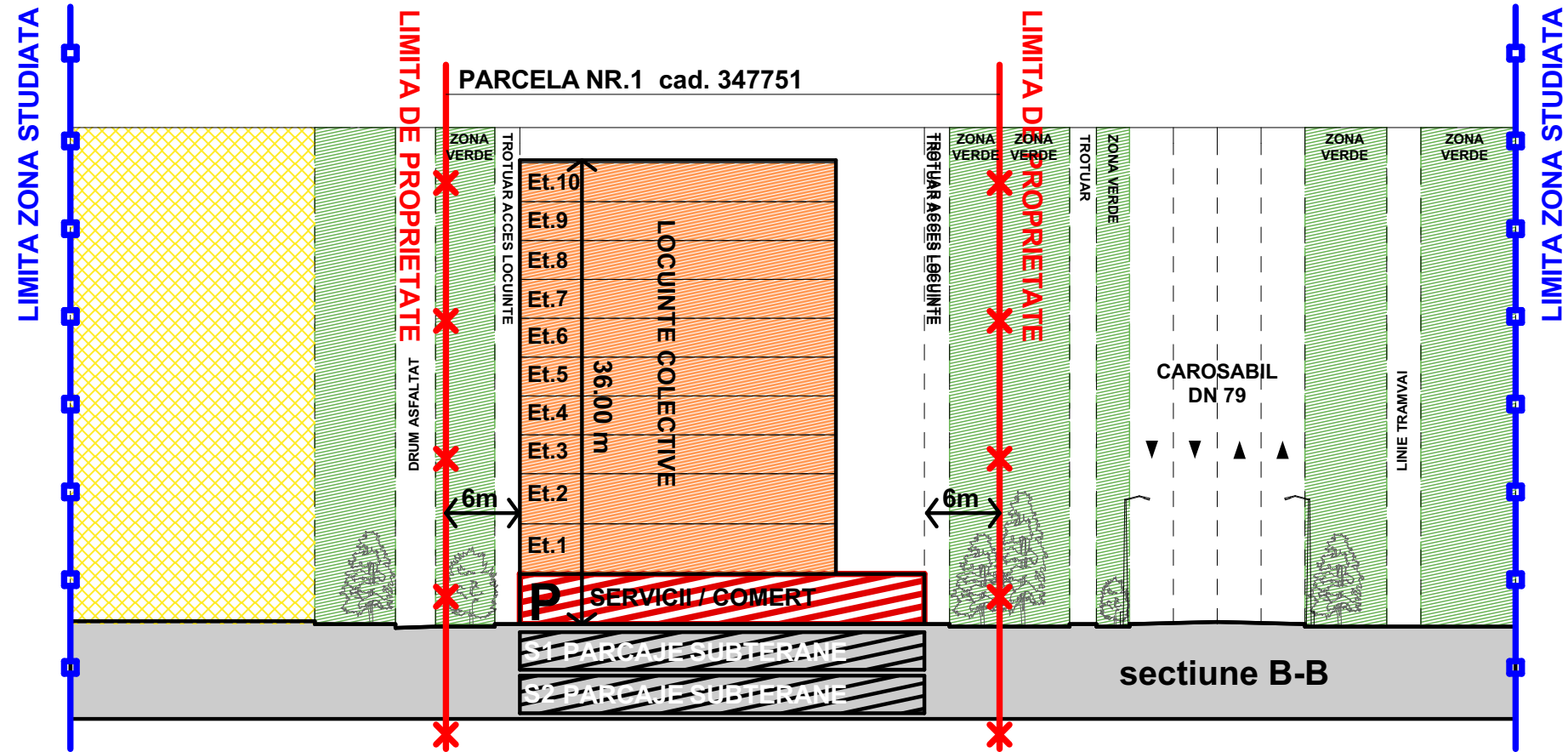
PLANSA NR.:

03

DESENAT

arh. Raluca TOMESCU





LEGENDA:			
ZONIFICAREA FUNCTIONALA		LIMITE	
ZONA LOCUINTE COLECTIVE S1+S2+P+10Etaje	LIMITA ZONĂ STUDIATA, S=302.763mp	LIMITA PARCELE, arie totală = 10 000mp	
ZONA SERVICII SI COMERT LA PARTER	LIMITA EDIFICABILA A CLADIRILOR PARTER / SUBSOL	LIMITA EDIFICABILA A CLADIRILOR P+10E	
ZONA TEHNICO EDILITARA			
PLATFORME CAROSABILE, EXISTENTE			
PISTĂ BICICLETE EXISTENTĂ			
CAROSABIL, PARCARI SI ALEI PIETONALE PROPUSE			
ALEI PIETONALE PROPUSE			
ZONE VERZI DE PROTECTIE A CAROSABILULUI			
ZONE VERZI PROPUSE			
ZONA COMERCIALA SI SERVICII EXISTENTE			
ACCES AUTO			
ACCES PIETONAL / LOCATARI			
FRONT COMERCIAL / SERVICII			

PROIECTANT GENERAL

SUBPROIECTANT

BENEFICIAR: PRISACARIU DANIEL, PRISACARIU FLORINA-ADRIANA, ANDRIES ROMICA și BALTA FLAVIA

PR. NR.: 124/ 2017

AMPLASAMENT: ARAD, CALEA ZIMANDULUI

TITLU PROIECT: ZONA SERVICII COMERT SI LOCUINTE COLECTIVE

FAZA: P.U.Z.

DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTĂRI SECTIUNI

PLANSA NR.: 04

PROIECTANT GENERAL: PRO.ARHITECTURA

SUBPROIECTANT: PLASIS

BENEFICIAR: PRISACARIU DANIEL, PRISACARIU FLORINA-ADRIANA, ANDRIES ROMICA și BALTA FLAVIA

AMPLASAMENT: ARAD, CALEA ZIMANDULUI

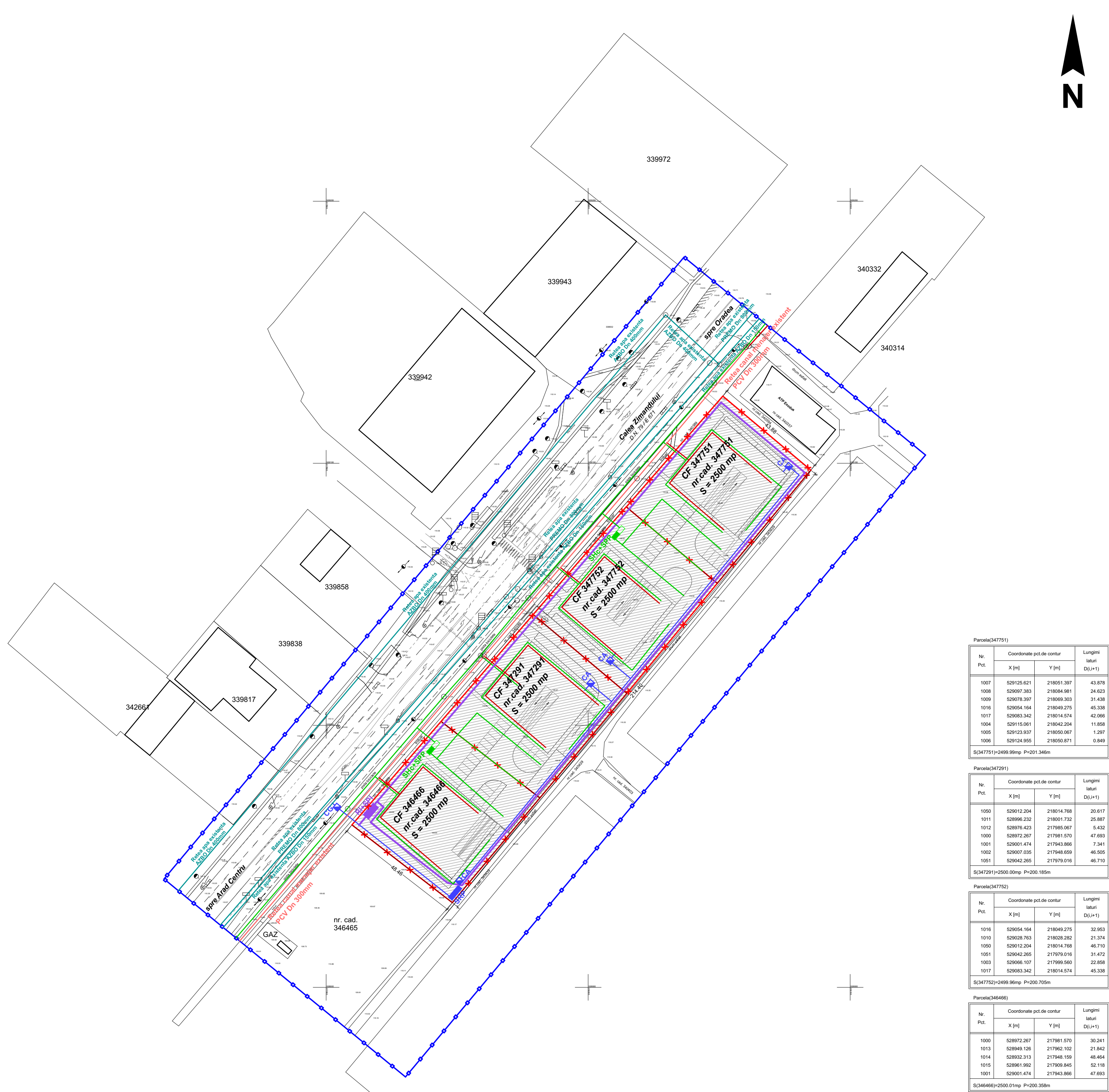
TITLU PROIECT: ZONA SERVICII COMERT SI LOCUINTE COLECTIVE

FAZA: P.U.Z.

DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTĂRI SECTIUNI

PLANSA NR.: 04





LEGENDA:

- LIMITE
- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITA PARCELE
- PARCELE STUDIATE
- HIDROEDILITARE :
- REȚELE DE DISTRIBUTIE APA EXISTENTE
- REȚELE DE CANALIZARE MENAJERA EXISTENTE
- REȚELE DE CANALIZARE PLUVIALĂ EXISTENTE
- REȚEA DE ALIMENTARE CU APA PROPUȘA
- REȚEA DE INCENDIU PROPUȘA
- REȚEA DE CANALIZARE MENAJERA SUB PRESIUNE PROPUȘA
- REȚEA DE CANALIZARE PLUVIALĂ PROPUȘA
- CG

CAMINE DE CONTOR GENERAL PROPUȘ
- CA

CAMINE DE APOMETRU PROPUȘE
- RI+SPI

REZERVOAR DE INCENDIU + STATIE POMPARE INCENDIU PROPUȘ
- SRP






STATIE DE RIDICARE PRESIUNE PROPUȘA
- SHC+SPP

SEPARATORE DE NAMOL SI HIDROCARBURI DE INCINTA PROPUȘE

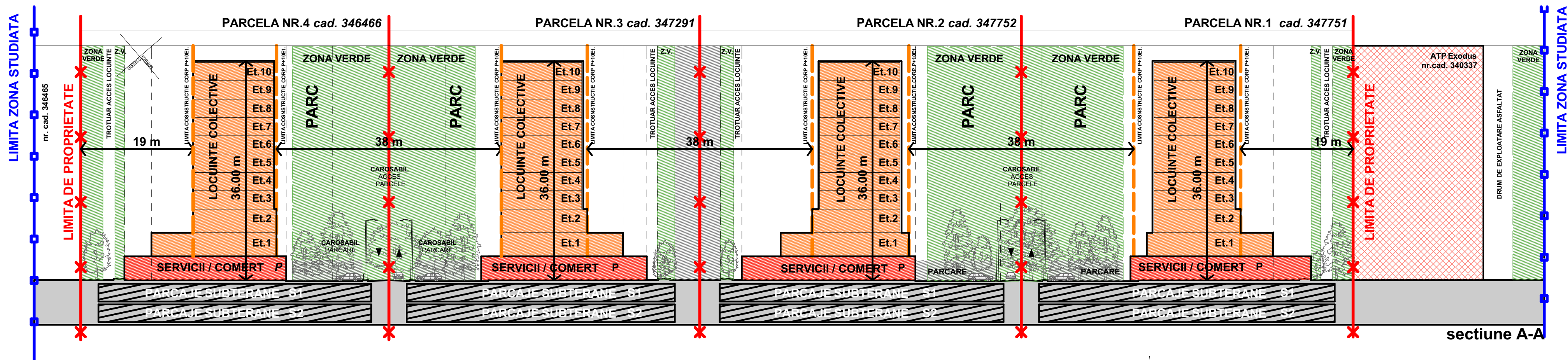


PROIECTANT GENERAL	SUBPROIECTANT	BENEFICIAR: PRISACARIU DANIEL, PRISACARIU FLORINA-ADRIANA, ANDRIES ROMICA și BALTA FLAVIA	PR. NR.: 124/ 2017
<div><div>PRO. ARHITECTURA</div><div>ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ</div><div>S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.</div><div>Arad, str. Ion Decebalu nr.10, jud. Arad</div><div>tel.: 0257.420.030, e-mail: office@proarhitectura.ro</div></div>	<div><div>PLASIS</div><div>CONSULTANȚĂ URBANISTĂ</div><div>S.C. PLASIS S.R.L.</div><div>Timișoara, str. Topolova nr.50, jud. Timiș</div><div>tel.: 0769226.943, e-mail: plasism@gmail.ro</div></div>	AMPLASAMENT: ARAD , CALEA ZIMANDULUI	FAZA: P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	TITLU PROIECT: ZONA SERVICII COMERT SI LOCUINTE COLECTIVE
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTĂRI INSTALAȚII HIDROEDILITARE
INTOCMIT	arh. Raluca TOMESCU		PLANSA NR.: 05
PROIECTANT SPECIALITATE	Ing. Milorad IOVANOVICI		
DESENAT	arh. Raluca TOMESCU		

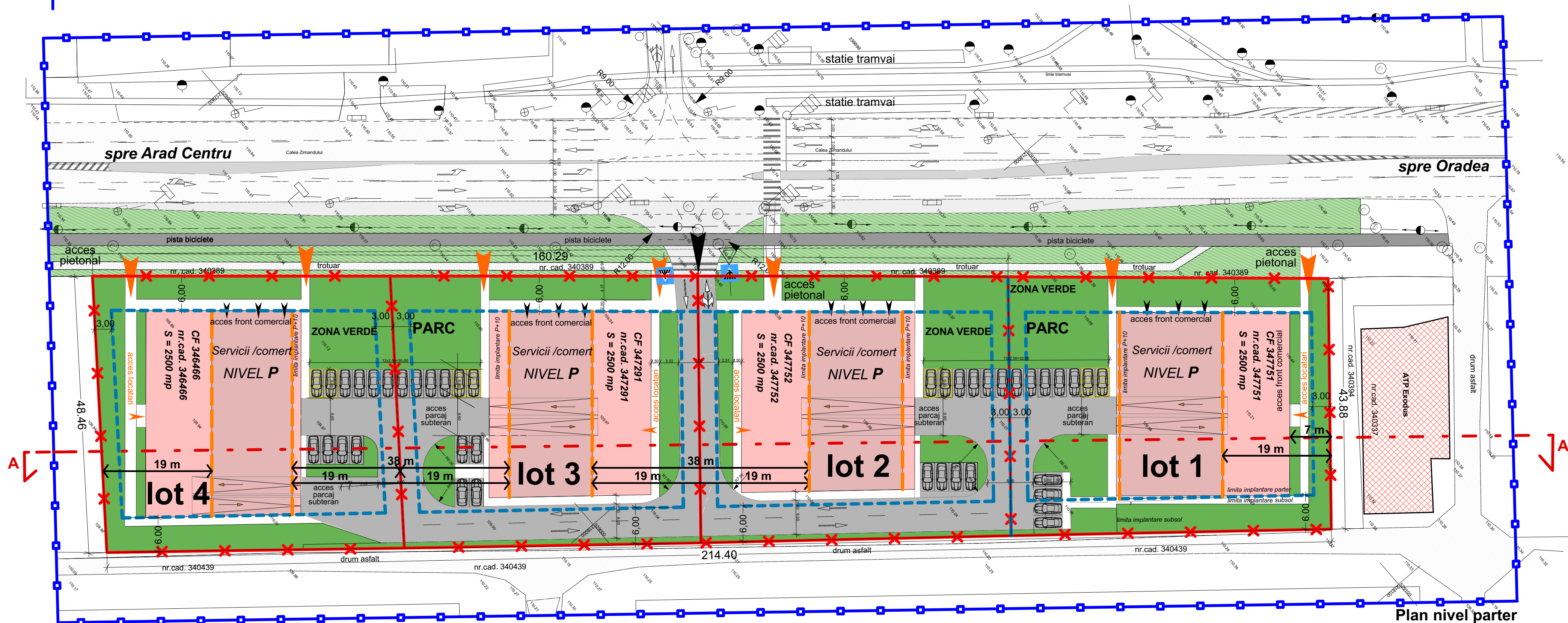


PROIECTANT GENERAL		SUBPROIECTANT		BENEFICIAR: PRISACARIU DANIEL, PRISACARIU FLORINA-ADRIANA, ANDRIES ROMICA și BALTA FLAVIA		PR. NR.:  124/ 2017	
 <b>PRO.ARHITECTURA</b> <small>ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA</small>		 <b>PLASIS</b> <small>CONSULTANTA PROIECTARE</small>		AMPLASAMENT: <b>ARAD , CALEA ZIMANDULUI</b>			
<small>S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.          Adresa: Arad          tel: 0257 430.000; e-mail: office@proarhitecturad.ro</small>		<small>S.C. PLASIS S.R.L.          Tomisul de Aur, Târgușor, județul Arad          tel: 0760256.945; e-mail: plasismail@gmail.com</small>		Scara: <b>1:1000</b>		FAZA: <b>P.U.Z.</b>	
SPECIFICATIE		NUME		SEMNATURA			
COORDONATOR URBANISM		arh. Gheorghe SECULICI					
INTOCMIT		arh. Raluca TOMESCU					
PROIECTANT SPECIALIZAT		ing. Ovidiu DOCTOR		dec. 2017		DENUMIRE PLANSĂ: <b>REGLEMENTĂRI INSTALAȚII ELECTRICE</b>	
DESENAT		arh. Raluca TOMESCU				PLANSĂ NR.: <b>06</b>	
				A2+ 420/680			

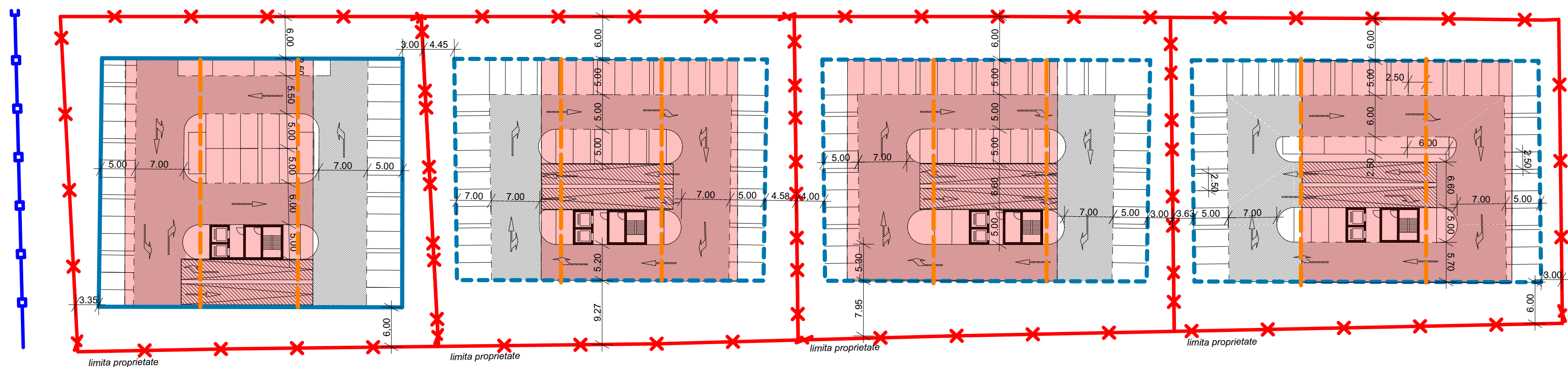




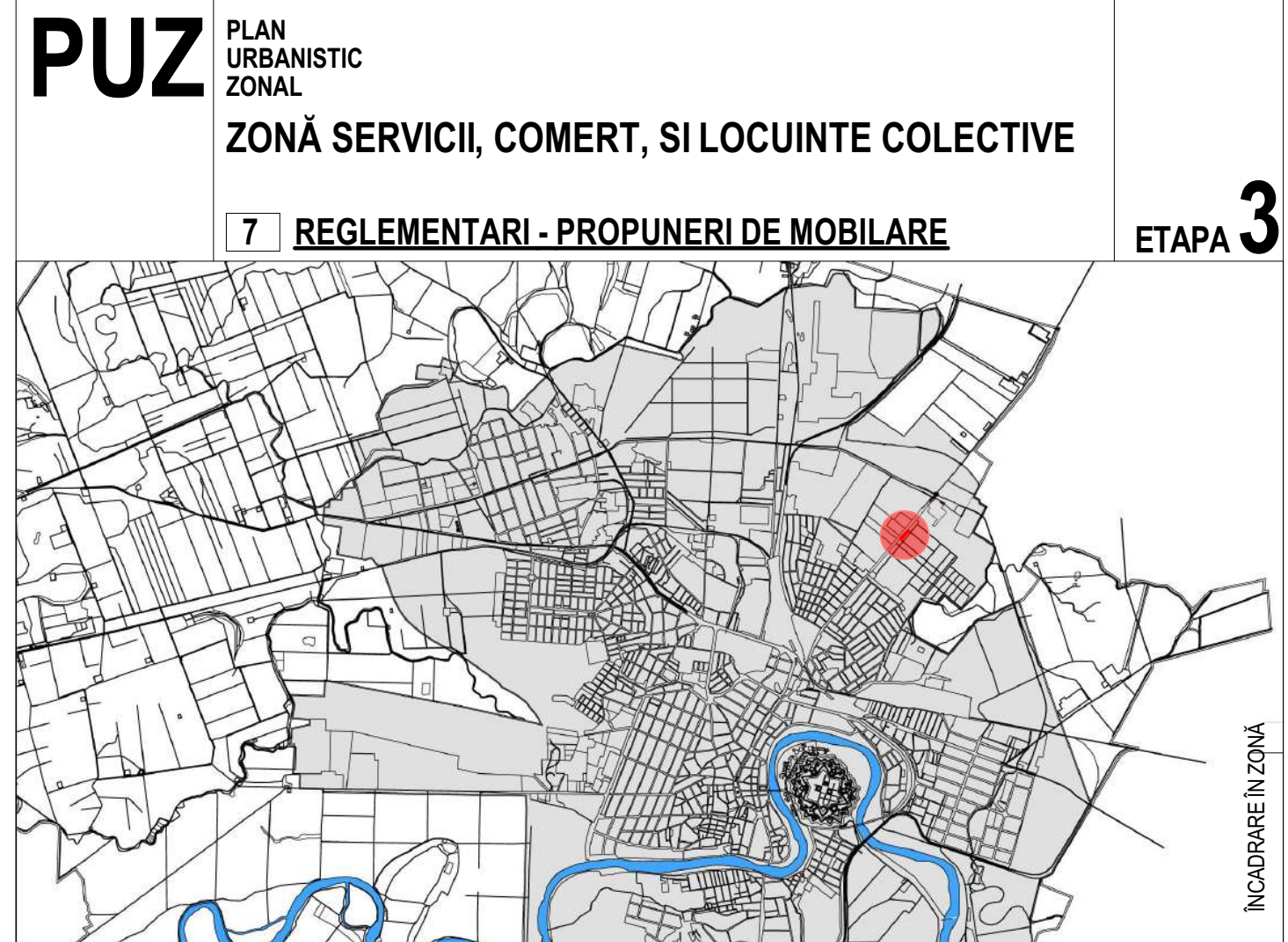
secțiune A-A



Plan nivel parter



Plan subsol



## LEGENDA:

### ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI +S2+P+10E etaje
- ZONA SERVICII SI COMERT LA PARTER
- ZONA TEHNICĂ EDITARĂ
- PLATFORME CAROSABILE, EXISTENTE
- PISTĂ BICICLETE EXISTENTĂ
- CAROSABIL, PARCARI SI ALEI PIETONALE PROPUSE
- ALEI PIETONALE PROPUSE
- ZONE VERZI DE PROTECȚIE A CAROSABILULUI
- ZONE VERZI PROPUSE
- ZONA COMERCIALĂ SI SERVICII EXISTENTE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL / LOCATARI
- FRONT COMERCIAL / SERVICII
- ZONA PARCARE PERSOANE CU DIZABILITĂȚI

### LIMITE

- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ, S=302.763mp
- LIMITA PARCELE, arie totală = 10 000mp
- LIMITA EDIFICABILĂ A CLĂDIRILOR PARTER / SUBSOL
- LIMITA EDIFICABILĂ A CLĂDIRILOR P+10E

### INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUȘI

#### INDICATORI OCUPARE PARCELA

P.O.T. (%)	EXISTENT PROPUS		P1	P2	P3	P4
	0.00	40.00				
C.U.T.	0.00	4.00				

ZONA SERVICII, COMERT SI LOCUINTE COLECTIVE  
REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM S1+S2+P+10E, Hmax=36m  
SPAȚIUL VERDE - MINIM 20.00%

### BILANT TERITORIAL

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Arabil în intravilan	10.000,00	100,00	-	-
1 PARCELA 1	2.500,00	100,00	1.000,00	40,00
Construcții	-	-	250,00	10,00
Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	750,00	30,00
Zone verzi	-	-	500,00	20,00
2 PARCELA 2	2.500,00	100,00	1.000,00	40,00
Construcții	-	-	250,00	10,00
Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	750,00	30,00
Zone verzi	-	-	500,00	20,00
3 PARCELA 3	2.500,00	100,00	1.000,00	40,00
Construcții	-	-	250,00	10,00
Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	750,00	30,00
Zone verzi	-	-	500,00	20,00
4 PARCELA 4	2.500,00	100,00	1.000,00	40,00
Construcții	-	-	250,00	10,00
Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	750,00	30,00
Zone verzi	-	-	500,00	20,00
TOTAL GENERAL	-	-	10.000,00	100,00



PROIECTANT GENERAL	SUBPROIECTANT	BENEFICIAR:	PR. NR.:
PRO.ARHITECTURA	PLASIS	PRISACARIU DANIEL, PRISACARIU FLORINA-ADRIANA, ANDRIES ROMICA și BALTAFLAVIA	124/ 2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		1:500
INTOCMIT	arh. Raluca TOMESCU	dec. 2017	TITLU PROIECT:
DESENAT	arh. Raluca TOMESCU		ZONA SERVICII COMERT SI LOCUINTE COLECTIVE
		DENUMIRE PLANSA:	FAZA:
		REGLEMENTĂRI PROPUNERI DE MOBILARE	P.U.Z.
			PLANSĂ NR.:
			07





**LEGENDA:**

LIMITE

—□— LIMITA ZONĂ STUDIATA

~~— X —~~ LIMITA PARCELE

**PROPRIETATE PRIVATA**

 TERENURI PROPRIETATE PRIVATA  
A PERSOANELOR FIZICE

**NOTĂ:**

**- TERENURILE RĂMÂN INTEGRAL ÎN PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE**

PERSONELE RĂMAN ÎNTEGRAL ÎN PROPRIETATEA PRIVATĂ A PERSOANELOR MICE					
Nr.crt.	Proprietar	Nr. C.F.	Suprafața mp	Categoria de folosință existentă	Destinația propusă
1	Prisacariu Daniel și Prisacariu Florina-Adriana	347751	2.500	Arabil, intravilan	Curți construcții, intravilan
2	Andries Romica	347291	2.500	Arabil, intravilan	Curți construcții, intravilan
3	Balta Flavia	346466	2.500	Arabil, intravilan	Curți construcții, intravilan
4	Balta Flavia	347752	2.500	Arabil, intravilan	Curți construcții, intravilan

- LIMITA DE PROPRIETATE A LOTURILOR STUDIAȚE NU SE MODIFICĂ FAȚĂ DE SITUAȚIA ÎNȚĂLĂ;

Parcela[347751]			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D\[(i+1)
	X [m]	Y [m]	
1007	529125.621	218051.397	43.87
1008	529097.383	218084.981	24.62
1009	529078.397	218069.303	31.43
1016	529054.164	218049.275	45.33
1017	529083.342	218014.574	42.06
1014	529115.061	218042.204	11.85
1005	529123.937	218050.871	1.29
1006	529124.955	218050.871	0.84

S[347751]=2499.99mp P=201.346m

Parcela(347291)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(Li+1)
	X [m]	Y [m]	
1050	529012.204	218014.768	20.61
1011	528996.232	218001.732	25.88
1012	528976.423	217985.067	5.43
1000	528972.267	217981.570	47.69
1001	529001.474	217943.866	7.34
1002	529007.035	217948.659	46.50
1051	529042.265	217979.016	46.71

S(347291)=2500.00mp P=200.185m






Parcela(347752)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1016	529054.164	218049.275	32.95
1010	529028.763	218028.282	21.37
1050	529012.204	218014.768	46.71
1051	529042.265	217979.016	31.47
1003	529066.107	217999.560	22.85
1017	529083.342	218014.574	45.33

S(347752)=2499.96mp P=200.705m

Parcela(346466)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1000	528972.267	217981.570	30.24
1013	528949.126	217962.102	21.84
1014	528932.313	217948.159	48.46
1015	528961.992	217909.845	52.11
1001	529001.474	217943.866	47.69

S(346466)=2500.01mp P=200.358m



PROIECTANT GENERAL		SUBPROIECTANT		BENEFICIAR: PRISACARIU DANIEL, PRISACARIU FLORINA-ADRIANA, ANDRIES ROMICA și BALTAFLAVIA		PR. NR.: 124/ 2017	
 <b>PRO.ARHITECTURA</b> <small>ARHITECTURA, URBANISM, RESTAURARE, CONSULTANȚĂ</small>		 <b>P.L.A.S.I.S.</b> <small>PROIECTARE, LUCRĂRI DE ARHITECTURĂ ȘI ÎNȚEBEREA</small>		<b>AMPLASAMENT:</b> <b>ARAD , CALEA ZIMBULUI</b>			
<small>S.C. PRO.ARHITECTURA - SRL          Adresa: Str. Ion Aldeașu nr.15, 30100 Aldeaș          Tel: 0257 424.030, e-mail: p-arh@proarhitectura.ro</small>		<small>C.S. PLASIS SRL          Titlu de înregistrare: 14542, Cod Timb          Tel: 0760256.949, e-mail: plasiss@plasiss.ro</small>		<b>TITLU PROIECT:</b> <b>ZONA SERVICII COMERT SI LOCUINTE COLECTIVE</b>		<b>FAZA:</b> <b>P.U.Z.</b>	
<b>SPECIFICATIE</b> <b>NUME</b>		<b>SEMNAȚURA</b>		<b>Scara:</b> <b>1:1000</b>		<b>FAZA:</b> <b>P.U.Z.</b>	
<b>COORDONATOR URBANISM</b> <b>arh. Gheorghe SECULICI</b>				<b>dec. 2017</b>		<b>PLANSĂ NR.:</b>	
<b>INTOCMIT</b> <b>arh. Raluca TOMESCU</b>				<b>A2+ 420/650</b>		<b>PLANSĂ NR.:</b>	
<b>DESENAT</b> <b>arh. Raluca TOMESCU</b>				<b>CIRCULAȚIA TERENURILOR</b>		<b>08</b>	