



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 190
din 28 martie 2019

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
Zonă producție nepoluantă și servicii
amplasament extravilan, municipiul Arad, DN 79, CF nr. 345576, CF nr. 345572, CF nr. 345569,
CF nr. 345582, CF nr. 345583, CF nr. 345570, CF nr. 345573, CF nr. 345577, CF nr. 350210,
CF nr. 350209, CF nr. 342922, CF nr. 342921, CF nr. 344919, CF nr. 344923
beneficiari: SC Von Meister SRL, SC Libra Office IND SRL, SC Rodspectra SRL,
Nedescu Călin-Petru și Dana

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerile de motive nr. 6064/A6/30.01.2019 și nr. 23534/A6/26.03.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 6016/A6/30.01.2019, 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 rapoartele de specialitate nr. 6025/A6/30.01.2019 și nr. 23533/A6/26.03.2019 ale 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. 10/26.03.2019,

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

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparență decizională în administrația publică, republicată,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (19 consilieri prezenți din totalul de 23),

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
HOTĂRÂȘTE

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: Zonă producție nepoluantă și servicii, amplasament extravilan, municipiul Arad, DN 79, CF nr. 345576, CF nr. 345572, CF nr. 345569, CF nr. 345582, CF nr. 345583, CF nr. 345570, CF nr. 345573, CF nr. 345577, CF nr. 350210, CF nr. 350209, CF nr. 342922, CF nr. 342921, CF nr. 344919, CF nr. 344923, beneficiari SC Von Meister SRL, SC Libra Office IND SRL, SC Rodspectra SRL, Nedescu Călin-Petru și Dana, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: SC Von Meister SRL, SC Libra Office IND SRL, SC Rodspectra SRL, Nedescu Călin-Petru și Dana,
2. SC Geometrica Construct SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu-Ioana Nicoleta-Laura, proiect nr. 43/2015,
3. Terenul ce urmează a fi reglementat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este situat în extravilan, în partea de Nord-Est a Municipiului Arad, are o suprafață totală de 129.965 mp identificat prin următoarele extrase de carte funciară: CF nr. 342921 – având suprafața de 7.653mp – proprietar SC Libra Office Ind. SRL, 344919 – având suprafața de 11.225 mp – proprietar SC Rospectra SRL, 344923 – având suprafața de 22.527mp – proprietar SC Von Meister SRL, 345583 – având suprafața de 4.190 mp – proprietar SC Westend Estate SRL, 345582 – având suprafața de 7.756 mp – proprietar Nedescu Călin-Petru și Dana, 345577 – având suprafața de 5.342mp - proprietar SC Westend Estate SRL, 345576 – având suprafața de 9.151 mp - proprietar Nedescu Călin-Petru și Dana, 345573 – având suprafața de 6.078mp - proprietar SC Westend Estate SRL, 345572 – având suprafața de 11.064 mp - proprietar Nedescu Călin-Petru și Dana, 345570 – având suprafața de 3.576 mp - proprietar SC Westend Estate SRL, 345569 – având suprafața de 4.934 mp - proprietar Nedescu Călin-Petru și Dana, 350209 – având suprafața de 21.009 mp - proprietar Nedescu Călin-Petru și Dana, 350210 – având suprafața de 2.084 mp - proprietar Nedescu Călin-Petru și Dana, 342922 – având suprafața de 13.376 mp - proprietar Nedescu Călin-Petru și Dana; cele 14 loturi fiind situate în extravilanul municipiului Arad, adiacent DN 79 Arad - Oradea. Lucrarea se elaborează pe baza comenzii beneficiarilor, SC Von Meister SRL, SC Libra Office IND SRL, SC Rodspectra SRL, Nedescu Călin-Petru și Dana, nr. 43/2015 înregistrată la SC Geometrica Construct SRL.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

- schimbarea destinației parcelei din teren arabil în cea de zonă producție nepoluantă și servicii

Funcțiunea existentă: teren arabil în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic

Funcțiunea propusă: zonă producție nepoluantă, depozitare, servicii

Funcțiuni complementare admise ale zonei: spații verzi amenajate, dotări tehnico-edilitare, căi de comunicație.

Zonificarea funcțională:

IDS – Zona industrie-depozitare-servicii – subzone:

1. IDS1, IDS2, IDS3, IDS4 - Zona industrie-depozitare-servicii,
2. Cr – Căi de comunicație rutieră,
3. Cp – Căi de comunicație pietonală,
4. Crp1, Crp2, Crp3, Crp4 – Căi de comunicație rutieră – parcuri și platforme,
5. SP1, SP2, SP3, SP4 – Spații plantate – zone verzi amenajate,
6. SP – Zone verzi de aliniament.

Reglementări urbanistice propuse:

Construcții propuse:

Principala funcțiune propusă pentru sit-ul în cauză este cea de Zonă producție nepoluantă și servicii. Suprafața totală a terenului studiat este de 129.965 mp.

Zona Z1 cuprinde suprafața de teren adiacentă DN79 cu o arie de 76.394 mp, pe care se vor crea 4 loturi pe care se vor amplasa construcții specifice funcțiunii propuse cu un regim de înălțime P până la maxim P+1E – parțial, va fi reglementată din punct de vedere urbanistic și va fi introdusă în intravilan.

Zona Z2, alcătuită din 6 loturi, având CF nr. 345583, nr. 345570, nr. 345573, nr. 345577, nr. 350209 și nr. 342922, cu suprafața de 53.571 mp și nu va fi reglementată din punct de vedere urbanistic, urmând a se elabora un nou Plan Urbanistic Zonal într-o fază ulterioară.

Zona studiată prin Plan Urbanistic Zonal se află în extravilan, în partea de Nord-Est a Municipiului Arad.

Accesul în incintă se va realiza din drumul național existent DN 79 prin intermediul unui drum colector cu lățimea de 5,5m, care pe viitor se poate extinde în funcție de necesități. Pentru realizarea acceselor se va solicita aviz de la C.N.A.I.R.

Indicatori maximi admiși: POT existent=0,00%

POT propus=55,00%

CUT existent=0,00

CUT propus=0,85

Regimul maxim de înălțime admis al clădirilor va fi de P+1E(parțial), H maxim = 12m, conform aviz A.A.C.R.

Spații verzi: Pe loturile nou create se vor asigura zone verzi amenajate conform Hotărârii Guvernului României nr. 525/96, adică minim 20% din suprafața fiecărui lot, cu respectarea prevederilor legale privind protecția mediului.

Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

Construcțiile se vor amplasa retrase față de axul drumului național DN 79 cu minim 50m.

Retragerile față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat potențialul de dezvoltare pentru zonele învecinate (minim H/2 din înălțimea maximă a clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei – conform Aviz de Oportunitate nr. 31 din 02.11.2015.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

a) În regim închis (înșiruite în regimul curților deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate

b) În regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei), cu condiția:

b.3. – Retragerii construcțiilor cu minim 3,50m față de cealaltă limită de proprietate, unde construcțiile nu sunt alipite.

c) În regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți) cu condiția:

c.2. – Retragerii construcțiilor față de limitele laterale cu minim 90cm pe una dintre laturi și minim 3,50m față de cealaltă.

Construcțiile se vor amplasa la minim 2m față de limita posterioară.

Delimitarea zonei edificabile:

Zona edificabilă se delimitează astfel în funcție de subzone:

- | | |
|------|--|
| IDS1 | - limita NE – retragere H/2, minim 3,50m
- limita NV – retragere 50,00 față de ax DN79
- limita SE – retragere față de zonă de protecție LEA 110Kv
- limita SV – retragere H/2, minim 2,00m |
| IDS2 | - limita NE – retragere față de zonă de protecție LEA 110Kv
- limita NV – retragere 50,00 față de ax DN79
- limita SE – retragere față de zonă de protecție LEA 110Kv
- limita SV – retragere H/2, minim 2,00m |
| IDS3 | - limita NE – retragere față de zonă de protecție conductă Transgaz
- limita NV – retragere 50,00 față de ax DN79
- limita SE – retragere H/2, minim 2,00m
- limita SV – retragere H/2, minim 2,00m, retragere față de zonă de protecție LEA 110Kv |
| IDS4 | - limita NE – retragere 3,50m – 7,00m față de teren vecin CF nr. 339652
- limita NV – retragere 50,00 față de ax DN79
- limita SE – retragere față de zonă de protecție LEA 400Kv
- limita SV – retragere față de zonă de protecție conductă Transgaz |

Circulații și accese :

Accesul în incintă se va realiza din drumul național existent DN79 prin intermediul unui drum colector cu lățimea de 5,5m, care pe viitor se poate extinde în funcție de necesități.

Pentru realizarea acceselor se va solicita aviz de la C.N.A.I.R.

Drumul de incintă:

Se dorește crearea unei artere rutiere moderne care să asigure accesul la toate loturile proiectate. În vederea acestui lucru se vor amenaja următoarele tipuri de lucrări: accese carosabile, trotuare, zone verzi adiacente căilor de rulare, rigole dalate.

Circulația rutieră este constituită dintr-o stradă de categoria a IV-a cu lățime de 6m (dublu sens) fiind brodată pe o singură latură de circulație pietonală cu lățimea de 1,50 m. Sistemul rutier utilizat de accesul carosabil va fi alcătuit ca o structură de tip elastic din următoarele straturi:

- îmbrăcăminte asfaltică din două straturi
- fundație de balast stabilizat și balast

Grosimea straturilor rutiere se va stabili în urma dimensionării sistemului rutier, avându-se în vedere datele studiului geotehnic, precum și traficul preconizat a fi atras la obiectivele proiectate. Pantele transversale și longitudinale proiectate pe carosabil (minim 2.50%) conduc apele de suprafață spre gurile de scurgere practicate pe platformele rutiere.

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare) și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 303-2016, cu modificările și completările ulterioare.

Amenajarea drumurilor la incintă și a accesului rutier la amplasament se asigură pe cheltuiala investitorilor.

Parcaje:

În zona studiată nu este necesară delimitarea unor zone special amenajate ca parcaje, gararea și parcare realizându-se în interiorul fiecărei proprietăți, fără a se afecta domeniul public, respectându-se prevederile Hotărârii Guvernului României nr. 525/96.

Trotuare:

Accesul pietonal se va asigura prin proiectarea de trotuare cu o lățime de 1,50 m. Îmbrăcămintea de trotuare va fi alcătuită în principiu din pavele așezate pe pat de nisip, încadrarea trotuarelor se va face cu borduri mici prefabricate de 10x15cm, iar panta transversală va fi de 2%.

Utilități: Se va asigura racordarea la rețelele de utilități existente în zonă, pe cheltuiala investitorilor.

Rețelele edilitare se vor realiza în varianta de amplasare subterană, în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

În cazul afectării unor proprietăți private în timpul executării lucrărilor se va solicita acordul legalizat la notar al proprietarilor acestor terenuri.

Art. 3. Autorizația de construire pentru zona de producție nepoluantă și servicii se va 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.

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 SC Von Meister SRL, SC Libra Office IND SRL, SC Rodspectra SRL, Nedescu Călin-Petru și Dana și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Marius SFĂRÂILĂ

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2019

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

ZONĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII

amplasament extravilan municipiul Arad, DN 79, CF nr. 345576, CF nr. 345572, CF nr 345569,
CF nr. 345582, CF nr 345583, CF nr. 345570, CF nr. 345573, CF nr. 345577, CF nr. 350210,
CF nr. 350209, CF nr. 342922, CF nr. 342921, CF nr. 344919, CF nr 344923

beneficiari: SC VON MEISTER SRL, SC LIBRA OFFICE IND SRL, SC RODSPECTRA SRL,
NEDESCU CĂLIN-PETRU și DANA

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerile de motive nr. 6064/A6/30.01.2019 și nr. 23534/A6/26.03.2019

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 6016/A6/30.01.2019, 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 rapoartele de specialitate nr. 6025/A6/30.01.2019 și nr. 23533 /A6/26.03.2019 ale 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. 10/26.03.2019

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

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparență decizională în administrația publică, republicată,

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: ZONĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII, amplasament extravilan municipiul Arad, DN 79, CF nr. 345576, CF nr. 345572, CF nr 345569, CF nr. 345582, CF nr 345583, CF nr. 345570, CF nr. 345573, CF nr. 345577, CF nr. 350210, CF nr. 350209, CF nr. 342922, CF nr. 342921, CF nr. 344919, CF nr 344923, beneficiari: SC VON MEISTER SRL, SC LIBRA OFFICE IND SRL, SC RODSPECTRA SRL, NEDESCU CĂLIN-PETRU și DANA, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: SC VON MEISTER SRL, SC LIBRA OFFICE IND SRL, SC RODSPECTRA SRL, NEDESCU CĂLIN-PETRU și DANA

2. SC GEOMETRICA CONSTRUCT SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu-Ioana Nicoleta-Laura, proiect nr. 43/2015

3. Terenul ce urmează a fi reglementat în cadrul PUZ este situat în extravilan, în partea de Nord-Est a Municipiului Arad, are o suprafață totală de 129.965 mp identificat prin următoarele extrase de carte funciară: CF nr. 342921 – având suprafața de 7.653mp – proprietar SC Libra Office Ind. SRL, 344919 – având suprafața de 11.225mp – proprietar SC Rospectra SRL, 344923 – având suprafața de 22.527mp – proprietar SC Von Meister SRL, 345583 – având suprafața de 4.190mp – proprietar SC Westend Estate SRL, 345582 – având suprafața de 7.756mp – proprietar Nedescu Călin-Petru și Dana, 345577 – având suprafața de 5.342mp - proprietar SC Westend Estate SRL, 345576 – având suprafața de 9.151mp - proprietar Nedescu Călin-Petru și Dana, 345573 – având suprafața de 6.078mp - proprietar SC Westend Estate SRL, 345572 – având suprafața de 11.064mp - proprietar Nedescu Călin-Petru și Dana, 345570 – având suprafața de 3.576mp - proprietar SC Westend Estate SRL, 345569 – având suprafața de 4.934mp - proprietar Nedescu Călin-Petru și Dana, 350209 – având suprafața de 21.009mp - proprietar Nedescu Călin-Petru și Dana, 350210 – având suprafața de 2.084mp - proprietar Nedescu Călin-Petru și Dana, 342922 – având suprafața de 13.376mp - proprietar Nedescu Călin-Petru și Dana; cele 14 loturi fiind situate în extravilanul municipiului Arad, adiacent DN 79 Arad - Oradea. Lucrarea se elaborează pe baza comenzii beneficiarilor, SC VON MEISTER SRL, SC LIBRA OFFICE IND SRL, SC RODSPECTRA SRL, NEDESCU CĂLIN-PETRU și DANA nr. 43/2015 înregistrată la SC GEOMETRICA CONSTRUCT SRL.

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

- schimbarea destinației parcelei din teren arabil în cea de zonă producție nepoluantă și servicii

Funcțiunea existentă: teren arabil în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic

Funcțiunea propusă: zonă producție nepoluantă, depozitare, servicii

Funcțiuni complementare admise ale zonei: spații verzi amenajate, dotări tehnico-edilitare, căi de comunicație.

Zonificarea funcțională:

IDS – Zona industrie-depozitare-servicii – subzone:

7. IDS1, IDS2, IDS3, IDS4 - Zona industrie-depozitare-servicii

8. Cr – Căi de comunicație rutieră

9. Cp – Căi de comunicație pietonală

10. Crp1, Crp2, Crp3, Crp4 – Căi de comunicație rutieră – parcări și platforme

11. SP1, SP2, SP3, SP4 – Spații plantate – zone verzi amenajate

12. SP – Zone verzi de aliniament

Reglementări urbanistice propuse:

Construcții propuse:

Principală funcțiune propusă pentru sit-ul în cauză este cea de ZONĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII. Suprafața totală a terenului studiat este de 129.965 mp.

Zona Z1 cuprinde suprafața de teren adiacentă DN79 cu o arie de 76.394mp, pe care se vor crea 4 loturi pe care se vor amplasa construcții specifice funcțiunii propuse cu un regim de înălțime P până la maxim P+1E – parțial, va fi reglementată din punct de vedere urbanistic și va fi introdusă în intravilan.

Zona Z2, alcătuită din 6 loturi, având CF nr. 345583, 345570, 345573, 345577, 350209 și 342922, cu suprafața de 53.571mp și nu va fi reglementată din punct de vedere urbanistic, urmând a se elabora un nou PUZ într-o fază ulterioară.

Zona studiată prin PUZ se află în extravilan, în partea de Nord-Est a Municipiului Arad.

Accesul în incintă se va realiza din drumul național existent DN 79 prin intermediul unui drum colector cu lățimea de 5,5m, care pe viitor se poate extinde în funcție de necesități. Pentru realizarea acceselor se va solicita aviz de la C.N.A.I.R.

Indicatori maximi admiși: POT existent=0,00%

POT propus=55,00%

CUT existent=0,00

CUT propus=0,85

Regimul maxim de înălțime admis al clădirilor va fi de P+1E(parțial), H maxim = 12m, conform aviz A.A.C.R.

Spații verzi: Pe loturile nou create se vor asigura zone verzi amenajate conform HGR 525/96, adică minim 20% din suprafața fiecărui lot, cu respectarea prevederilor legale privind protecția mediului.

Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

Construcțiile se vor amplasa retrase față de axul drumului național DN 79 cu minim 50m.

Retragerile față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat potențialul de dezvoltare pentru zonele învecinate (minim H/2 din înălțimea maximă a clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei – conform Aviz de Oportunitate nr. 31 din 02.11.2015.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

a) În regim închis (înșiruite în regimul curților deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate

b) În regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei), cu condiția:

b.3. – Retragerii construcțiilor cu minim 3,50m față de cealaltă limită de proprietate, unde construcțiile nu sunt alipite.

c) În regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți) cu condiția:

c.2. – Retragerii construcțiilor față de limitele laterale cu minim 90cm pe una dintre laturi și minim 3,50m față de cealaltă.

Construcțiile se vor amplasa la minim 2m față de limita posterioară.

Delimitarea zonei edificabile:

Zona edificabilă se delimitează astfel în funcție de subzone:

- IDS1 - limita NE – retragere H/2, minim 3,50m
- limita NV – retragere 50,00 față de ax DN79
- limita SE – retragere față de zonă de protecție LEA 110Kv
- limita SV – retragere H/2, minim 2,00m
- IDS2 - limita NE – retragere față de zonă de protecție LEA 110Kv
- limita NV – retragere 50,00 față de ax DN79
- limita SE – retragere față de zonă de protecție LEA 110Kv
- limita SV – retragere H/2, minim 2,00m
- IDS3 - limita NE – retragere față de zonă de protecție conducta Transgaz
- limita NV – retragere 50,00 față de ax DN79
- limita SE – retragere H/2, minim 2,00m
- limita SV – retragere H/2, minim 2,00m, retragere față de zonă de protecție LEA 110Kv
- IDS4 - limita NE – retragere 3,50m – 7,00m față de teren vecin CF nr. 339652
- limita NV – retragere 50,00 față de ax DN79
- limita SE – retragere față de zonă de protecție LEA 400Kv
- limita SV – retragere față de zonă de protecție conducta Transgaz

Circulații și accese :

Accesul în incintă se va realiza din drumul național existent DN79 prin intermediul unui drum colector cu lățimea de 5,5m, care pe viitor se poate extinde în funcție de necesități. Pentru realizarea acceselor se va solicita aviz de la C.N.A.I.R.

Drumul de incintă:

Se dorește crearea unei artere rutiere moderne care să asigure accesele carosabile la toate loturile proiectate. În vederea acestui lucru se vor amenaja următoarele tipuri de lucrări: accese carosabile, trotuare, zone verzi adiacente căilor de rulare, rigole dalate.

Circulația rutieră este constituită dintr-o stradă de categoria a IV-a cu lățime de 6m (dublu sens) fiind brodată pe o singură latură de circulație pietonală cu lățimea de 1,50 m. Sistemul rutier utilizat de accesul carosabil va fi alcătuit ca o structură de tip elastic din următoarele straturi:

- îmbrăcăminte asfaltică din două straturi
- fundație de balast stabilizat și balast

Grosimea straturilor rutiere se va stabili în urma dimensionării sistemului rutier, avându-se în vedere datele studiului geotehnic, precum și traficul preconizat a fi atras la obiectivele proiectate.

Pantele transversale și longitudinale proiectate pe carosabil (minim 2.50%) conduc apele de suprafață spre gurile de scurgere practicate pe platformele rutiere.

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (O.G. 43/1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare) și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 141/2012.

Amenajarea drumurilor la incintă și a accesului rutier la amplasament se asigură pe cheltuiala investitorilor.

Parcaje:

În zona studiată nu este necesară delimitarea unor zone special amenajate ca parcaje, gararea și parcarea realizându-se în interiorul fiecărei proprietăți, fără a se afecta domeniul public, respectându-se prevederile H.G.R. nr. 525/96.

Trotuare:

Accesul pietonal se va asigura prin proiectarea de trotuare cu o lățime de 1,50 m. Îmbrăcămintea de trotuare va fi alcătuită în principiu din pavele așezate pe pat de nisip, încadrarea trotuarelor se va face cu borduri mici prefabricate de 10x15cm, iar panta transversală va fi de 2%.

Utilități: Se va asigura racordarea la rețelele de utilități existente în zonă, pe cheltuiala investitorilor.

Rețelele edilitare se vor realiza în varianta de amplasare subterană, în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

În cazul afectării unor proprietăți private în timpul executării lucrărilor se va solicita acordul legalizat la notar al proprietarilor acestor terenuri.

Art.3. Autorizația de construire pentru zona de producție nepoluantă și servicii se va 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.

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 SC VON MEISTER SRL, SC LIBRA OFFICE IND SRL, SC RODSPECTRA SRL, NEDESCU CĂLIN-PETRU și DANA și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr.

EXPUNERE DE MOTIVE

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

ZONĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII

amplasament extravilan municipiul Arad, DN 79, CF nr. 345576, CF nr. 345572, CF nr 345569,
CF nr. 345582, CF nr 345583, CF nr. 345570, CF nr. 345573, CF nr. 345577, CF nr. 350210,
CF nr. 350209, CF nr. 342922, CF nr. 342921, CF nr. 344919, CF nr 344923

- beneficiari: SC VON MEISTER SRL, SC LIBRA OFFICE IND SRL, SC RODSPECTRA SRL, NEDESCU CĂLIN-PETRU și DANA
- elaborator: SC GEOMETRICA CONSTRUCT SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu-Ioana Nicoleta-Laura, proiect nr. 43/2015

Terenul ce urmează a fi reglementat în cadrul PUZ este situat în extravilan, în partea de Nord-Est a Municipiului Arad, are o suprafață totală de 129.965 mp identificat prin următoarele extrase de carte funciară: CF nr. 342921 – având suprafața de 7.653mp – proprietar SC Libra Office Ind. SRL, 344919 – având suprafața de 11.225mp – proprietar SC Rospectra SRL, 344923 – având suprafața de 22.527mp – proprietar SC Von Meister SRL, 345583 – având suprafața de 4.190mp – proprietar SC Westend Estate SRL, 345582 – având suprafața de 7.756mp – proprietar Nedescu Călin-Petru și Dana, 345577 – având suprafața de 5.342mp - proprietar SC Westend Estate SRL, 345576 – având suprafața de 9.151mp - proprietar Nedescu Călin-Petru și Dana, 345573 – având suprafața de 6.078mp - proprietar SC Westend Estate SRL, 345572 – având suprafața de 11.064mp - proprietar Nedescu Călin-Petru și Dana, 345570 – având suprafața de 3.576mp - proprietar SC Westend Estate SRL, 345569 – având suprafața de 4.934mp - proprietar Nedescu Călin-Petru și Dana, 350209 – având suprafața de 21.009mp - proprietar Nedescu Călin-Petru și Dana, 350210 – având suprafața de 2.084mp - proprietar Nedescu Călin-Petru și Dana, 342922 – având suprafața de 13.376mp - proprietar Nedescu Călin-Petru și Dana; cele 14 loturi fiind situate în extravilanul municipiului Arad, adiacent DN 79 Arad - Oradea. Lucrarea se elaborează pe baza comenzii beneficiarilor, SC VON MEISTER SRL, SC LIBRA OFFICE IND SRL, SC RODSPECTRA SRL, NEDESCU CĂLIN-PETRU și DANA nr. 43/2015 înregistrată la SC GEOMETRICA CONSTRUCT SRL.

Inițial, la obținerea Certificatului de Urbanism, suprafața de teren studiată în cadrul PUZ era împărțită în alte numere de CF. De-a lungul timpului acestea au suferit dezmembrări și schimbări de proprietari, după cum urmează:

- S-au schimbat proprietarii din Nedescu Călin-Petru și Dana în SC Westend Estate SRL: CF nr. 345583, 345577, 345573, 345570
- Au suferit dezmembrări: CF nr. 342938 în CF nr. 350209 și 350210

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 5146 din 25.01.2019 de către Melinte Lilian – Marian în calitate de reprezentant al SC VON MEISTER SRL
- rapoartele de specialitate nr. _____ și nr. _____ întocmite de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 6016/A6/30.01.2019, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, cu modificările și completările ulterioare, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 10/26.03.2019 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 590 din 28.03.2016, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice: - schimbarea destinației parcelei din teren arabil în cea de zonă de producție nepoluantă și servicii.

Funcțiunea existentă: teren arabil în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic

Funcțiunea propusă: zonă producție nepoluantă, depozitare, servicii

Funcțiuni complementare admise ale zonei: spații verzi amenajate, dotări tehnico-edilitare, căi de comunicație.

Zonificarea funcțională:

IDS – Zona industrie-depozitare-servicii – subzone:

IDS1, IDS2, IDS3, IDS4 - Zona industrie-depozitare-servicii

Cr – Căi de comunicație rutieră

Cp – Căi de comunicație pietonală

Crp1, Crp2, Crp3, Crp4 – Căi de comunicație rutieră – parcuri și platforme

SP1, SP2, SP3, SP4 – Spații plantate – zone verzi amenajate

SP – Zone verzi de aliniament

Reglementări urbanistice propuse:

Construcții propuse:

Principala funcțiune propusă pentru sit-ul în cauză este cea de ZONĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII. Suprafața totală a terenului ce urmează a fi studiată este de 129.965mp. Se propune realizarea în cadrul prezentului PUZ a 2 zone Z1 și Z2. Zona Z1 va cuprinde suprafața de teren adiacentă DN79 și va avea o arie de 76.394mp, pe ea se vor crea 4 loturi pe care se vor amplasa construcții specifice funcțiunii propuse cu un regim de înălțime P până la maxim P+1E – parțial, va fi reglementată din punct de vedere urbanistic și va fi introdusă în intravilan. Zona Z2 alcătuită din 6 loturi având CF nr. 345583, 345570, 345573, 345577, 350209 și 342922, va avea suprafața de 53.571mp și nu va fi reglementată din punct de vedere urbanistic, urmând a se elabora un nou PUZ într-o fază ulterioară.

Zona ce urmează a fi studiată prin PUZ se află în extravilan, în partea de Nord-Est a Municipiului Arad.

Accesul în incintă se va realiza din drumul național existent DN 79 prin intermediul unui drum colector cu lățimea de 5,5m, care pe viitor se poate extinde în funcție de necesități. Pentru realizarea acceselor se va solicita aviz de la C.N.A.I.R.

Indicatori maximi admiși:

POT existent=0,00% **POT** propus=55,00%

CUT existent=0,00 **CUT** propus=0,85

Regim maxim de înălțime admis al clădirilor

Regimul de înălțime maxim propus va fi de P+1E(parțial), **H** maxim = 12m, conform aviz A.A.C.R.

Spații verzi:

Pe loturile nou create se vor asigura zone verzi amenajate conform HGR 525/96, adică minim 20% din suprafața fiecărui lot, cu respectarea prevederilor legale privind protecția mediului.

Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei astfel:

Construcțiile se vor amplasa retrase față de axul drumului național DN 79 cu minim 50m.

Retragerile față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat potențialul de dezvoltare pentru zonele învecinate (minim H/2 din înălțimea maximă a clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei – conform Aviz de Oportunitate nr. 31 din 02.11.2015.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

a)În regim închis (înșiruite în regimul curților deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate

b)În regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei), cu condiția:

b.3. – Retragerii construcțiilor cu minim 3,50m față de cealaltă limită de proprietate, unde construcțiile nu sunt alipite.

c)În regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți) cu condiția:
c.2. – Retragerii construcțiilor față de limitele laterale cu minim 90cm pe una dintre laturi și minim 3,50m față de cealaltă.

Construcțiile se vor amplasa la minim 2m față de limita posterioară.

Delimitarea zonei edificabile:

Zona edificabilă se va delimita astfel în funcție de subzone:

- IDS1 - limita NE – retragere H/2, minim 3,50m
- limita NV – retragere 50,00 față de ax DN79
- limita SE – retragere față de zonă de protecție LEA 110Kv
- limita SV – retragere H/2, minim 2,00m
- IDS2 - limita NE – retragere față de zonă de protecție LEA 110Kv
- limita NV – retragere 50,00 față de ax DN79
- limita SE – retragere față de zonă de protecție LEA 110Kv
- limita SV – retragere H/2, minim 2,00m
- IDS3 - limita NE – retragere față de zonă de protecție conducta Transgaz
- limita NV – retragere 50,00 față de ax DN79
- limita SE – retragere H/2, minim 2,00m
- limita SV – retragere H/2, minim 2,00m, retragere față de zonă de protecție LEA 110Kv
- IDS4 - limita NE – retragere 3,50m – 7,00m față de teren vecin CF nr. 339652
- limita NV – retragere 50,00 față de ax DN79
- limita SE – retragere față de zonă de protecție LEA 400Kv
- limita SV – retragere față de zonă de protecție conducta Transgaz

Circulații și accese :

Accesul în incintă se va realiza din drumul național existent DN79 prin intermediul unui drum colector cu lățimea de 5,5m, care pe viitor se poate extinde în funcție de necesități. Pentru realizarea acceselor se va solicita aviz de la C.N.A.I.R.

Drumul de incintă:

Se dorește crearea unei artere rutiere moderne care sa asigure accesul carosabile la toate loturile proiectate. În vederea acestui lucru se vor amenaja următoarele tipuri de lucrări: accese carosabile, trotuare, zone verzi adiacente căilor de rulare, rigole dalate.

Circulația rutieră este constituită dintr-o stradă de categoria a IV-a cu lățime de 6m (dublu sens) fiind brodată pe o singură latură de circulație pietonală cu lățimea de 1,50m. Sistemul rutier utilizat de accesul carosabil va fi alcătuit ca o structură de tip elastic din următoarele straturi:

- îmbrăcămintă asfaltică din două straturi
- fundație de balast stabilizat și balast

Grosimea straturilor rutiere se va stabili în urma dimensionării sistemului rutier, avându-se în vedere datele studiului geotehnic, precum și traficul preconizat a fi atras la obiectivele proiectate. Pantele transversale și longitudinale proiectate pe carosabil (minim 2.50%) conduc apele de suprafață spre gurile de scurgere practicate pe platformele rutiere.

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (O.G. 43/1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare) și HCLM Arad nr. 141/2012.

Amenajarea drumurilor la incintă, și a accesului rutier la amplasament, se va face pe cheltuiala investitorilor.

Parcaje:

În zona studiată nu este necesară delimitarea unor zone special amenajate ca parcaje, gararea și parcare realizându-se în interiorul fiecărei proprietăți, fără a se afecta domeniul public, respectându-se prevederile HGR 525/96.

Trotuare:

Accesul pietonal se va asigura prin proiectarea de trotuare cu o lățime de 1,50m. Îmbrăcămintea de trotuare va fi alcătuită în principiu din pavele așezate pe pat de nisip, încadrarea trotuarelor se va face cu borduri mici prefabricate de 10x15cm, iar panta transversală va fi de 2%.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă, pe cheltuiuala investitorilor.

Rețelele edilitare se vor realiza în varianta de amplasare subterană, în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

În cazul afectării unor proprietăți private în timpul executării lucrărilor se va solicita acordul legalizat la notar al proprietarilor acestor terenuri.

P R I M A R
Ing. Gheorghe Falcă

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

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z. şi R.L.U
ZONĂ PRODUCŢIE NEPOLUANTĂ ŞI SERVICII

amplasament extravilan municipiul Arad, DN 79, CF nr. 345576, CF nr. 345572, CF nr 345569, CF nr. 345582, CF nr 345583, CF nr. 345570, CF nr. 345573, CF nr. 345577, CF nr. 350210, CF nr. 350209, CF nr. 342922, CF nr. 342921, CF nr. 344919, CF nr 344923

- beneficiari: SC VON MEISTER SRL, SC LIBRA OFFICE IND SRL, SC RODSPECTRA SRL, NEDESCU CĂLIN-PETRU şi DANA

- elaborator: SC GEOMETRICA CONSTRUCT SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu-Ioana Nicoleta-Laura, proiect nr. 43/2015

Încadrarea în localitate

Terenul ce urmează a fi reglementat în cadrul PUZ este situat în extravilan, în partea de Nord-Est a Municipiului Arad, are o suprafaţă totală de 129.965 mp.

Situaţia juridică a terenului

Suprafaţa de teren de 129.965 mp este identificată prin următoarele extrase de carte funciară: CF nr. 342921 – având suprafaţa de 7.653mp – proprietar SC Libra Office Ind. SRL, 344919 – având suprafaţa de 11.225mp – proprietar SC Rospectra SRL, 344923 – având suprafaţa de 22.527mp – proprietar SC Von Meister SRL, 345583 – având suprafaţa de 4.190mp – proprietar SC Westend Estate SRL, 345582 – având suprafaţa de 7.756mp – proprietar Nedescu Călin-Petru şi Dana, 345577 – având suprafaţa de 5.342mp - proprietar SC Westend Estate SRL, 345576 – având suprafaţa de 9.151mp - proprietar Nedescu Călin-Petru şi Dana, 345573 – având suprafaţa de 6.078mp - proprietar SC Westend Estate SRL, 345572 – având suprafaţa de 11.064mp - proprietar Nedescu Călin-Petru şi Dana, 345570 – având suprafaţa de 3.576mp - proprietar SC Westend Estate SRL, 345569 – având suprafaţa de 4.934mp - proprietar Nedescu Călin-Petru şi Dana, 350209 – având suprafaţa de 21.009mp - proprietar Nedescu Călin-Petru şi Dana, 350210 – având suprafaţa de 2.084mp - proprietar Nedescu Călin-Petru şi Dana, 342922 – având suprafaţa de 13.376mp - proprietar Nedescu Călin-Petru şi Dana; cele 14 loturi fiind situate în extravilanul municipiului Arad, adiacent DN 79 Arad - Oradea. Lucrarea se elaborează pe baza comenzii beneficiarilor, SC VON MEISTER SRL, SC LIBRA OFFICE IND SRL, SC RODSPECTRA SRL, NEDESCU CĂLIN-PETRU şi DANA nr. 43/2015 înregistrată la SC GEOMETRICA CONSTRUCT SRL.

Iniţial, la obţinerea Certificatului de Urbanism, suprafaţa de teren studiată în cadrul PUZ era împărţită în alte numere de CF. De-a lungul timpului acestea au suferit dezmembrări şi schimbări de proprietari, după cum urmează:

- S-au schimbat proprietarii din Nedescu Călin-Petru şi Dana în SC Westend Estate SRL: CF nr. 345583, 345577, 345573, 345570
- Au suferit dezmembrări: CF nr. 342938 în CF nr. 350209 şi 350210

Situaţia existentă

Terenul în cauză este situat în extravilanul municipiului Arad, adiacent DN 79 Arad - Oradea. În vecinătatea zonei studiate există construcţii diverse: în partea de nord-vest atelier reparaţii auto – Auto Technic, sud-est unităţi agricole şi în rest terenul se învecinează cu terenuri arabile şi drumuri de exploatare.

În momentul de faţă terenul în cauză are destinaţia de teren arabil în extravilan nereglementat din punct de vedere urbanistic. În cadrul PUZ se vor respecta distanţele de protecţie impuse de către deţinătorii de utilităţi ce vor fi specificate în avizele de specialitate, precum şi condiţiile impuse de C.N.A.I.R., raportat la DN79.

Terenul în cauză este situat în partea Nord-Estică a Municipiului Arad, la ieşirea către Oradea.

Se învecinează

- la Nord-Vest cu DN79,
- la Sud-Vest cu drum de exploatare, construcții existente zonă unități agricole, teren arabil,
- la Nord-Est cu teren arabil,
- la Sud-Est cu drum de exploatare și terenuri agricole.

Descrierea soluției propuse: schimbarea destinației parcelei din teren arabil în cea de ZONĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII

Funcțiunea existentă: teren arabil în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic

Funcțiunea propusă: zonă producție nepoluantă, depozitare, servicii

Funcțiuni complementare admise ale zonei: spații verzi amenajate, dotări tehnico-edilitare, căi de comunicație.

Zonificarea funcțională:

IDS – Zona industrie-depozitare-servicii – subzone:

IDS1, IDS2, IDS3, IDS4 - Zona industrie-depozitare-servicii

Cr – Căi de comunicație rutieră

Cp – Căi de comunicație pietonală

Crp1, Crp2, Crp3, Crp4 – Căi de comunicație rutieră – parcuri și platforme

SP1, SP2, SP3, SP4 – Spații plantate – zone verzi amenajate

SP – Zone verzi de aliniament

Reglementări urbanistice propuse:

Construcții propuse:

Principala funcțiune propusă pentru sit-ul în cauză este cea de ZONĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII. Suprafața totală a terenului ce urmează a fi studiată este de 129.965mp. Se propune realizarea în cadrul prezentului PUZ a 2 zone Z1 și Z2. Zona Z1 va cuprinde suprafața de teren adiacentă DN79 și va avea o arie de 76.394mp, pe ea se vor crea 4 loturi pe care se vor amplasa construcții specifice funcțiunii propuse cu un regim de înălțime P până la maxim P+1E – parțial, va fi reglementată din punct de vedere urbanistic și va fi introdusă în intravilan. Zona Z2 alcătuită din 6 loturi având CF nr. 345583, 345570, 345573, 345577, 350209 și 342922, va avea suprafața de 53.571mp și nu va fi reglementată din punct de vedere urbanistic, urmând a se elabora un nou PUZ într-o fază ulterioară.

Zona ce urmează a fi studiată prin PUZ se află în extravilan, în partea de Nord-Est a Municipiului Arad.

Accesul în incintă se va realiza din drumul național existent DN 79 prin intermediul unui drum colector cu lățimea de 5,5m, care pe viitor se poate extinde în funcție de necesități. Pentru realizarea acceselor se va solicita aviz de la C.N.A.I.R.

Indicatori maximi admiși:

POT existent=0,00% POT propus=55,00%

CUT existent=0,00 CUT propus=0,85

Regimul maxim de înălțime admis al clădirilor va fi de P+1E(parțial), **H** maxim = 12m, conform aviz A.A.C.R

Spații verzi:

Pe loturile nou create se vor asigura zone verzi amenajate conform HGR 525/96, adică minim 20% din suprafața fiecărui lot, cu respectarea prevederilor legale privind protecția mediului.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

Construcțiile se vor amplasa retrase față de axul drumului național DN 79 cu minim 50m.

Retragerile față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat potențialul de dezvoltare pentru zonele învecinate (minim H/2 din înălțimea maximă a clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei – conform Aviz de Oportunitate nr. 31 din 02.11.2015.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

a)În regim închis (înșiruite în regimul curților deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate

b)În regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei), cu condiția:

b.3. – Retragerii construcțiilor cu minim 3,50m față de cealaltă limită de proprietate, unde construcțiile nu sunt alipite.

c) În regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți) cu condiția:

c.2. – Retragerii construcțiilor față de limitele laterale cu minim 90cm pe una dintre laturi și minim 3,50m față de cealaltă.

Construcțiile se vor amplasa la minim 2m față de limita posterioară.

Delimitarea zonei edificabile:

Zona edificabilă se va delimita astfel în funcție de subzone:

- IDS1 - limita NE – retragere H/2, minim 3,50m
- limita NV – retragere 50,00 față de ax DN79
- limita SE – retragere față de zonă de protecție LEA 110Kv
- limita SV – retragere H/2, minim 2,00m
- IDS2 - limita NE – retragere față de zonă de protecție LEA 110Kv
- limita NV – retragere 50,00 față de ax DN79
- limita SE – retragere față de zonă de protecție LEA 110Kv
- limita SV – retragere H/2, minim 2,00m
- IDS3 - limita NE – retragere față de zonă de protecție conducta Transgaz
- limita NV – retragere 50,00 față de ax DN79
- limita SE – retragere H/2, minim 2,00m
- limita SV – retragere H/2, minim 2,00m, retragere față de zonă de protecție LEA 110Kv
- IDS4 - limita NE – retragere 3,50m – 7,00m față de teren vecin CF nr. 339652
- limita NV – retragere 50,00 față de ax DN79
- limita SE – retragere față de zonă de protecție LEA 400Kv
- limita SV – retragere față de zonă de protecție conducta Transgaz

Circulații și accese :

Accesul în incintă se va realiza din drumul național existent DN79 prin intermediul unui drum colector cu lățimea de 5,5m, care pe viitor se poate extinde în funcție de necesități. Pentru realizarea acceselor se va solicita aviz de la C.N.A.I.R.

Drumul de incintă:

Se dorește crearea unei artere rutiere moderne care să asigure accesul carosabile la toate loturile proiectate. În vederea acestui lucru se vor amenaja următoarele tipuri de lucrări: accese carosabile, trotuare, zone verzi adiacente căilor de rulare, rigole dalate.

Circulația rutieră este constituită dintr-o stradă de categoria a IV-a cu lățime de 6m (dublu sens) fiind brodată pe o singură latură de circulație pietonală cu lățimea de 1,50m. Sistemul rutier utilizat de accesul carosabil va fi alcătuit ca o structură de tip elastic din următoarele straturi:

- îmbrăcămintă asfaltică din două straturi
- fundație de balast stabilizat și balast

Grosimea straturilor rutiere se va stabili în urma dimensionării sistemului rutier, avându-se în vedere datele studiului geotehnic, precum și traficul preconizat a fi atras la obiectivele proiectate. Pantele transversale și longitudinale proiectate pe carosabil (minim 2.50%) conduc apele de suprafață spre gurile de scurgere practicate pe platformele rutiere.

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (O.G. 43/1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare) și HCLM Arad nr. 141/2012.

Amenajarea drumurilor la incintă, și a accesului rutier la amplasament, se va face pe cheltuiala investitorilor.

Parcaje:

În zona studiată nu este necesară delimitarea unor zone special amenajate ca parcaje, gararea și parcare realizându-se în interiorul fiecărei proprietăți, fără a se afecta domeniul public, respectându-se prevederile HGR 525/96.

Trotuare:

Accesul pietonal se va asigura prin proiectarea de trotuare cu o lățime de 1,50m. Îmbrăcămintea de trotuare va fi alcătuită în principiu din pavele așezate pe pat de nisip, încadrarea trotuarelor se va face cu borduri mici prefabricate de 10x15cm, iar panta transversală va fi de 2%.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă, pe cheltuiala investitorilor.

Rețelele edilitare se vor realiza în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

În cazul afectării unor proprietăți private în timpul executării lucrărilor se va solicita acordul legalizat la notar al proprietarilor acestor terenuri.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatul de Urbanism nr. 590 din 28 martie 2016, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
01	C.N.A.I.R.	92/61504/04.09.2018 92/55610/27.07.2017	04.09.2019 27.07.2018
02	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	20513/17.12.2018	-
03	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	723/18/SU-AR,26.06.2018	-
04	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	374/11.05.2016	-
05	Inspectoratul General al Poliției Române – Direcția Rutieră	SARSC 1865/19.09.2017	
06	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	25/05.02.2019	05.02.2021
07	Transelectica - Sucursala de Transport Timișoara	176/14.12.2017	28.03.2019
08	S.N.T.G.N. Transgaz Mediaș	17267/496/13.04.2018	13.04.2019
09	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	8526/12.05.2016	-
10	Delgaz Grid SA	51806/15.03.2018	28.03.2019
11	S.C. E-Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	209567577/08.03.2018	28.03.2019
12	Telekom Romania Communications S.A.	59/22.02.2019	22.02.2020
13	Municipiul Arad - Direcția Tehnică - Serviciul Întreținere Căi de Comunicații Terestre	28375/T4/10.05.2016	-
14	Consiliul Județean Arad	7/25.03.2019	28.03.2019
15	Ministerul Agriculturii – Aviz de încadrare în clasa de calitate	381/21.02.2019	-
16	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	3040/144/12.02.2019	12.02.2020
17	Serviciul Român de Informații - București	58.261/15.02.2019	15.02.2020
18	Ministerul Afacerilor Interne – Direcția Generală Logistică	413.635/14.03.2019	-
19	Ministerul Apărării Naționale – Statul Major General - București	DT/2539/09.05.2016	-
20	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	287/U/03.09.2018	-
21	Administrația Națională Apele Române - Arad	109/06.11.2018	06.11.2020
22	Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad	P.V. 1316/16.09.2016 Aviz 501/22.04.2016	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 29.01.2019, s-a emis Avizul Tehnic nr. 10/26.03.2019.

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

Arhitect Șef
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
ing. Hoblea Simona

VIZA JURIDICĂ

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 5146 din 25.01.2019 de către Melinte Lilian – Marian în calitate de reprezentant al SC VON MEISTER SRL. cu sediul pe strada Calea Aurel Vlaicu, nr. 60-68, sc. B et. 1 ap. 5, municipiul Arad, județul Arad, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 10 din 26.03.2019

pentru Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent: Zonă producţie nepoluantă şi servicii

generat de imobilele identificate prin CF nr. 342921 – având suprafaţa de 7.653mp – proprietar SC Libra Office Ind. SRL, 344919 – având suprafaţa de 11.225mp – proprietar SC Rospectra SRL, 344923 – având suprafaţa de 22.527mp – proprietar SC Von Meister SRL, 345583 – având suprafaţa de 4.190mp – proprietar SC Westend Estate SRL, 345582 – având suprafaţa de 7.756mp – proprietar Nedescu Călin-Petru şi Dana, 345577 – având suprafaţa de 5.342mp - proprietar SC Westend Estate SRL, 345576 – având suprafaţa de 9.151mp - proprietar Nedescu Călin-Petru şi Dana, 345573 – având suprafaţa de 6.078mp - proprietar SC Westend Estate SRL, 345572 – având suprafaţa de 11.064mp - proprietar Nedescu Călin-Petru şi Dana, 345570 – având suprafaţa de 3.576mp - proprietar SC Westend Estate SRL, 345569 – având suprafaţa de 4.934mp - proprietar Nedescu Călin-Petru şi Dana, 350209 – având suprafaţa de 21.009mp - proprietar Nedescu Călin-Petru şi Dana, 350210 – având suprafaţa de 2.084mp - proprietar Nedescu Călin-Petru şi Dana, 342922 – având suprafaţa de 13.376mp - proprietar Nedescu Călin şi Dana.

Initiator: SC VON MEISTER SRL, SC LIBRA OFFICE IND SRL, SC RODSPECTRA SRL, NEDESCU CĂLIN-PETRU şi DANA

Proiectant: SC GEOMETRICA CONSTRUCT SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu-Ioana Nicoleta-Laura

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.Z.: Terenul în cauză este situat în extravilanul municipiului Arad, adiacent DN 79 Arad - Oradea. În vecinătatea zonei studiate există construcţii diverse: în partea de nord-vest atelier reparaţii auto – Auto Technic, sud-est unităţi agricole şi în rest terenul se învecinează cu terenuri arabile şi drumuri de exploatare.

În momentul de faţă terenul în cauză are destinaţia de teren arabil în extravilan nereglementat din punct de vedere urbanistic. În cadrul PUZ se vor respecta distanţele de protecţie impuse de către deţinătorii de utilităţi ce vor fi specificate în avizele de specialitate, precum şi condiţiile impuse de C.N.A.I.R., raportat la DN79.

Terenul în cauză este situat în partea Nord-Estică a Municipiului Arad, la ieşirea către Oradea.

Se învecinează

- la Nord-Vest cu DN79,
- la Sud-Vest cu drum de exploatare, construcţii existente zonă unităţi agricole, teren arabil,
- la Nord-Est cu teren arabil,
- la Sud-Est cu drum de exploatare şi terenuri agricole.

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

- UTR -;
- regim de construire: -;
- funcţiuni predominante: -;
- H max = -;
- POT max = -;

- CUT max = -;
- retragerea minimă față de aliniament = -;
- retrageri minime față de limitele laterale = -;
- retrageri minime față de limitele posterioare = -;

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

- UTR nou;
- regim de construire: P+1E(parțial),
- funcțiuni predominante: producție nepoluantă și servicii;
- H max = 12m.
- POT max.= 55,00 %
- CUT max. =0,85

Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei astfel:

Construcțiile se vor amplasa retrase față de axul drumului național DN 79 cu minim 50m. Retragerile față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat potențialul de dezvoltare pentru zonele învecinate (minim H/2 din înălțimea maximă a clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei – conform Aviz de Oportunitate nr. 31 din 02.11.2015.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

a)În regim închis (înșiruite în regimul curților deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate

b)În regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei), cu condiția:

b.3. – Retragerii construcțiilor cu minim 3,50m față de cealaltă limită de proprietate, unde construcțiile nu sunt alipite.

c)În regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți) cu condiția:

c.2. – Retragerii construcțiilor față de limitele laterale cu minim 90cm pe una dintre laturi și minim 3,50m față de cealaltă.

Construcțiile se vor amplasa la minim 2m față de limita posterioară.

Delimitarea zonei edificabile:

Zona edificabilă se va delimita astfel în funcție de subzone:

- IDS1 - limita NE – retragere H/2, minim 3,50m
- limita NV – retragere 50,00 față de ax DN79
- limita SE – retragere față de zonă de protecție LEA 110Kv
- limita SV – retragere H/2, minim 2,00m
- IDS2 - limita NE – retragere față de zonă de protecție LEA 110Kv
- limita NV – retragere 50,00 față de ax DN79
- limita SE – retragere față de zonă de protecție LEA 110Kv
- limita SV – retragere H/2, minim 2,00m
- IDS3 - limita NE – retragere față de zonă de protecție conductă Transgaz
- limita NV – retragere 50,00 față de ax DN79
- limita SE – retragere H/2, minim 2,00m
- limita SV – retragere H/2, minim 2,00m, retragere față de zonă de protecție LEA 110Kv
- IDS4 - limita NE – retragere 3,50m – 7,00m față de teren vecin CF nr. 339652
- limita NV – retragere 50,00 față de ax DN79
- limita SE – retragere față de zonă de protecție LEA 400Kv
- limita SV – retragere față de zonă de protecție conductă Transgaz

Circulații și accese:

Accesul în incintă se va realiza din drumul național existent DN79 prin intermediul unui drum colector cu lățimea de 5,5m, care pe viitor se poate extinde în funcție de necesități. Pentru realizarea acceselor se va solicita aviz de la C.N.A.I.R.

Drumul de incintă:

Se dorește crearea unei artere rutiere moderne care să asigure accesul la toate loturile proiectate. În vederea acestui lucru se vor amenaja următoarele tipuri de lucrări: accese carosabile, trotuare, zone verzi adiacente căilor de rulare, rigole dalate.

Circulația rutieră este constituită dintr-o stradă de categoria a IV-a cu lățime de 6m (dublu sens) fiind brodată pe o singură latură de circulație pietonală cu lățimea de 1,50m. Sistemul rutier utilizat de accesul carosabil va fi alcătuit ca o structură de tip elastic din următoarele straturi:

- îmbrăcăminte asfaltică din două straturi
- fundație de balast stabilizat și balast

Grosimea straturilor rutiere se va stabili în urma dimensionării sistemului rutier, avându-se în vedere datele studiului geotehnic, precum și traficul preconizat a fi atras la obiectivele proiectate. Pantele transversale și longitudinale proiectate pe carosabil (minim 2.50%) conduc apele de suprafață spre gurile de scurgere practicate pe platformele rutiere.

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (O.G. 43/1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare) și HCLM Arad nr. 141/2012.

Amenajarea drumurilor la incintă, și a accesului rutier la amplasament, se va face pe cheltuiala investitorilor.

În zona studiată nu este necesară delimitarea unor zone special amenajate ca parcaje, gararea și parcare realizându-se în interiorul fiecărei proprietăți, fără a se afecta domeniul public, respectându-se prevederile HGR 525/96.

Accesul pietonal se va asigura prin proiectarea de trotuare cu o lățime de 1,50m. Îmbrăcămintea de trotuare va fi alcătuită în principiu din pavele așezate pe pat de nisip, încadrarea trotuarelor se va face cu borduri mici prefabricate de 10x15cm, iar panta transversală va fi de 2%.

Echipare tehnico-edilitară: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă, pe cheltuiala investitorilor.

Rețelele edilitare se vor realiza în varianta de amplasare subterană, în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

În cazul afectării unor proprietăți private în timpul executării lucrărilor se va solicita acordul legalizat la notar al proprietarilor acestor terenuri.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 29.01.2019 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.590 din 28.03.2016, emis de Primarul Municipiului Arad .

Arhitect-Şef
Arh. Radu Drăgan



S.C. GEOMETRICA CONSTRUCT S.R.L.

310084 Arad, str. Gh. Sincai, nr. 2-6; tel./fax: 0257-211400; tel.: 0722-247559, 0722-970792; www.geometrica.ro
Nr. Inreg. R. C.: J02/64/2005; CUI R17119120; Cont: RO 54 BTRL 00201202190569xx Banca Transilvania Arad

MEMORIU GENERAL

- Piese scrise-

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea proiectului:	ZONA PRODUCTIE NEPOLUANTA SI SERVICII
Proiect nr. / data	43 /2015
Faza:	PUZ – Plan Urbanistic Zonal
Amplasament:	Extravilan ARAD, DN 79, jud. ARAD
Proiectant:	S.C GEOMETRICA CONSTRUCT S.R.L
Beneficiar:	SC LIBRA OFFICE IND SRL, SC RODSPECTRA SRL, SC VON MEISTER SRL, NEDESCU CALIN si DANA
Categoria de importantă:	C
Clasa de importantă:	III
Zona seismică conf. P100-1/2013:	Zona seismică cu $a_g=0,20g$; $T_c=0,7$ sec.

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal:

a) Solicitari ale temei program:

Obiectul lucrării constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal în vederea amenajării unei zone pentru producție nepoluantă și servicii. Terenul ce urmează a fi reglementat în cadrul PUZ este situat în extravilan, în partea de Nord-Est a Municipiului Arad, are o suprafață totală de 129.965 mp identificate prin următoarele extrase de carte funciara: CF nr. 342921 – având suprafață de 7.653mp – proprietar SC Libra Office Ind. SRL, 344919 – având suprafață de 11.225mp – proprietar SC Rospectra SRL, 344923 – având suprafață de 22.527mp – proprietar SC Von Meister SRL, 345583 – având suprafață de 4.190mp – proprietar SC Westend Estate SRL, 345582 – având suprafață de 7.756mp – proprietar Nedescu Calin si Dana, 345577 – având suprafață de 5.342mp - proprietar SC Westend Estate SRL, 345576 – având suprafață de 9.151mp - proprietar Nedescu Calin si Dana, 345573 – având suprafață de 6.078mp - proprietar SC Westend Estate SRL, 345572 – având suprafață de 11.064mp - proprietar Nedescu Calin si Dana, 345570 – având suprafață de 3.576mp - proprietar SC Westend Estate SRL, 345569 – având suprafață de 4.934mp - proprietar Nedescu Calin si Dana, 350209 – având suprafață de 21.009mp - proprietar Nedescu Calin si Dana, 350210 – având suprafață de 2.084mp - proprietar Nedescu Calin si Dana, 342922 – având suprafață de 13.376mp - - proprietar Nedescu Calin si Dana; cele 14 loturi fiind situate în extravilanul municipiului Arad, adiacent DN 79 Arad - Oradea. Lucrarea se elaborează pe baza comenzii beneficiarului nostru, SC VON MEISTER SRL, nr. 43/2015 înregistrată la SC GEOMETRICA CONSTRUCT SRL.

Inițial, la obținerea Certificatului de Urbanism, suprafața de teren studiată în cadrul PUZ era împartită în alte numere de CF. De-a lungul timpului acestea au suferit dezmembrări și schimbări de proprietari, după cum urmează:

- S-au schimbat proprietarii din Nedescu Calin si Nedescu Dana în SC Westend Estate SRL: CF nr. 345583, 345577, 345573, 345570
- Au suferit dezmembrări: CF nr. 342938 în CF nr. 350209 și 350210

Documentația PUZ și RLU aferent se va întocmi cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 rep., H.G.R. nr. 525/96, Legii nr. 50/91 rep., a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM 010 – 2000, precum și în baza Certificatului de Urbanism nr. 590 din 28.03.2016, emis de Primăria Municipiului Arad.

b) Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:

Amplasamentul in cauza se afla situat in extravilanul Municipiului Arad, in partea de Nord-Est. Destinatia de folosinta actuala este cea de terenuri arabile in extravilan, suprafata lor totala fiind de 129.965mp.

1.3 Surse de documentare:

- a) Baza documentara:
Planul urbanistic general al municipiului Arad – SC Proiect Arad SA
Legea 50/1991
GM 010-2000
Legea 350/2001 – cu toate modificarile ulterioare
HG 525/96
Codul Civil
- b) Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitant cu PUZ:
Ridicare topografica
Studiu geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1 Evolutia zonei:

Terenul in cauza este situat in extravilanul municipiului Arad, adiacent DN 79 Arad - Oradea. In vecinatatea zonei studiate exista constructii diverse : in partea de nord-vest atelier reparatii auto – Auto Technic, sud-est unitati agricole si in rest terenul se invecineaza cu terenuri arabile si drumuri de exploatare.

2.2 Incadrarea in localitate:

Terenul luat in studiu apartine beneficiarilor nostrii – SC LIBRA OFFICE IND SRL cu sediul in Arad, str. G-ral Gh. Magheru bl. 304 sc A, et.P ap.34, SC RODSPECTRA SRL ce sediul in Pecica nr.1315, SC VON MEISTER SRL cu sediul in Arad, str. Calea A. Vaicu nr.60-68 ap.5 , NEDESCU CALIN si DANA cu domiciliul in Arad str. I Paun Pincio nr.1, SC WESTEND ESTATE SRL – proprietari ai terenurilor in cauza cu suprafata totala de 129.965 mp conform extraselor CF nr. 342921 – avand suprafata de 7.653mp – proprietar SC Libra Office Ind. SRL, 344919 – avand suprafata de 11.225mp – proprietar SC Rospectra SRL, 344923 – avand suprafata de 22.527mp – proprietar SC Von Meister SRL, 345583 – avand suprafata de 4.190mp – proprietar SC Westend Estate SRL, 345582 – avand suprafata de 7.756mp – proprietar Nedescu Calin si Dana , 345577 – avand suprafata de 5.342mp - proprietar SC Westend Estate SRL , 345576 – avand suprafata de 9.151mp - proprietar Nedescu Calin si Dana , 345573 – avand suprafata de 6.078mp - proprietar SC Westend Estate SRL , 345572 – avand suprafata de 11.064mp - proprietar Nedescu Calin si Dana, 345570 – avand suprafata de 3.576mp - proprietar SC Westend Estate SRL , 345569 – avand suprafata de 4.934mp - proprietar Nedescu Calin si Dana, 350209 – avand suprafata de 21.009mp - proprietar Nedescu Calin si Dana, 350210 – avand suprafata de 2.084mp - proprietar Nedescu Calin si Dana, 342922 – avand suprafata de 13.376mp - - proprietar Nedescu Calin si Dana; cele 14 loturi fiind situate in extravilanul municipiului Arad, adiacent DN 79 Arad – Oradea.

In momentul de fata terenul in cauza are destinatia de teren arabil in extravilan nereglementat din punct de vedere urbanistic. In cadrul PUZ se vor respecta distantele de protectie impuse de catre detinatorii de utilitati ce vor fi specificate in avizele de specialitate, precum si conditiile impuse de C.N.A.D.N.R, raportat la DN79.

Terenul in cauza este situat in partea Nord-Estica a Municipiului Arad, la iesirea catre Oradea. Se invecineaza la Nord-Vest cu DN79, la Sud-Vest, Nord-Est si Sud-Est cu terenuri agricole.

2.3 Elementele cadrului natural:

Elemente majore ale cadrului natural care ar putea influenta modul de organizare urbanistica a sit-ului in cauza nu exista, terenul fiind perfect plat. Apa subterana a fost interceptata la adancimea de -3,50m fata de nivelul actual al terenului, prevazindu-se un regim ascensional maxim pana la adancimea de -6.80m – conform Studiu Geotehnic elaborat de catre SC Atelier A SRL - ceea ce da posibilitatea construirii pe acest teren si a unor caldiri cu subsol sau demisol.

2.4 Circulatia:

Accesul in incinta se va realiza din DN 79 prin intermediul unui drum colector, ce urmeaza a fi studiat in detaliu in cadrul urmatoarelor faze de proiectare (Autorizatie de Construire).

2.5 Ocuparea terenurilor:

In momentul de fata terenul in cauza are destinatia de teren arabil in extravilan nereglementat urbanistic. In cadrul PUZ se vor respecta distantele de protectie impuse de catre detinatorii de utilitati ce vor fi specificate in avizele de specialitate, precum si conditiile impuse de C.N.A.D.N.R, raportat la DN79.

2.6 Echipare edilitara:

Construcțiile propuse urmează să se racordeze la utilitățile existente în zona (apa rece, gaze naturale și curent electric), prin extinderea rețelilor de alimentare acolo unde este cazul. Ecavuarea apelor uzate menajere se va face în rezervoare vidanjabile amplasate în interiorul fiecărui lot nou creat. Evacuarea apelor pluviale de pe acoperișurile clădirilor se va face direct la teren.

2.7 Probleme de mediu:

Putem spune că probleme de mediu nu există în zona studiată. Conform HGR525/96, zonele verzi amenajate trebuie să ocupe minim 20% din suprafața fiecărui lot nou creat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

Principală funcțiune propusă pentru sit-ul în cauză este cea de ZONA PRODUCTIE NEPOLUANTA SI SERVICII. Suprafața totală a terenului ce urmează să fie studiată este de 129.965mp. Se propune realizarea în cadrul prezentului PUZ a 2 zone Z1 și Z2. Zona Z1 va cuprinde suprafața de teren adiacentă DN79 și va avea o arie de 76.394mp, pe ea se vor crea 4 loturi pe care se vor amplasa construcții specifice funcțiunii propuse cu un regim de înălțime P până la maxim P+1E – parțial, va fi reglementată din punct de vedere urbanistic și va fi introdusă în intravilan. Zona Z2 alcătuită din 6 loturi având CF nr. 345583, 345570, 345573, 345577, 350209 și 342922, va avea suprafața de 53.571mp și nu va fi reglementată din punct de vedere urbanistic, urmând să se elaboreze un nou PUZ într-o fază ulterioară.

Zona ce urmează să fie studiată prin PUZ se află în extravilan, în partea de Nord-Est a Municipiului Arad.

Accesul în incintă se va realiza din drumul național existent DN 79 prin intermediul unui drum colector cu lățimea de 5,5m, care pe viitor se poate extinde în funcție de necesități. Pentru realizarea acceselor se va solicita aviz de la C.N.A.D.N.R.

Circulația în interiorul incintei se va desfășura pe drumuri cu lățime de minim 5,5m, iar între drumul colector și DN 79 se va amenaja o zonă verde de aliniament. Sistemul rutier utilizat va fi alcătuit ca o structură de tip elastic din următoarele straturi: îmbracaminte asfaltică din două straturi cu fundație de balast stabilizat și balast. Grosimea straturilor rutiere se va stabili în urma dimensionării sistemului rutier, avându-se în vedere datele studiului geotehnic, precum și traficul preconizat să fie atras la obiectivele proiectate. Pantele transversale și longitudinale proiectate pe carosabil (minim 2.50%) conduc apele de suprafață spre gurile de scurgere practicate pe platformele rutiere. Îmbracaminta de trotuar va fi alcătuită în principiu din pavele așezate pe pat de nisip, încadrarea trotuarelor se va face cu borduri mici prefabricate de 10x15cm, iar panta transversală va fi de 2%.

Drumul de incintă se va realiza astfel încât să permită accesul în interiorul fiecărei parcele propuse. Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul incintei.

Nu se vor realiza dotări de interes public.

Conform HGR525/96, zonele verzi amenajate trebuie să ocupe minim 20% din suprafața fiecărui lot.

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte condițiile și distanțele minime prevăzute de legislația în vigoare și de Codul Civil. Se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu prevăzute de legislația în vigoare. Retragerile față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat potențialul de dezvoltare pentru zonele învecinate.

Parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza în interiorul loturilor, fără afectarea domeniului public.

Construcțiile propuse urmează să se racordeze la utilitățile existente în zona (apa rece, gaze naturale și curent electric), prin extinderea rețelilor de alimentare acolo unde este cazul. Ecavuarea apelor uzate menajere se va face în rezervoare vidanjabile amplasate în interiorul fiecărui lot nou creat.

Realizarea acceselor, drumurilor și extinderea utilitatilor se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor PUZ.

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Nu s-au efectuat studii de fundamentare anterioare care să enunțe în vreun fel reguli legate de reglementări urbanistice.

3.2 Prevederi ale PUG:

Terenul în cauză se află în extravilanul Municipiului Arad, ca atare nu a fost studiat în cadrul PUG.

3.3 Valorificarea cadrului natural:

În urma studiului geotehnic efectuat în zona de către SC Atelier A SRL s-au constatat următoarele:

- stratificarea terenului: umplutura cu grosime de 40cm, complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic vartos până la adâncimea de -3,60m, complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent până la adâncimea de -5,00m

- apa subterana - se prevede un regim maxim ascensional pana la adancimea de -6,80m fata de nivelul terenului (CTN)
 - zona seismica "D", $ag=0.20$, $T_c=0.7\text{sec}$, grad 6
- adancimea de inghet 0.80m

3.4 Modernizarea circulatiei:

Accesul in incinta se va realiza din drumul national existent DN 79 prin intermediul unui drum colector cu latimea de 5,5m, care pe viitor se poate extinde in functie de necesitati. Pentru realizarea acceselor se va solicita aviz de la C.N.A.D.N.R.

a) Drumul de incinta:

Se doreste crearea unei artere rutiere moderne care sa asigure accesele carosabile la toate loturile proiectate. In vederea acestui lucru se vor amenaja urmatoarele tipuri de lucrari: accese carosabile, trotuare, zone verzi adiacente cailor de rulare, rigole dalate.

Circulatia rutiera este constituita dintr-o strada de categoria a IV-a cu latime de 6m (dublu sens) fiind bordata pe o singura latura de circulatie pietonala cu latimea de 1,50m. Sistemul rutier utilizat de accesul carosabil va fi alcatuit ca o structura de tip elastic din urmatoarele straturi:

- imbracaminte asfaltica din doua straturi
- fundatie de balast stabilizat si balast

Grosimea straturilor rutiere se va stabili in urma dimensionarii sistemului rutier, avandu-se in vedere datele studiului geotehnic, precum si traficul preconizat a fi atras la obiectivele proiectate. Pantele transversale si longitudinale proiectate pe carosabil (minim 2.50%) conduc apele de suprafata spre gurile de scurgere practicate pe platformele rutiere.

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislatia pentru drumurile publice (O.G. 43/1997 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare) si HCLM Arad nr. 141/2012.

b) Parcajele:

In zona studiata nu este necesara delimitarea unor zone special amenajate ca parcaje, gararea si parcare realizandu-se in interiorul fiecarei proprietati, fara a se afecta domeniul public, respectandu-se prevederile HGR 525/96.

c) Trotuarele:

Accesul pietonal se va asigura prin proiectarea de trotuare cu o latime de 1,50m. Imbracaminta de trotuare va fi alcatuita in principiu din pavele asezate pe pat de nisip, incadrarea trotuarelor se va face cu borduri mici prefabricate de 10x15cm, iar panta transversala va fi de 2%.

d) Zonele verzi amenajate:

Conform HGR525/96, zonele verzi amenajate trebuie sa ocupe minim 20% din suprafata fiecarui lot.

3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

a) Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

Principalele functiuni ce se propun pentru sit-ul in cauza sunt urmatoarele: productie nepoluanta, servicii. Se propune realizarea in zona Z1 a 4 loturi pe care se vor putea ridica constructii cu regim de inaltime maxim P+1E (partial), ce vor deservii functiuni specifice zonei reglementate.

b) Relationari intre functiuni:

Deoarece terenul in cauza se afla amplasat adiacent DN79, ceea ce determina un acces facil, in rest invecinandu-se :

- la nord-vest – drum national DN 79
- la sud-vest – drum de exploatare, constructii existente zona unitati agricole, teren arabil
- la nord-est – teren arabil
- la sud-est – drum de exploatare, teren arabil

consideram ca prin propunerile urbanistice din cadrul actualului PUZ respecta specificul zonei.

c) Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:

In momentul de fata terenul in cauza este liber de constructii.

d) Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate:

Functiunea propusa nu necesita asigurarea de servicii externe zonei.

e) Asigurarea cu spatii verzi:

Pe loturile nou create se vor asigura zone verzi amenajate conform HGR 525/96, adica minim 20% din suprafata fiecarui lot, cu respectarea prevederilor legale privind protectia mediului.

f) Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate:

Nu putem spune ca zona studiata se afla intr-o zona de risc major din punct de vedere al elementelor naturale aflate in zona. In zona de protectie a DN79 (zona cu interdictie de construire) se vor amenaja platforme, parcaje, zone verzi.

g) Distanțe fata de zone protejate:

Nu se vor amplasa constructii de nici un fel in zona de protectie a drumurilor nationale, care este suprafata cuprinsa intre axul drumului si o paralela la acesta la distanta de 50m.

h) Principalele disfunctionalitati:

Principalele disfunctionalitati sunt amplasarea in apropierea drumului national DN79, existenta pe teren a unor linii electrice de inalta tensiune LEA 400kV si LEA 110kV si o conducta de gaz (apartinand Transgaz), ce genereaza zone de protectie cu interdictie de construire. In cadrul PUZ se vor respecta distantele de protectie impuse de catre detinatorii de utilitati ce vor fi specificate in avizele de specialitate.

l) Indici urbanistici propusi:

Regimul de inaltime maxim propus va fi de P+1E(partial), $H_{\max}=12\text{m}$.

POT_{existent}=0,00%

POT_{propus}=55,00%

CUT_{existent}=0,00

CUT_{propus}=0,85

BILANT TERITORIAL GENERAL				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Constructii propuse - Z1			19.745	25,85
Platforme, parcaje propuse - Z1			28.509	37,32
Circulatii pietonale propuse - Z1			2.005	2,62
Circulatii rutiere propuse - Z1			3.265	4,27
Zone verzi amenajate propuse Z1			18.578	24,32
Zone verzi de aliniament propuse - Z1			4.292	5,62
TOTAL zona Z1 (teren reglementat)	76.394	100,00	76.394	100,00
TOTAL zona Z2 (teren arabil nereglementat)	53.571	100,00	53.571	100,00
TOTAL GENERAL	129.965	100,00	129.965	100,00

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare:

Rețelele edilitare se vor realiza in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a rețelilor edilitare subterane.

a) Alimentarea cu apa:

Conform avizului nr. 8526 din 12.05.2016 emis de Compania de Apa Arad, aceasta are in exploatare rețele publice de apa potabila si nu are in exploatare rețele publice de canalizare menajera.

Asigurarea alimentarii cu apa se va face prin racordarea la rețeaua de apa existenta in zona conform aviz nr. 8526 din 12.05.2016 emis de Compania de Apa Arad cu urmatoarele conditii:

a) Bransarea si racordarea obiectivelor la sistemul public de alimentare cu apa se va face de agenti economici agrementati de SC Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare – avizare-autorizare-executie-receptie-contractare-furnizare, in baza unei cereri de bransare inaintata de proprietari si pe cheltuiala acestora si in baza unui Aviz de Solutie Tehnica;

b) Conditiiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apa la obiective se precizeaza de operator in avizul de Solutie Tehnica.

La intocmirea prezentei documentatii s-a avut in vedere ca propunerile pentru alimentarea cu apa a sitului studiat sa fie in concordanta cu prevederile PUG. Necesarul de apa si presiunea pentru rețeaua de distributie a apei se va asigura de la conductele de alimentare cu apa existente in zona, prin extinderea acestora.

Pentru conductele de aducțiune/distributie se vor utiliza materiale avizate conform OMS nr. 275/2012 privind aprobarea Procedurii de Reglementare Sanitara pentru punerea pe piata a produselor, materialelor, substantelor chimice, amestecurilor si echipamentelor utilizate in contact cu apa potabila.

Pe conductele de distributie propuse se vor prevedea hidranti de incendiu conform Normativ NP133-2013 – “Normativ privind proiectarea executia si exploatarea sistemelor de alimentare cu apa si canalizare a localitatilor”, prin piese de legatura aferente, precum si constructiile anexe necesare bunei functionari si exploatare a acestora.

La intocmirea documentatiilor se vor avea in vedere prescriptiile normativelor si standardelor specifice aflate in vigoare la data intocmirii acestora, precum si conditiile impuse de avizele si acordurile emise solicitate prin Certificatul de urbanism (CU)

Montarea hidrantilor exteriori se face cu elementele de legatura de preferinta termosudabile din teurile montate , stut de lungimi diferite ,cot cu talpa ,corp hidrant ,conform stasurilor si normativelor in vigoare, in amplasamentele prevazute in plansa – 04A -Reglementari edilitare. Normativul de paza pentru stingerea incendiilor si STAS 1343/90 stabilesc consumurile de apa necesare in caz de incendiu.

b) Canalizare: - menajera, pluviala

Retele de canalizare menajera:

Conform avizului nr. 8526 din 12.05.2016 emis de Compania de Apa Arad, in zona studiata nu exista retele publice de canalizare menajera, drept urmare ecavuarea apelor uzate menajere se va face in rezervoare vidanjabile amplasate in interiorul fiecarui lot nou creat, la o distanta de minim 10 fata de constructii.

Retele de canalizare pluviala:

Conform avizului ANIF nr. 31 din 14.03.2018, terenul luat in studiu constituie capacitate de desecare prin pompare in Amenajarea Mures Mal Drept cod 17, aflata in administrarea ANIF Filiala Teritoriala Timis Mures Inferior U.A. Arad.

Apele pluviale vor fi colectate de pe platformele carosabile si de pe cladiri prin rigole si guri de scurgere, printr-o retea de camine si conducte si se vor deversa gravitational in separatoarele de hidrocarburi clasa 1 cu deznisipator incorporat, filtru coalescent si opturator automat. Apele pluviale conventional curate in concordanta cu NTPA-001 vor fi evacuate intr-un bazin de retentie, de unde vor fi utilizate pentru udarea spatiilor verzi si ca rezerva de incendiu.

c) Telecomunicatii:

In zona nu exista retea de telefonie, obiectivele propuse vor utiliza reseaua de telefonie mobila.

d) Alimentare cu energie electrica:

Noii consumatori se vor racorda la reseaua electrica existenta in zona LEA 24kV, situata la limita nord-vestica a terenului. Conform avizului de amplasament nr. 209567577 din 08.03.2018 eliberat de E-distributie Banat, se vor respecta urmatoarele conditii:

- in faza PAC, DTAC, se va solicita aviz de amplasament pentru fiecare constructie ce se va realiza, in conformitate cu planul urbanistic aprobat;

- se va respecta PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejurimi, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi;

- terenul pe care se afla instalatiile electrice de distributie ramane in proprietatea statului in conformitate cu Legea nr. 123/2012;

- se va respecta culoarul de trecere, functionare pentru LEA 110kV minim 37m, respectiv pentru LEA 20kV minim 24m conform NTE 003/04/00;

- conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pentru protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca prin executia de imprejmuire, prin constructii, ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie;

- in caz de avarie la LEA 110kV existenta, care traverseaza terenul, se va permite accesul echipei de interventie pentru remedierea defectului;

- se va evita construirea de parcar auto sub LEA 110kV conform NTE 003/04/00. Distanța minima de apropiere între delimitarea care marcheaza parcare auto si proiecta pe orizontala a conductorului extern al LEA 110kV la deviatia maxima, sa fie mai mare de 1m, cf. NTE 003/04/00;

- distanta masurata pe verticala între conductorul inferior la sageata maxima LEA 110kV ex. si partea carosabila sa se mentina la minim 7m, cf. NTE 003/04/00;

- se interzice executia sapaturilor la distante mai mici de 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant, etc.

- pentru obtinerea avizului de amplasament in faza PAC, DTAC, se va anexa Hotaratea de aprobare in faza PUZ, plan de situatie vizat faza PUZ si copie dupa Avizul de amplasament.

Bransamentul se va realiza aerian, pe stâlpi de beton în lungul căii de circulație, si va fi prevăzut un bloc de măsură și protecție corespunzător puterii din cererea de bransament.

Se vor respecta distantele de siguranta specificate in urma obtinerii avizul de amplasament eliberat de SC Enel Distributie Banat SA. Pentru instalatiile electrice proiectate, stabilirea solutiilor se va face cu respectarea prevederilor legilor si normativelor in vigoare.

e) Alimentare cu gaze naturale:

Conform avizului de principiu nr. 331/10.05.2016, eliberat de E-on Distributie Romania SA, in zona exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale.

Este necesara extinderea retelei de gaze naturale existente in vederea bransarii noilor consumatori. Extinderea retelei se va realiza fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane.

f) Alimentarea cu energie termica:

In zona nu exista retea de termoficare. Alimentarea cu caldura se va face cu ajutorul unor centrale termice proprii cu combustibil solid sau pe curent electric.

Pentru instalatia de caldura, proiectarea si stabilirea solutiilor se va face cu respectarea prevederilor legilor si normativelor in vigoare.

g) Gospodarie comunală:

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in pubele din PVC si vor fi transportate de societatea de salubritate la rampele de gunoi ale localitatii. Beneficiarul va fi obligat sa incheie un contract de prestari servicii cu societatea de salubritate. Pubelele vor fi amplasate pe platforme betonate, usor de intretinut si curatat.

3.7 Protectia mediului:

a) Diminuarea surselor de poluare:

Impactul activitatii propuse asupra mediului este redus, incadrandu-se in normele tehnice emise de catre Ministerul Mediului, precum si in limitele prevazute in cadrul actelor normative incidente acestui domeniu.

b) Depozitarea controlata a deseurilor:

Deseurile rezultate in urma lucrarilor de construire vor fi transportate de catre proprietar, pe cheltuiala proprie, in zonele special amenajate ale localitatii, pentru depozitarea acestui fel de deseuri; nu se vor depozita nici macar temporar pe terenurile virane din jurul ampladamentului.

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre proprietar in pubele amplasate in interiorul parcelei, beneficiarul fiind obligat sa incheie un contract de prestari servicii cu societatea de salubritate.

c) Refacerea peisagistica:

Tipurile, varietatea si densitatea vegetatiei noi se va coordona cu ansamblul zonei si respectiv cu indicii de zona verde specificati si detalii in regulamentul de urbanism. Accentul se va pune pe crearea unui peisaj adecvat si agreat de viitorii utilizatori la nivelul zonei.

d) Eliminarea disfunctionalitatilor:

Nu este cazul.

3.9 Obiective de utilitate publica:

Zona nu adaposteste decat functiuni de interes local. Caracteristicile functiunilor propuse se vor putea definitiva numai dupa intocmirea proiectelor de executie, obtinerea avizelor si a autorizatiilor de construire necesare. Ritmul, maniera si amploarea acestor prevederi se muleaza evident pe permisibilitatile legale si dublate de posibilitatile financiare ale investitorilor.

4. CONCLUZII:

Prin realizarea obiectivului propus se mobileaza partea de nord-est a extravilanului Municipiului Arad, se creaza noi locuri de munca si se imbogatesc fondul construit al localitatii cu constructii realizate din materiale durabile, de buna calitate.

In urma elaborarii si aprobarii prezentului PUZ, se va trece la obtinerea autorizatiilor in vederea construirii obiectivelor propriu-zise, ca mai apoi sa se treaca la realizarea efectiva a cladirilor si dotarilor aferente zonei de productie nepoluanta si servicii.

Realizarea propunerilor preconizate pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal se incadreaza in categoria lucrarilor de reabilitare si valorificare din punct de vedere ecologic a unui teren viran si subutilizat in momentul de fata, si contribuie la dezvoltarea durabila a Municipiului Arad.

Întocmit,
Arh. Dinulescu Nicoleta



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE:

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism:

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el detaliind reglementarile acestuia. Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ. RLU si PUZ aprobate devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei.

2. Baza legala a elaborarii:

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau: Regulamentul General de Urbanism (aprobat prin HGR nr.525/1996), Ghidul de aplicare al RGU (aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000), reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile RLU aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

- Legea 50/1991 actualizata si normele sale de aplicare conform Ordinului nr. 839/2009
- Legea Fondului Fuciar nr.18/1991 republicata
- Legea Administratiei locale nr.215/2002
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor nr. 54/1998
- Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, actualizata
- Legea privind calitatea in constructii nr.10/1995
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr.82/1998 pt aprobarea O.G nr. 43/1997
- Legea apelor nr. 107/1996 actualizata
- H.G 1076/2006 al Ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului
- Codul Civil actualizat
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr.213/1998

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin hotarare a Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevazute in Certificatul de Urbanism.

3. Domeniul de aplicare:

P.U.Z si R.L.U aprobate devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei, si pot fi utilizate la:

- eliberarea Certificatelor de Urbanism si emiterea Autorizatiilor de Construire pentru obiective din zona ce nu necesita studii aprofundate
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z aprobat
- declansarea unor P.U.D – uri necesare detalierii amplasamentului

Schimbarea de tema-program la un P.U.Z aprobat duce la necesitatea reactualizarii documentatiei. Noua documentatie se va supune aceleiasi proceduri de avizare-aprobare ca la P.U.Z-ul initial

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

4.a Terenuri agricole in extravilan:

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

Autoritatile administratiei publice locale vor urmarii, la emiterea Autorizatiei de Construire, gruparea suprafetelor de teren destinate constructiilor, in vederea evitarii prejudicierii activitatilor agricole.

Se vor asigura utilitatile necesare functionarii obiectivelor propuse conform avizelor obtinute, fara a fi afectat mediul inconjurator. Sistemizarea terenului va fi rezolvata astfel incat sa nu deranjeze vecinatatile.

a.1 Utilizari permise:

-lucrari de utilitate publica de interes local, admise in conditiile legii, pe baza unor documentatii specifice, aprobate de organismele competente conform legii

a.2 Utilizari permise cu conditii:

-retelele tehnico-edilitare se vor amplasa grupat, in imediata apropiere a cailor de comunicatii

a.3 Utilizari interzise:

- nu se admit constructii pe terenuri de clasa I si II de calitate, terenuri amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare sau plantate cu vii si livezi.

4.b Resursele subsolului:

In cazul identificarii de zone cu resurse naturale, pe teritoriul ce face obiectul prezentului PUZ, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

4.c Resursele de apa:

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii este permisa cu conditia racordarii la retelele de apa si canalizare existente.

4.d Colectarea deseurilor:

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in pubele din PVC si vor fi transportate de societatea de salubritate la rampele de gunoi ale localitatii. Beneficiarul va fi obligat sa incheie un contract de prestari servicii cu societatea de salubritate. Pubelele vor fi amplasate pe platforme betonate, usor de intretinut si curatat.

4.e Protejarea patrimoniului natural construit:

In vederea protejarii patrimoniului natural si construit, se vor respecta prevederile avizului emis de Ministerul Culturii si Identitatii Nationale – Directia Judeteana pentru Cultura Arad.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

Se vor respecta toate normele de proiectare si executie in vigoare privind noile constructii ce vor fi amplasate pe teren, conform planul de reglementari urbanistice.

Se vor respecta toate conditiile impuse de avizele solicitate prin CU.

Se vor respecta intrarile si iesirile carosabile, precum si sensurile de circulatie impuse.

Se vor lua masuri de siguranta pentru constructiile tehnico-edilitare.

5.a Siguranta in constructii:

Se vor respecta toate normele de proiectare si executie in vigoare privind constructiile propuse

5.a.1 Utilizări permise:

- se va autoriza executia constructiilor cu functiunea de : zona productie nepoluanta si servicii, spatii verzi amenajate

-se vor autoriza lucrari de lotizari, dezmembrari sau alipiri dupa caz

5.a.2 Utilizări permise cu condiții:

-se vor autoriza constructii numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate (P.U.Z), cu respectarea prevederilor si conditiilor puse de acestea, in cazul in care se doresc a se amplasa alte functiuni decat cele prevazute in actualul P.U.Z.

5.a.3 Interdicții permanente:

- nu se vor autoriza activitati care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe.

- nu se vor amplasa constructii cu regim de inaltime mai mare de P+1E (partial)

- nu se vor autoriza constructii cu inaltimea mai mare de 12m, masurata de la cota terenului natural

5.b Expunerea la riscuri naturale:

Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

5.c Expunerea la riscuri tehnologice:

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie de la prevederile specificate mai sus, constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Categoriile de riscuri tehnologice sunt:

- Riscuri datorate retelelor si instalatiilor tehnoco-edilitare si cailor de comunicatie, ca surse de zgomot si poluare
- Riscuri datorate activitatilor industriale si agrozootehnice ce pot avea ca efect poluarea apei, aerului si solului
- Riscuri datorate posibilitatilor de avariere a unor constructii si amenajari (baraje, diguri, viaducte) datorita cutremurelor, inundatii sau fenomene meteorologice periculoase.

Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor:

5.c.1 Utilizari permise:

- orice fel de constructii si amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice si limitarea efectelor acestora

5.c.2 Utilizari permise cu conditii:

- toate tipurile de constructii, cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica existente sau propuse, pt. retelele tehnico-edilitare, cai de comunicatie, explorarea si exploatarea resurselor subsolului, precum si a exigentelor Legii 10/1995 cu toate modificarile ulterioare privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea populatiei si protectia mediului.

5.c.3 Utilizari interzise:

- toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin norme sanitare si de protectie a mediului, ale unitatilor industriale, agricole sau de alta natura, in zonele cu servituti legal instituite pt. lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice, in vecinatatea depozitelor de combustibil si materiale explozibile.

Se vor respecta prevederile avizelor solicitate in Certificatul de Urbanism nr. 590 din 28.03.2016

- *Avizul Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale*
- *Avizul Ministerului Afacerilor Interne, Inspectoratul General al Politiei Romane, Directia Rutiera – aviz nr. 1865/19.09.2017*
 - *prealabil inceperii executiei obiectivului la faza PAC, beneficiarul are obligatia de a solicita aviz in conformitate cu legislatia in vigoare.*
 - *la faza PAC se va obtine un nou certificat de urbanism iar semnalizarea rutiera propusa a fi amplasata in zona obiectivului se va reanaliza.*
- *Avizul Companiei Nationale de Autostrazi si Drumuri Nationale din Romania S.A., Directia Generala Exploatare Infrastructura Rutiera, Directia Siguranta Circulatiei si Monitorizare Trafic Serviciul Avize si Reglementari Siguranta Circulatiei – aviz nr. 92/55610 din 27.07.2017*
 - *accesul la obiectiv se va realiza in doua etape astfel: etapa I- a cu perne de racordare la drumul national si etapa a II-a, cu racordare la drumul colector prevazut a se realiza in zona. Prealabil inceperii executiei obiectivului, beneficiarul are obligatia de a solicita acordul prealabil in conformitate cu legislatia in vigoare. La faza PAC, se va analiza semnalizarea rutiera, aferenta accesului la drumul national.*
- *Avizul Ministerului Afacerilor Interne, Departamentu pentru Situatii de Urgenta*
- *Avizul Ministerului Apararii Nationale – aviz nr. DT/2539*
 - *In vederea obtinerii Autorizatiei de Construire, se va solicita avizul Statului Major General, conform prevederilor Legii nr. 50/1991 si a HG nr. 62/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.*
- *Avizul Ministerului Afacerilor Interne, Directia Generala Logistica – aviz nr. 4.065.917 din 14.06.2016*

- Se vor respecta cu strictete limitele amplasamentului si solutiile tehnice de realizare prevazute in documentatie.
- *Avizul Agentiei Nationale de Imbunatatiri Funciare – aviz nr. 31 din 14.03.2018*
 - Pentru scoaterea din circuitul agricol, beneficiarul va intocmi o noua documentatie in vederea emiterii acordului ANIF.
 - In acordul tehnic ANIF, se vor stabili principalele masuri necesare pt. protectia lucrarilor de imbunatatiri funciare.
 - Apele menajere vor fi colectate printr-o retea de canalizare menajera dupa care vor fi colectate in rezervoare vidanjabile amplasate in interiorul fiecarui lot nou creat. Apele pluviale vor fi colectate de pe platformele carosabile si de pe cladiri prin rigole si guri de scurgere, printr-o retea de camine si conducte si se vor deversa gravitational in separatoarele de hidrocarburi clasa 1 cu deznisipator incorporat, filtru coalescent si opturator automat. Apele pluviale conventional curate in concordanta cu NTPA-001 vor fi evacuate intr-un bazin de retentie, de unde vor fi utilizate pentru udarea spatiilor verzi si ca rezerva de incendiu.
 - La realizarea constructiilor noi se va avea in vedere ca acestea sa asigure functionalitatea amenajarilor de imbunatatiri funciare atat pe perioada executiei cat si dupa finalizarea acestora.
 - Beneficiarul de aviz va fi direct raspunzator, conform legislatiei in vigoare, pt. nefunctionarea in conditii normale a amenajarilor de imbunatatiri funciare din zona.
 - Lucrarile de imbunatatiri funciare aflate in zona, afectate accidental in timpul executiei lucrarilor, vor fi aduse la parametrii de functionare, de catre beneficiarul de aviz.
 - Se va permite accesul personalului si a utilajelor specifice pentru intretinerea si repararea lucrarilor de imbunatatiri funciare din zona, aflate in administrarea ANIF.
- *Avizul Serviciului Roman de Informatii – aviz nr. 53.375 din 01.03.2018*
- *Aviz Transelectrica SA – aviz amplasament nr. 176 din 14.12.2017*
 - Obiectivul nu prezinta riscuri majore pentru coexistenta, prin urmare avand in vedere ca terenul este subtraversat de LEA 400 kV Arad-Sandorfalva, existenta, trebuie respectate prevederile din proiectele nr. PLT – 201 – TM – 001 – Rev 1 si PLT – 201 – TM – 002 – Rev 1, intocmite de P&L Tehnorob SA si cele din fisa de coexistenta (anexa la avizul de amplasament)
 - Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.
 - Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului.

Fisa de coexistenta (anexa la avizul de amplasament nr. 176 din 14.12.2017, cu urmatoarele specificatii:

 - In conformitate cu Legea energiei electrice si a agazelor naturale nr. 123/2012, art.15 si Normativul NTE 003/04/00, art. 137, zona de siguranta in care activitatile economice si de construire sunt restrictionate si conditionate este constituita in plan orizontal de un culoar terestru longitudinal cu dimensiunea de 75m (37,5m stanga-dreapta fata de axul liniei, in cazul liniei LEA 400kV), precum si de spatiul aerian de deasupra acestui culoar.
 - prezentul aviz s-a emis in conformitate cu prevederile NTE 003/04/00 si este valabil in conditiile respectarii masurilor prezentate in documentatiile avizate.
 - actiunile care se impun sunt: mentenanta predictiva; instruirea personalului care are acces in incinta imobilului; montarea de indicatoare de interzicere a accesului de vehicule cu inaltimea mai mare de 5,5m si de indicatoare de stationare interzisa in zona de siguranta LEA; montarea de prize de pamant la gard; devierea gardului incintei noului obiectiv in zona stalpului de la borna 11 a LEA 400kV Arad-Sandorfalva; prevederea unor separatoare flexibile de drum la marginea drumului spre zona gazonata
 - in zona de siguranta de 37,5m dreapta-stanga fata de axul LEA 400kV, este interzisa depozitarea de materiale, instalarea de baraci sau stationarea utilajelor
 - se interzice limitarea sau ingradirea prin executia de imprejmui, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul C.N.T.E.E. Transelectrica la LEA 400kV.
 - in zona de siguranta LEA 400kV, se interzice realizarea altor constructii sau dotari edilitare urbanistice, fara acordul ST Timisoara.
 - in zona de siguranta LEA 400kV, utilajele care vor transporta, manipula materiale si vor realiza lucrari trebuie sa asigure o distanta minima pe verticala intre conductorul inferior al LEA, la sageata maxima si partea superioara a utilajului de 5m.

- in zona de siguranta LEA 400kV, trebuie pastrata permanent o distanta minima pe verticala, intre conductorul inferior al LEA la sageata maxima si partea carosabila a drumurilor de 9m; terenuri din afara zonelor locuite, accesibile transporturilor si masinilor agricole, drumuri de utilitate privata de 8m.
- in zona de siguranta LEA 400kV, nu se vor realiza parcaje auto
- la amenajarea terenului, in zona de siguranta si protectie a LEA 400, se va tine cont ca speciile de arbori ce se vor planta trebuie alese astfel ca la manipulare acestia sa nu ajunga la inaltime mai mari de 4m.
- in zona de siguranta LEA 400kV, nu se vor monta aspensoare.
- solicitantii de drepturi de construire in apropierea zonei de siguranta vor solicita avize de amplasament Transelectrica, independent.
- Transelectrica S.A beneficiaza de servitutea legala de trecere in zona de siguranta LEA 400kV, cu ocazia retehnologizarii, reparatiei, reviziei sau a interventiilor accidentale, pe toata durata de existenta LEA, conform Legii 123/2012.
- daunele provocate la LEA 400, inclusiv cele aferente energiei electrice netransportate, cauzate de nerespectarea conditiilor amintite anterior, vor fi suportate de catre solicitantul prezentului aviz sau de catre persoanele cu care acesta are raporturi contractuale.
- din punct de vedere al sanatatii si securitatii in munca, activitatile desfasurate in zona de siguranta pot duce la maorsarea arcului electric la tensiunea de 400kV, in conditiile in care persoanele sau utilajele se apropie de conductoarele active ale liniei la o distanta mai mica de 5m. De asemenea in vecinatatea stalpilor metalici ai liniei, exista riscul de electrocutare prin tensiune de atingere sau de pas atunci cand in zona se manifestafenomene meteorologice cu descarcari atmosferice

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Se vor respecta prevederile avizelor solicitate in Certificatul de Urbanism nr. 590 din 28.03.2016

- *Avizul E-distributie Banat – aviz nr. 209567577 din 08.03.2018*
 - in faza PAC, DTAC, se va solicita aviz de amplasament pentru fiecare constructie ce se va realiza, in conformitate cu planul urbanistic aprobat;
 - se va respecta PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejurimi, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi;
 - terenul pe care se afla instalatiile electrice de distributie ramane in proprietatea statului in conformitate cu Legea nr. 123/2012;
 - se va respecta culoarul de trecere, functionare pentru LEA 110kV minim 37m, respectiv pentru LEA 20kV minim 24m conform NTE 003/04/00;
 - conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pentru protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca prin executia de imprejurire, prin constructii, ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie;
 - in caz de avarie la LEA 110kV existenta, care traverseaza terenul, se va permite accesul echipei de interventie pentru remedierea defectului;
 - se va evita construirea de parcare auto sub LEA 110kV conform NTE 003/04/00. Distanta minima de apropiere intre delimitarea care marcheaza parcare auto si proiecta pe orizontala a conductorului extern al LEA 110kV la deviatia maxima, sa fie mai mare de 1m, cf. NTE 003/04/00;
 - distanta masurata pe verticala intre conductorul inferior la sageata maxima LEA 110kV ex. si partea carosabila sa se mentina la minim 7m, cf. NTE 003/04/00;
 - se interzice executia sapaturilor la distante mai mici de 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant, etc.
 - pentru obtinerea avizului de amplasament in faza PAC, DTAC, se va anexa Hotaratea de aprobare in faza PUZ, plan de situatie vizat faza PUZ si copie dupa Avizul de amplasament.
- *Aviz Societatea Nationala de Transport Gaze Naturale – Transgaz SA Medias – aviz nr. 56094/1862/20.12.2016*
 - inaintea de inceperea lucrarilor se va lua legatura cu Exploatarea Teritoriala Arad, str. Poetului, nr. 56, pentru asigurarea asistentei tehnice si supravegherea lucrarilor

- se va respecta distanta minima de 20m dintre conductele de transport gaze Dn 200 Racord Arad 4, Dn 400 Racord Arad 3 CET, imprejurirea SRM Arad 4 si toate obiectivele proiectate care vor fi destinate a fi ocupate de oameni sau in care isi vor desfasura activitatea personal uman.
- in zona de protectie a conductelor de gaze de (6+6)m de o parte si de alta a conductelor sunt interzise circulatia vehiculelor, depozitari de materiale, precum si lucrarile ce ar putea afecta conductele de gaze, zona avand destinatia de spatiu verde.
- traversarea peste conducta de gaze Dn 400 Racord Arad 3 CET, in zonele de interdictie cu toate drumurile de acces la obiective, se va face strict dupa o protejare in prealabil a acesteia cu dale din beton armat. Dalele din beton armat vor depasi cu cel putin 1,5m conducta de gaze, de o parte si de alta a acesteia.
- se va intocmi un proiect tehnic de protejare a conductei de gaze naturale.
- proiectul tehnic si lucrarile de executie aferente vor fi executate de societati autorizate de ANRE pentru lucrari asupra conductelor de inalta presiune
- in zona de protectie a conductei de gaze (6m stanga – dreapta fata de conducta) lucrarile de sapatura si umplutura se vor executa manual evitandu-se lovirea conductei si a izolatiei anticorozie a acesteia.
- constructorul va lua toate masurile de respectare a legislatiei in vigoare cu privire la prevenirea si stingerea incendiilor si apararea impotriva incendiilor.
- pentru viitoarele retele de utilitati care afecteaza conductele de transport gaze se vor depune documentatii in conformitate cu Ordinul nr. 47/1203/509/2003, emis de MEC, MTCT, MAI, publicat in Monitorul Oficial nr. 611/29.08.2003, in vederea obtinerii avizului de amplasament
- traseul conductelor pe proprietatea dvs. Se va delimita distinct si se va marca vizibil prin borne speciale prevazute cu placute indicatoare pe care sa fie evidentiat clar denumirea Transgaz si Telefonul Verde.
- se va asigura accesul neconditionat pe terenurile specificate in caz de interventii la conductele de gaze si SRM.
- in conformitate cu art. 109, din Legea Energiei Electrice si Gazelor Naturale nr. 123/2012, actualizata, SNTGN Transgaz SA Medias, in calitate de concesionar al ANT, beneficiaza de dreptul de uz si de sevitute legala asupra terenului pe care sunt amplasate conducte, instalatii aferente, etc. in vederea lucrarilor de reabilitare, re tehnologizare, exploatare si intretinere a obiectivelor Transgaz pe toata durata de existenta a acestora.
- cheltuielile aferente realizarii lucrarilor de protejare a conductei de gaze vor fi suportate de solicitantul avizului
- in cazul avarierii conductelor de gaze si a instalatiilor existente beneficiarul va suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale si de restabilire a functionalitatii elementelor afectate.

6.a. Orientarea față de punctele cardinale:

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, astfel incat sa se asigure gradul de insorire minim admis, adica o ora si jumătate in timpul solstitiului de iarna.

6.b. Amplasarea față de aliniament:

Construcțiile se vor amplasa retrase fata de axul drumului national DN 79 cu minim 50m.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel incat sa fie asigurat potentialul de dezvoltare pentru zonele invecinate (minim H/2 din inaltimea maxima a cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei – conform Aviz de Oportunitate nr.31 din 02.11.2015.

Pentru oricare din situatiile in care constructiile propuse nu se pot incadra in prevederile prezentului Regulament de Urbanism, este necesara elaborarea si aprobarea prealabila a unui nou P.U.Z, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

6.c. Amplasarea în interiorul parcelei:

In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si constructii anexe. Distanța minima intre doua constructii amplasate pe aceeași parcela va fi egala cu jumătatea înalțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mica de 3m.

In relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate astfel:

- a) In regim inchis (insiruite in regimul curtilor deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate, cu conditia:
 - a.1 – Obtenirii acordului notarial al vecinilor pe a caror limita urmeaza a se amplasa constructiile
 - a.2 – Realizarii fundatiilor constructiilor pe terenul propriu, fara afectarea in nici un fel a loturilor invecinate
- b) In regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei), cu conditia:
 - b.1 – Obtenirii acordului notarial al vecinului pe a carei limita urmeaza a se amplasa constructiile
 - b.2 – Realizarii fundatiilor constructiilor pe terenul propriu, fara afectarea in nici un fel a lotului invecinat
 - b.3 – Retragerii constructiilor cu minim 3,50m fata de cealalta limita de proprietate, unde constructiile nu sunt alipite.
- c) In regim izolat (cu retrageri fata de vecinanti) cu conditia:
 - c.1 – Realizarii fundatiilor constructiilor pe terenul propriu, fara afectarea in nici un fel a loturilor invecinate
 - c.2 – Retragerii constructiilor fata de limitele laterale cu minim 90cm pe una dintre laturi si minim 3,50m fata de cealalta.

Constructiile se vor amplasa la minim 2m fata de limita posterioara a parcelelor si retrase cu minim 50m fata de axul DN79. Constructiile se vor amplasa astfel incat sa se incadreze in suprafetele edificabile propuse. Constructiile se vor amplasa astfel incat sa respecte zonele de protectie ale utilitatilor ce traverseaza terenul, asa cum au fost specificate in avizele obtinute.

Retragerile impuse au un caracter minimal si vor fi completate cu norme locale, dupa caz, pt. realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban:

- Asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural
- Respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiunilor mobile de pompieri, dupa caz. Distanțele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitatii teritoriale de pompieri, recomandandu-se sa se asigure:
 - o Accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o fatada vitrata (doua pt. cladiri inalte, foarte inalte sau cu sali aglomerate), precum si accesul autospecialelor de interventie la vitrarile existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni inalti, parcaje auto)
 - o Posibilitatile de acces ale mijloacelor de interventie, atunci cand este necesar si la a II-a fatada, prin asigurarea accesului pietonal cu latimea minima de 1,50m
 - o Accesele pietonale si carosabile trebuiesc lasate libere in permanenta, fara sa fie obstructionate
- Asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă sunt amplasate in interiorul zonei edificabile stabilita pentru fiecare lot in parte si respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si celor prevazute in plansa de Reglementari Urbanistice, memoriu de prezentare si prezentul Regulament Local de Urbanism.

6.d. Amplasarea fata de drumurile publice:

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice de deservire, întreținere și exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele termice, electrice, de telecomunicații, precum și alte instalații ori construcții de acest gen

6.e. Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR:

Nu este cazul

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

7.a. Accese carosabile:

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

- se va asigura accesul carosabil direct între parcele și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

- rezolvarea acceselor carosabile pentru construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire (act emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare), eliberate de administratorul acestora.
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Accesul în incintă se va realiza din DN79 prin intermediul unui drum colector cu lățimea de 5,5m, care pe viitor se poate extinde în funcție de necesități, pentru realizarea căruia se va solicita aviz de la C.N.A.D.N.R.

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (O.G. 43/1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare) și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.141/2012.

Realizarea acceselor și a drumurilor propuse se va face prin grija și pe cheltuiala initiatorului PUZ.

7.a.1 Utilizări permise

- construcțiile ale căror accese carosabile respectă normele de siguranță și fluiditate a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

7.a.2 Utilizări interzise

- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

7.b. Accese pietonale:

- autorizarea executării construcțiilor și 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.
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare depliniei siguranței a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

7.b.1 Utilizări permise

- construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

7.b.2 Utilizări interzise

- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Conform avizului nr. 8526 din 12.05.2016 emis de Compania de Apa Arad, aceasta are în exploatare rețele publice de apă potabilă și nu are în exploatare rețele publice de canalizare menajeră. Asigurarea alimentării cu apă se va face prin racordarea la rețeaua de apă existentă în zona conform aviz nr. 8526 din 12.05.2016 emis de Compania de Apa Arad cu următoarele condiții:

- Bransarea și racordarea obiectivelor la sistemul public de alimentare cu apă se va face de agenți economici agrementați de SC Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare – avizare-autorizare-execuție-recepție-contractare-furnizare, în baza unei cereri de bransare înaintată de proprietari și pe cheltuiala acestora și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică;
- Condițiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apă la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică.

Noii consumatori se vor racorda la rețeaua electrică existentă în zona LEA 24kV, situată la limita nord-vestică a terenului. Conform avizului de amplasament nr. 209567577 din 08.03.2018 eliberat de E-distributie Banat, se vor respecta următoarele condiții: se va respecta PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES cu clădiri, drumuri, împrejmuiri, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.), propuse a se construi; se va respecta culoarul de trecere, funcționare pentru LEA 110kV minim 37m, respectiv pentru LEA 20kV minim 24m conform NTE 003/04/00.

Conform avizului de principiu nr. 331/10.05.2016, eliberat de E-on Distribuție România SA, în zona există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale.

Este necesara extinderea retelei de gaze naturale existente in vederea bransarii noilor consumatori. Extinderea retelei se va realiza fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca:

- exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica,
 - beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, daca aceasta are capacitatea necesara sa preia noii consumatori,
 - beneficiarul se obliga sa mareasca capacitatea retelelor publice existente daca acestea nu pot prelua noii consumatori ,
 - beneficiarul se obliga sa construiasca retele noi pe cheltuiala proprie, daca acestea nu exista in zona
- In zona exista urmatoarele utilitati: - retele publice de apa potabila, canalizare menajera si curent electric

8.a. Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.
- 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 administrației publice specializate.

8.b. Realizarea de rețele tehnico - edilitare

- extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice in vigoare.
- cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul direct interesat.
- realizarea rețelelor edilitare se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata, privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.
- realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor (beneficiar) a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate, precum si de catre regiile de specialitate subordonate consiliilor locale.

8.c. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.
 - 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.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:

9.a. Parcelarea:

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in partese respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- Front la strada de minim 8m pentru cladiri insiruite si de minim 12m pentru cladiri izolate sau cuplate
- Suprafata minima a parcelei de 150mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minim 200mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate
- Adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- Sa aiba asigurat accesul la un drum public
- Sa fie asigurata echiparea tehnico-edilitara necesara
- Forma si dimensiunile loturilor sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul regulament

10. Regul cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejurii si parcaje:

10.a. Spatii verzi:

- se vor respecta prevederile HGR 525/1996, respectiv: - pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si plantate reprezentand un procent minim de 20% din intreaga suprafata a fiecarei parcelei.
- zona verde amenajata in interiorul incintei va fi plantata cu gazon decorativ.
- spatiile verzi vor fi realizate cat mai compact.

10.b. Imprejmuiri:

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice

Aspectul imprejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

Imprejmuirea parcelelor se va face cu elemente cu înălțime maximă 2,5m, din materiale de preferință transparente la frontul stradal și opace în rest.

Imprejmuirile cu caracter temporar se vor aproba doar pe durata executării lucrărilor de construcții, după care se vor dezafecta. Se recomandă ca aceste imprejmuiri să fie bine ancorate și să fie prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și să fie vopsite în culori distincte față de cele ale mediului ambiant pentru o mai bună vizibilitate.

Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comercială, în condițiile legii.

10.c. Parcaje:

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acceselor în afara domeniului public. Numărul locurilor de parcare se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, conform prevederilor H.G.R nr. 525/1996

- parcare și gararea autovehiculelor se va face în interiorul fiecărui lot în parte
- nu se va accepta parcare pe spațiile publice
- se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**11. Unități și subunități funcționale:**

Funcțiunea existentă: - teren arabil în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic

Funcțiunea propusă: - zonă producție nepoluantă, depozitare, servicii

Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații verzi amenajate, dotări tehnice – edilitare, cai de comunicație

IDS – Zona industrie-depozitare-servicii – subzone:

IDS1, IDS2, IDS3, IDS4 - Zona industrie-depozitare-servicii

Cr – Cai de comunicație rutieră

Cp – Cai de comunicație pietonală

Crp1, Crp2, Crp3, Crp4 – Cai de comunicație rutieră – parcuri și platforme

SP1, SP2, SP3, SP4 – Spații plantate – zone verzi amenajate

SP – Zone verzi de aliniament

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		
Tipul unității funcționale	Situația existentă	Situația propusă
A – teren agricol	Teren agricol în extravilan	
IDS – Zona industrie – depozitare – servicii (IDS1, IDS2, IDS3, IDS4)		Conform capitol IV pct a – utilizarea funcțională a terenurilor
Cr - cai de comunicație rutieră (Crp1, Crp2, Crp3, Crp4, Cr, Cp)	Drum pământ	Circulații carosabile de incintă Circulații pietonale de incintă Platforme și parcaje
SP – spații plantate - zone verzi amenajate (SP1, SP2, SP3, SP4)		Zone verzi amenajate
TE – echipare tehnico-edilitară	Alimentare cu energie electrică Alimentare cu apă potabilă Alimentarea cu gaze naturale	Extindere rețele existente : alimentare cu apă, alimentare cu gaze naturale, curent electric

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:

IDS – unitati de productie, depozitare si servicii

a. Utilizarea functionala a terenurilor

a.1 Utilizari permise cu autorizare directa :

Unitati de productie si depozitare si servicii conexe, retea de drumuri interioare, echipare edilitara, zone verzi
Activitatile care se vor desfasura in zona studiata vor fi cele cuprinse in Anexa 1, atasata documentatiei si insusita de beneficiari.

a.2 Utilizari permise cu conditii :

Activitati permise cu conditia elaborarii PUZ: alte activitati decat productie nepoluanta, depozitare, servicii

a.3 Utilizari interzise: orice activitati supuse evaluarii impactului asupra mediului conform HG 445/2009

- extractia carbunelui
- extractia petrolului brut si a gazelor naturale
- extractia minereurilor metalifere
- extractia, pietrei, pietrisului, nisipului si argilei
- extractia turbei
- extractia sarii
- extractia mineralelor pentru industria chimica
- extractia si prelucrarea azbestului
- rafinarii de titei
- instalatii pt producerea fontei, otelului si cenusii pt turnatorii
- termocentrale si centrale nucleare
- instalatii pt reprocesarea combustibilului nuclear iradiant
- prelucrarea metalelor brute feroase si neferoase
- instalatii pentru produse din azbociment
- prodecerea substantelor chimice organice si anorganice de baza
- producerea ingrasamintelor pe baza de fosfor, azot sau potasiu
- obtinerea produselor farmaceutice de baza
- producerea explozibililor
- depozitarea de deseuri sau instalatii pentru eliminarea deseurilor
- producerea celulozei din cherestea sau alte materiale similare
- producerea hartiei si cartonului
- instalatii pentru depozitarea petrolului, produselor petrochimice sau chimice

b. Conditii de ocupare a terenurilor

Terenurile parcelate, pentru a fi construibile, trebuie să îndeplinească următoarele conditii:

- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare unei funcționări în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;
- asigurarea accesului la drumul public existent direct sau prin servitute;
- se va respecta parcelarea propusă prin actualul P.U.Z. în condițiile aprobării acestuia.

c. Regimul de inaltime al constructiilor

Regimul maxim de inaltime va fi de **P+1E (partial)**, **Hmaxim=12m**

d. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

- Procentul de ocupare minim va fi **POT_{minim}=0,00%** iar cel maxim va fi **POT_{maxim}=55%**,
- oeficientul de utilizare a terenului minim va fi **CUT_{minim}= 0,00**, iar cel maxim va fi **CUT_{maxim}= 0,85%** pentru intreaga zona studiata.

Terenul se va utiliza conform BILANTULUI TERITORIAL .

BILANT TERITORIAL GENERAL				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Constructii propuse - Z1			19.745	25,85
Platforme, parcaje propuse - Z1			28.509	37,32
Circulatii pietonale propuse - Z1			2.005	2,62
Circulatii rutiere propuse – Z1			3.265	4,27
Zone verzi amenajate propuse Z1			18.578	24,32
Zone verzi de aliniament propuse – Z1			4.292	5,62
TOTAL zona Z1 (teren reglementat)	76.394	100,00	76.394	100,00
TOTAL zona Z2 (teren arabil nereglementat)	53.571	100,00	53.571	100,00
TOTAL GENERAL	129.965	100,00	129.965	100,00

e. Delimitarea zonei edificabile:

Zona edificabila se va delimita astfel in functie de subzone:

IDS1 – limita NE - retragere H/2 , minim 3,50m

- limita NV - retragere 50,00m fata de ax DN79

- limita SE - retragere fata de zona de protectie LEA 110Kv

- limita SV - retragere H/2 , minim 2,00m

IDS2 – limita NE - retragere fata de zona de protectie LEA 110Kv

- limita NV - retragere 50,00m fata de ax DN79

- limita SE - retragere fata de zona de protectie LEA 110Kv

- limita SV - retragere H/2 , minim 2,00m

IDS3 – limita NE - retragere fata de zona de protectie, conducta Transgaz

- limita NV - retragere 50,00m fata de ax DN79

- limita SE – retragere H/2 , minim 2,00m

- limita SV - retragere H/2 , minim 2,00m, retragere fata de zona de protectie LEA 110Kv

IDS4 – limita NE - retragere 3,50m – 7,00m fata de teren vecin CF nr. 339652

- limita NV - retragere 50,00m fata de ax DN79

- limita SE - retragere fata de zona de protectie LEA 400Kv

- limita SV – retragere fata de zona de protectie conducta transgaz

f. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa doar daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

- **FATADE:**

Pentru fatade se vor putea folosi urmatoarele materiale: zugraveli lavabile structurate sau simple, placaje aparente, inchideri tabla, placi compozite cu miez din polietilena, sau placaje ceramice, tamplarii PVC, lemn sau AL .

- **ACOPERISURI:**

Se vor realiza invelitori in doua ape pe sarpanta metalica acoperita cu tabla, placi bituminoase sau materiale similar omologate; invelitori tip terasa.

- **GARAJE:**

Parcarea autovehiculelor se va face in interiorul fiecarui lot in parte, unde se vor putea construi garaje independente sau inglobate in constructiile propuse.

- **IMPREJMUIRI:**

Imprejmuirea parcelelor se va face cu elemente cu înălțime maximă 2,5m, din materiale de preferință transparente

g. Stationarea autovehiculelor:

Stationarea autovehiculelor se va putea face doar în interiorul fiecărui lot în parte.

V.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

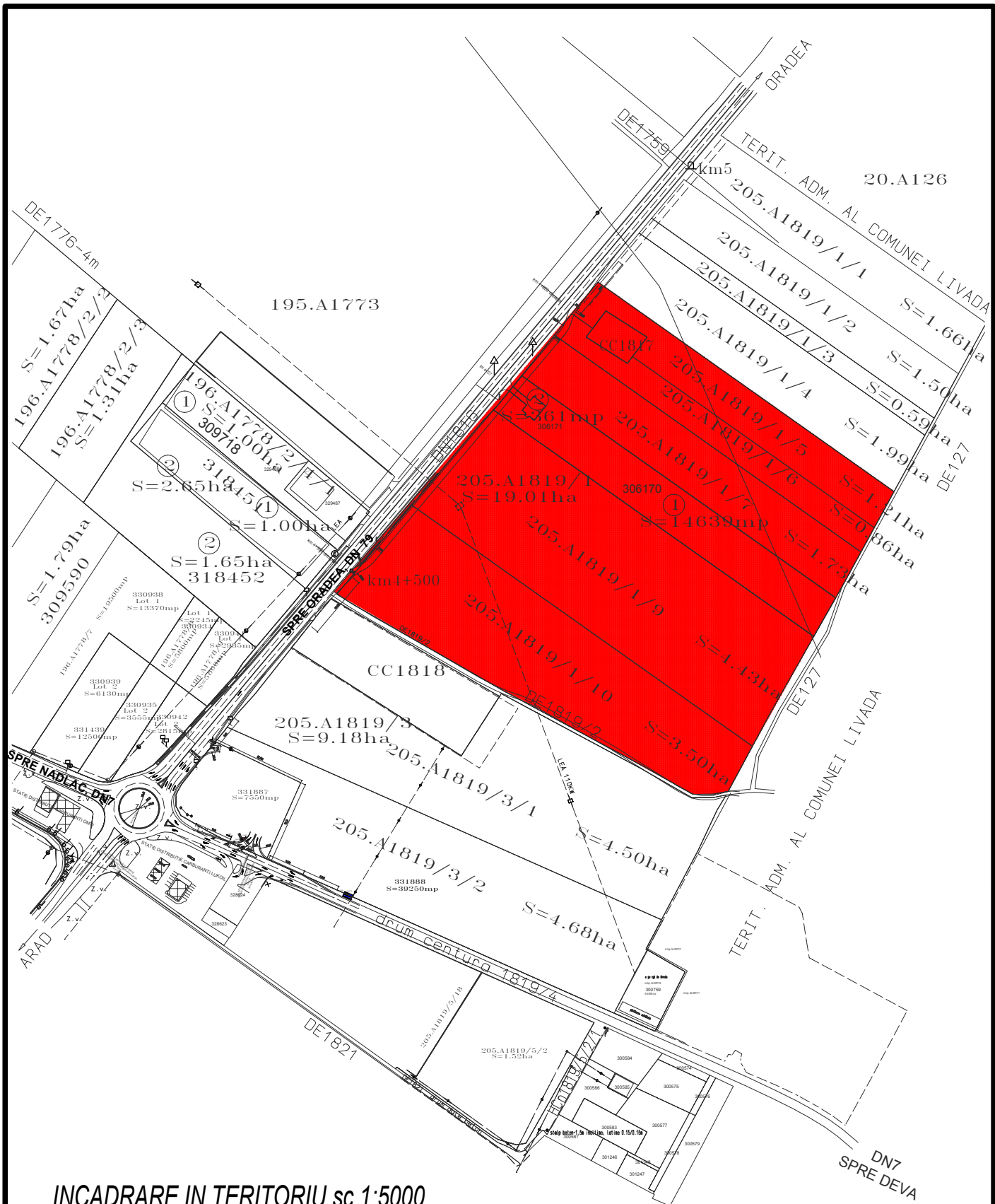
Funcțiunea propusă zonei este cea de zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii. Funcțiunile principale și se pot asocia funcțiuni complementare, permise prin regulament, care stabilesc caracteristici similare și cărora li se pot aplica același set de prescripții. Suprafața de teren aferentă PUZ nu este încadrată încă în nici un UTR. UTR – urile sunt instrumente operationale în sprijinul reglementărilor din PUZ, delimitate convențional, pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională; se conturează pe străzi, limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interese. Stabilirea UTR se face în cadrul PUG, preluându-se ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale în cadrul PUZ. Pentru unitățile și subunitățile ce caracteristici similare se pot formula și aplica aceleași set de prescripții.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit:

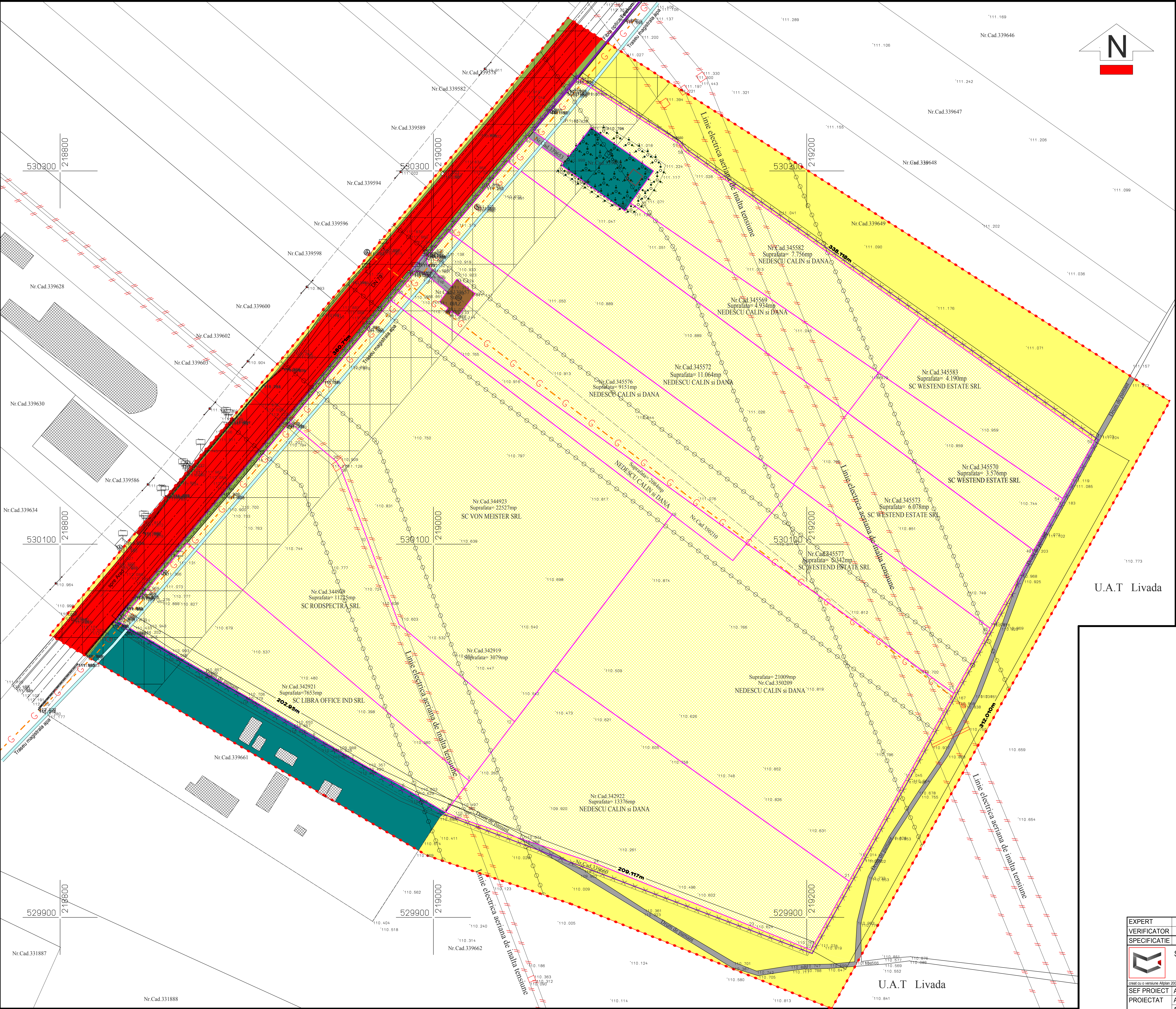
Arh. Dinulescu Nicoleta



EXPERT					
VERIFICATOR					
SPECIFICATIE	NUME / PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data	
	S.C. GEOMETRICA CONSTRUCT S.R.L. Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 4, ARAD 310084 RO tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro			Proiect: ZONA PRODUCTIE NEPOLUANTA SI SERVICII	NR. PROIECT 43/2015
				Adresa constr.: DN 79, extravilan Arad, jud. Arad	
creat cu o versiune Allplan 2009 a Nemetschek A.G. proiectant de specialitate: S.C. GEOMETRICA CONSTRUCT S.R.L.					
SEF PROIECT	Arh. DINULESCU N L		SCARA:	Beneficiar: SC LIBRA OFFICE IND. SRL, SC RODSPECTRA SRL, SC VON MEISTER SRL, NEDESCU CALIN si DANA	FAZA: P.U.Z
PROIECTAT	Arh. DINULESCU N L		1:5000		
	Arh. DINULESCU-I. S		DATA:	Planşa: INCADRARE IN TERITORIU	NR. PLANSA 01A
INTOCMIT	Ing. MUNTEANU D.		februarie 2019		

P.U.Z. ZONA PRODUCTIE NEPOLUANTA SI SERVICII

SITUATIA EXISTENTA
SC. 1:1000



- LEGENDA:
- Constructii existente in zona
 - Limita loturi existente
 - Teren agricol in extravilan studiat in cadrul PUZ
 - Teren agricol in extravilan
 - Zona unitati agricole existente
 - Zona aferenta constructii tehnico-edilitare (statie gaz)
 - Drum national existent (DN 7)
 - Drumuri de pamant existente
 - Conducta gaz existenta
 - Linie electrica de inalta tensiune existenta
 - Conducta magistrala apa existenta
 - Fibra optica existenta
 - Zona protectie drum national - interdictie de construire
 - Zone verzi de aliniament existente
 - Limita zona protectie utilitati
 - Zona servicii existenta
 - Limita de proprietate a terenului
 - Limita zonei studiate in cadrul PUZ

POT _{existenta} = 0,00%	POT _{teropuz} = 55,00%	H _{maxim} = 12,00m
CUT _{existenta} = 0,00	CUT _{teropuz} = 0,85	P+1E (partial)

CF nr. 345569 S=4.934mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana
CF nr. 350210 S=2.084mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana
CF nr. 345572 S=11.064mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana
CF nr. 345582 S=7.756mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana
CF nr. 345576 S=9.151mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana
CF nr. 342921 S=7.653mp, SC Libra Office Ind SRL
CF nr. 344923 S=22.527mp, SC Von Meister SRL
CF nr. 344919 S=11.225mp, SC Rodspectra SRL
CF nr. 345583 S=4.190mp, SC Westend Estate SRL
CF nr. 345570 S=3.576mp, SC Westend Estate SRL
CF nr. 345573 S=6.078mp, SC Westend Estate SRL
CF nr. 345577 S=5.342mp, SC Westend Estate SRL
CF nr. 342922 S=13.376mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana
CF nr. 350209 S=21.009mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana
Suprafata totala teren proprietate a beneficiarilor = 129.965mp
Suprafata studiata in cadrul PUZ = 172.950mp

EXPERT VERIFICATOR				
SPECIFICATIE	NUME / PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data
	S.C. GEOMETRICA CONSTRUCT S.R.L.			Proiect: ZONA PRODUCTIE NEPOLUANTA SI SERVICII Adresa constr.: DN 79, extravilan Arad, jud. Arad
	Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 4, ARAD 310084 RO tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970782; 0722 / 247559 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro			Beneficiar: SC LIBRA OFFICE IND. SRL, SC RODSPECTRA SRL, SC VON MEISTER SRL, NEDESCU CALIN SI DANA
SEF PROIECT	Arh. DINULESCU N.L.		SCARA: 1:1000	NR. PROIECT 43/2015
PROIECTAT	Arh. DINULESCU N.L.		DATA: februarie 2019	FAZA: P.U.Z.
INTOCMIT	Ing. MUNTEANU D.			NR. PLANSA 02A

P.U.Z. ZONA PRODUCTIE NEPOLUANTA SI SERVICII

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
SC. 1:1000



- LEGENDA:
- Constructii existente in zona
 - Limita loturi propuse
 - Teren nereglementat urbanistic pana la elaborare PUZ
 - Zona industrie nepoluanta si servicii
 - Zona verde amenajata propusa
 - Zona verde de aliniament propusa
 - Teren agricol in extravilan
 - Zona unitati agricole existente
 - Zona aferenta constructii tehnico-edilitare (statie gaz)
 - Drum national existent (DN 7)
 - Circulatii carosabile propuse in cadrul incintei
 - Parcari si platforme de incinta propuse
 - Circulatii pietonale propuse in interiorul loturilor
 - Circulatii pietonale propuse adiacent circulatiilor carosabile
 - Drumuri de pamant existente
 - Conducta gaz existenta
 - Linie electrica de inalta tensiune existenta
 - Conducta magistrala apa existenta
 - Fibra optica existenta
 - Zona protectie drum national - interdictie de construire
 - Zone verzi de aliniament existente
 - Limita zona protectie utilitati
 - Zona servicii existenta
 - Limita de proprietate a terenului
 - Limita zonei studiate in cadrul PUZ

POT _{terestru} = 0,00%	POT _{terestru} = 55,00%	H _{max} = 12,00m
CUT _{terestru} = 0,00	CUT _{terestru} = 0,85	P+1E (partial)
CF nr. 345569 S=4.934mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana CF nr. 350210 S=2.084mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana CF nr. 345572 S=11.064mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana CF nr. 345582 S=7.756mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana CF nr. 345576 S=9.151mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana CF nr. 342921 S=7.653mp, SC Libra Office Ind SRL CF nr. 344923 S=22.527mp, SC Von Meister SRL CF nr. 344919 S=11.225mp, SC Rodspectra SRL CF nr. 345583 S=4.190mp, SC Westend Estate SRL CF nr. 345570 S=3.576mp, SC Westend Estate SRL CF nr. 345573 S=6.078mp, SC Westend Estate SRL CF nr. 345577 S=5.342mp, SC Westend Estate SRL CF nr. 342922 S=13.378mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana CF nr. 350209 S=21.009mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana Suprafata totala teren proprietate a beneficiarilor = 129.965mp Suprafata studiata in cadrul PUZ = 172.950mp		

BILANT TERITORIAL AFERENT ZONEI STUDIASTE				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Zona industrie nepoluanta si servicii			68.474	39,60
Constructii tehnico-edilitare (statie gaz)	195	0,11	195	0,11
Teren agricol in extravilan	155.495	89,91	79.101	45,74
Zona unitati agricole existente	6.053	3,50	6.053	3,50
Cai de comunicatie rutiera existente	8.345	4,82	8.345	4,82
Zona servicii, comert existenta	127	0,07	127	0,07
Drum de pamant existent	1.370	0,80	1.370	0,80
Zona verde de aliniament existenta	1.365	0,79	1.365	0,79
Zona verde de aliniament propusa			4.292	2,48
Circulatii rutiere propuse			3.265	1,89
Circulatii pietonale propuse			363	0,20
Suprafata totala teren	172.950	100,00	172.950	100,00

BILANT TERITORIAL AFERENT LOTURI PROPUSE				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Constructii propuse - Z1			19.745	25,85
Parcari si platforme de incinta propuse - Z1			28.509	37,32
Circulatii pietonale propuse - Z1			2.005	2,62
Circulatii rutiere propuse - Z1			3.265	4,27
Zona verzi amenajate propuse - Z1			18.578	24,32
Zona verzi de aliniament propuse - Z1			4.292	5,62
Teren arabil in extravilan - Z1	76.394	100,00		
Teren reglementat urbanistic - Z1			76.394	100,00
Teren agricol nereglementat urbanistic pana la elaborare PUZ - Z2			53.571	
Suprafata totala teren - Z1+Z2	129.965	100,00	129.965	100,00

EXPERT
VERIFICATOR

SEF PROIECT
PROIECTAT
INTOCMIT

Arh. DINULESCU N. L.
Arh. DINULESCU N. L.
Arh. DINULESCU-I. S.
Ing. MUNTEANU D.

SCARA:
1:1000
DATA:
februarie 2019

SC. GEOMETRICA CONSTRUCT S.R.L.
Str. Gh. Sincai, nr. 2-8, ap. 4, ARAD 310084 RO
tel/fax: 0257 / 214400; 0722 / 570702; 0722 / 247559
www.geometrica.ro; office@geometrica.ro

Proiect:
ZONA PRODUCTIE NEPOLUANTA SI SERVICII
Adresa constr.:
DN 79, extravilan Arad, jud. Arad

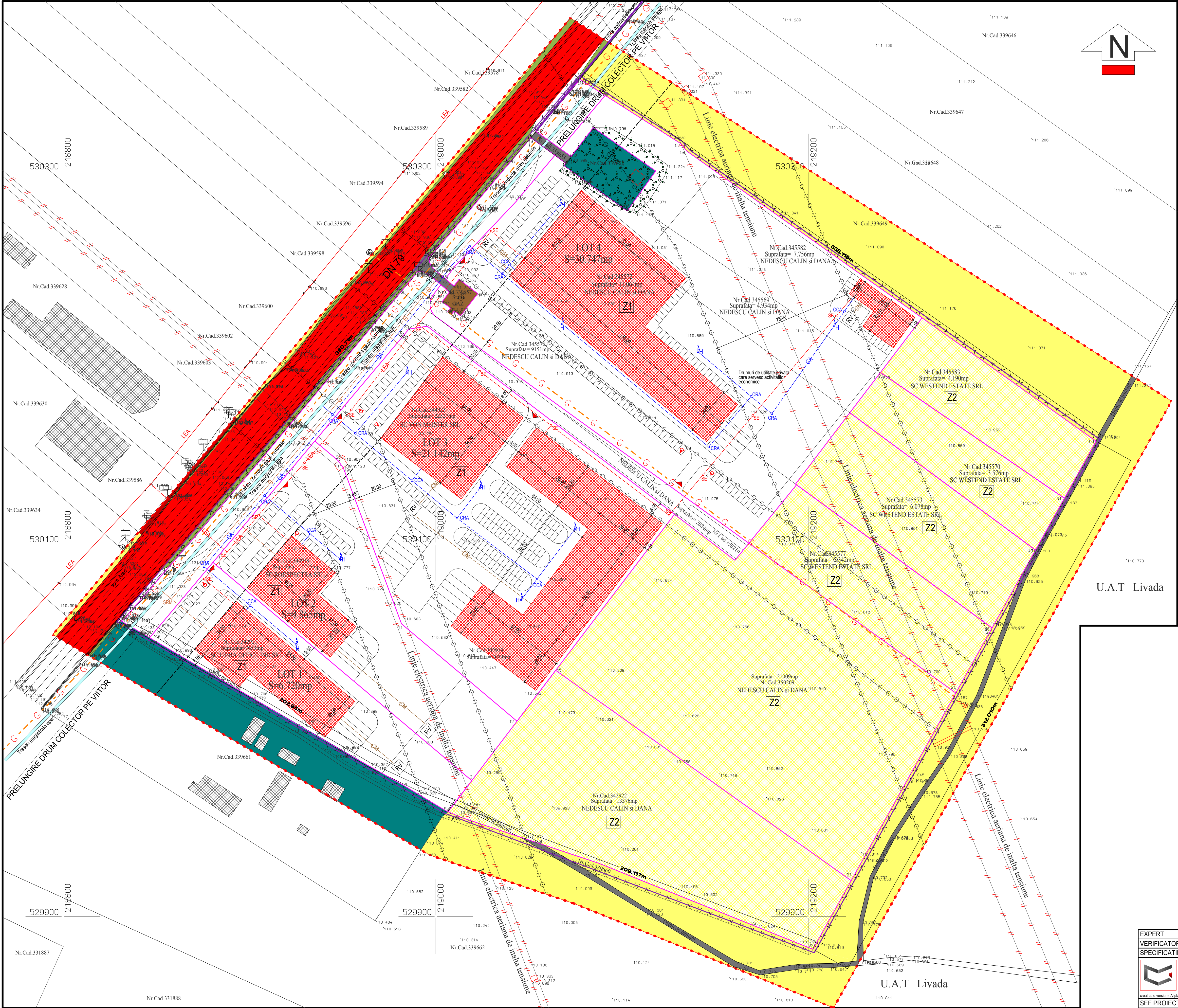
Beneficiar:
SC LIBRA OFFICE IND. SRL, SC RODSPECTRA SRL,
SC VON MEISTER SRL, NEDESCU CALIN si DANA

Planşa:
REGLEMENTARI URBANISTICE
- ZONIFICARE

NR. PROIECT
43/2015
FAZA:
P.U.Z.
NR. PLANSA
03A

P.U.Z. ZONA PRODUCTIE NEPOLUANTA SI SERVICII

REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA
SC. 1:1000



- LEGENDA:
- Constructii existente in zona
 - Limita loturi propuse
 - Teren nereglementat urbanistic pana la elaborare PUZ
 - Zona industrie nepoluanta si servicii
 - Teren agricol in extravilan
 - Zona unitati agricole existente
 - Zona aferenta constructii tehnico-edilitare (statie gaz)
 - Drum national existent (DN 7)
 - LEA Linie electrica aeriana propusa
 - LEA Linie electrica aeriana existenta
 - CA Conducia apa rece propusa
 - CM Conducia canalizare menajera propusa
 - Drumuri de pamant existente
 - G Conducia gaz existenta
 - Linie electrica de inalta tensiune existenta
 - Conducia magistrala apa existenta
 - Fibra optica existenta
 - Limita zona protectie drum national - interdictie de cons.
 - Zone verzi de aliniament existente
 - Limita zona protectie utilitati
 - Zona servicii existenta
 - Limita de proprietate a terenului
 - Limita zonei studiate in cadrul PUZ
 - NH Hidrant propus
 - CCA Camin canal apometru propus
 - CRA Camin canal racord apa propus
 - SE Stalp electric propus
 - RV Rezervor vidanjabil propus
 - SRM Statie reglare masurare gaze naturale
 - G Conducia gaze naturale propusa

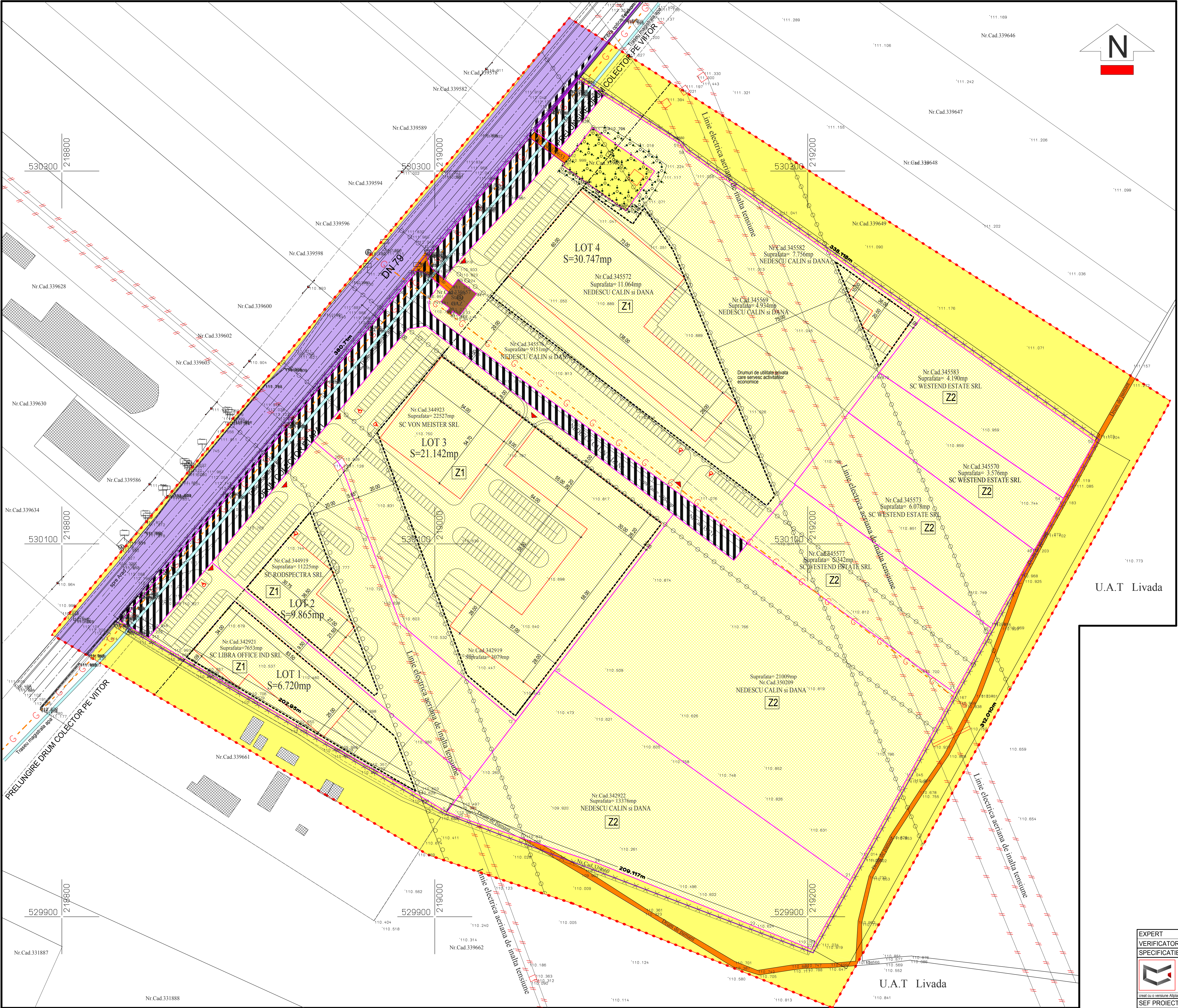
POT _{existent} = 0,00%	POT _{propus} = 55,00%	H _{maxim} = 12,00m
CUT _{existent} = 0,00	CUT _{propus} = 0,85	P+1E (partial)

CF nr. 345668 S=4.934mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana
CF nr. 350210 S=2.084mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana
CF nr. 345572 S=11.064mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana
CF nr. 345582 S=7.756mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana
CF nr. 345576 S=9.151mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana
CF nr. 342921 S=7.653mp, SC Libra Office Ind SRL
CF nr. 344923 S=22.527mp, SC Von Meister SRL
CF nr. 344919 S=11.225mp, SC Rodspectra SRL
CF nr. 345583 S=4.190mp, SC Westend Estate SRL
CF nr. 345570 S=3.576mp, SC Westend Estate SRL
CF nr. 345573 S=6.078mp, SC Westend Estate SRL
CF nr. 345577 S=5.342mp, SC Westend Estate SRL
CF nr. 342922 S=13.376mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana
CF nr. 350209 S=21.009mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana
Suprafata totala teren proprietate a beneficiarilor = 129.965mp
Suprafata studiata in cadrul PUZ = 172.950mp

EXPERT				
VERIFICATOR				
SPECIFICATIE	NUME / PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data
	S.C. GEOMETRICA CONSTRUCT S.R.L.			Proiect: ZONA PRODUCTIE NEPOLUANTA SI SERVICII
	Sir. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 4, ARAD 310084 RO			Adresa constr.: DN 79, extravilan Arad, jud. Arad
	tel/fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559			Beneficiar: SC LIBRA OFFICE IND. SRL, SC RODSPECTRA SRL, SC VON MEISTER SRL, NEDESCU CALIN si DANA
	www.geometrica.ro, office@geometrica.ro			Planşa: REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA
SEF PROIECT	Arh. DINULESCU N.L.		SCARA: 1:1000	NR. PROIECT 43/2015
PROIECTAT	Arh. DINULESCU N.L.			FAZA: P.U.Z.
INTOCMIT	Ing. MUNTEANU D.		DATA: februarie 2019	NR. PLANSA 04A

P.U.Z. ZONA PRODUCTIE NEPOLUANTA SI SERVICII

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
SC. 1:1000



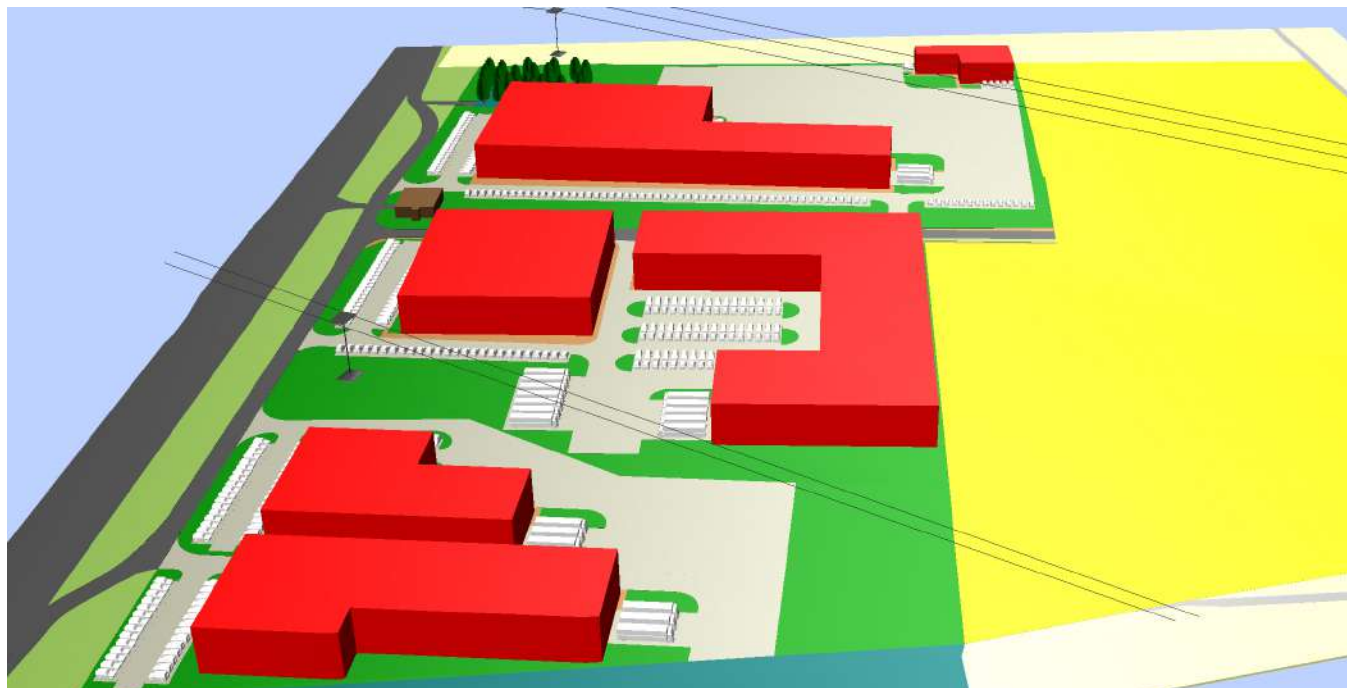
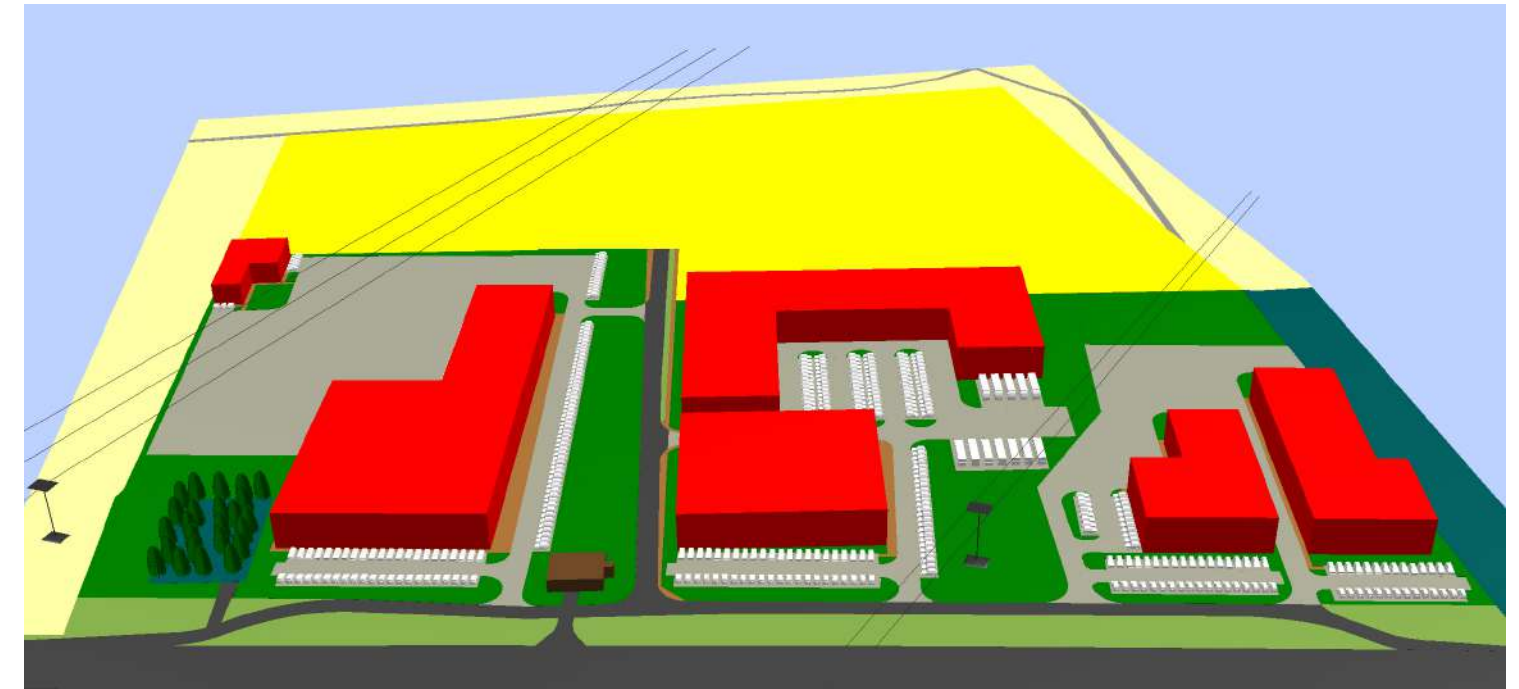
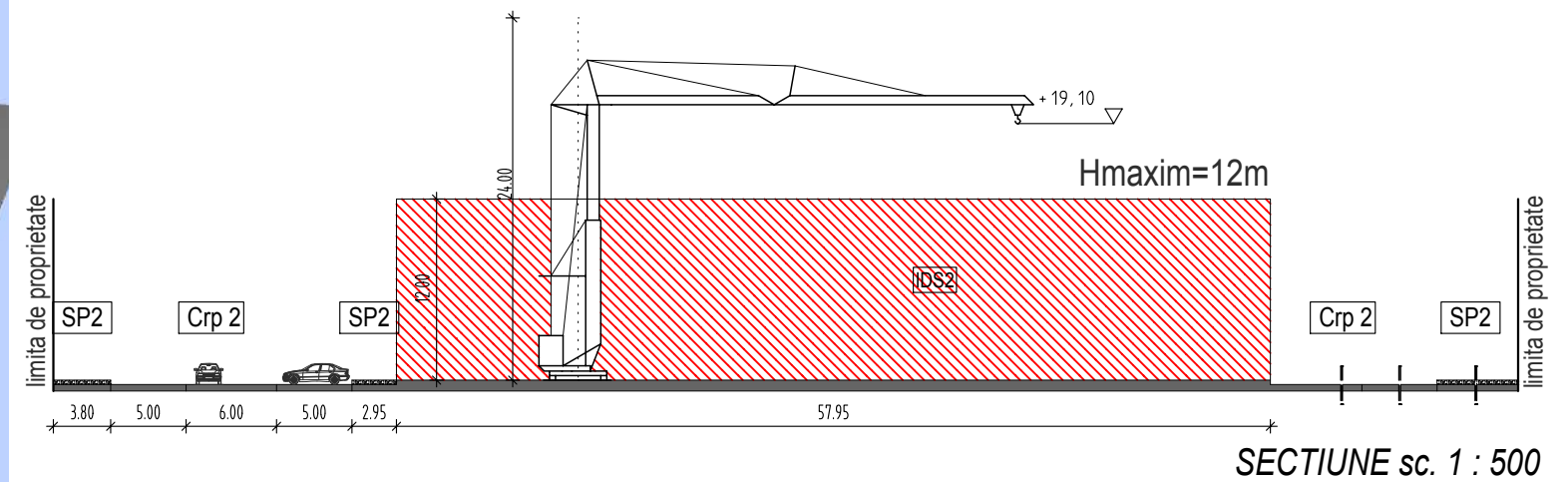
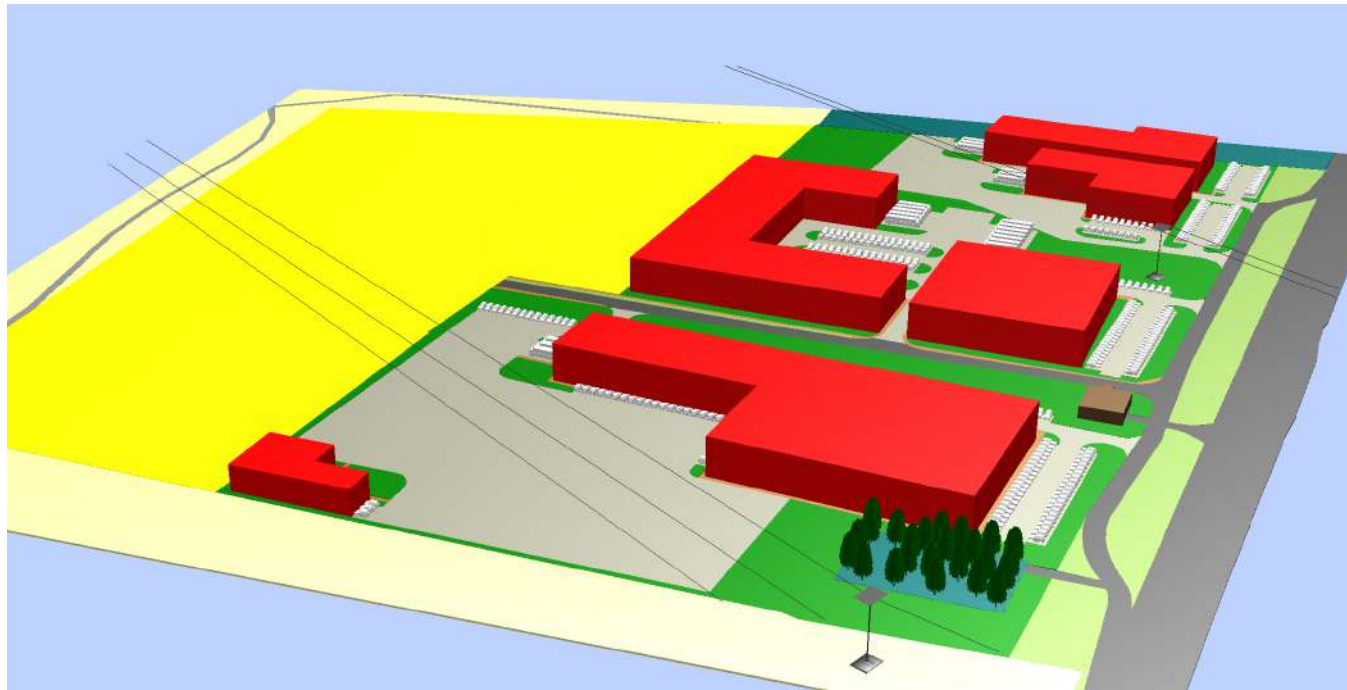
- LEGENDA:
- Constructii existente in zona
 - Limita loturi propuse
 - Terenuri proprietate privata a pers. fizice sau juridice (PUZ)
 - Terenuri proprietate publica de interes national
 - Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
 - Terenuri proprietate publica de interes local
 - Terenuri proprietate privata de interes local
 - Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public
 - Conducta gaz existenta
 - Linie electrica de inalta tensiune existenta
 - Conducta magistrala apa existenta
 - Fibra optica existenta
 - Limita zona protectie drum national - interdictie de cons.
 - Limita zona protectie utilitati
 - Limita de proprietate a terenului
 - Limita zonei studiate in cadrul PUZ

POT _{existent} = 0,00%	POT _{propus} = 55,00%	H _{maxim} = 12,00m
CUT _{existent} = 0,00	CUT _{propus} = 0,85	P+1E (partial)

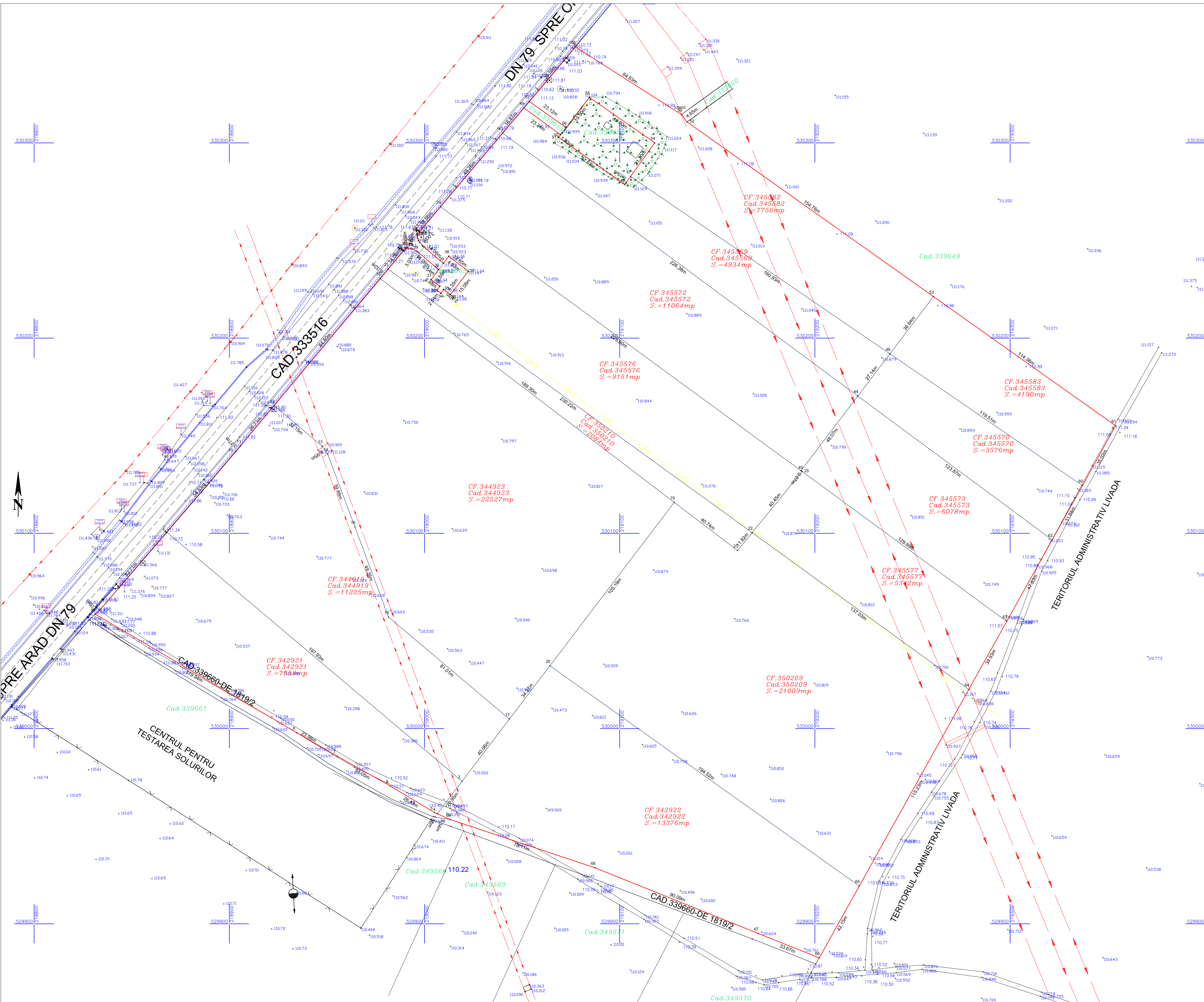
CF nr.345569 S=4.934mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana
CF nr.350210 S=2.084mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana
CF nr.345572 S=11.064mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana
CF nr.345582 S=7.756mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana
CF nr.345576 S=9.151mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana
CF nr.342921 S=7.653mp, SC Libra Office Ind SRL
CF nr.344923 S=22.527mp, SC Von Meister SRL
CF nr.344919 S=11.225mp, SC Rodspectra SRL
CF nr.345583 S=4.190mp, SC Westend Estate SRL
CF nr.345570 S=3.576mp, SC Westend Estate SRL
CF nr.345573 S=6.078mp, SC Westend Estate SRL
CF nr.345577 S=5.342mp, SC Westend Estate SRL
CF nr.342922 S=13.376mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana
CF nr.350209 S=21.009mp, Nedescu Calin si Nedescu Dana
Suprafata totala teren proprietate a beneficiarilor = 129.965mp
Suprafata studiata in cadrul PUZ = 172.950mp

EXPERT VERIFICATOR				REFERAT / EXPERTIZA nr. / data
SPECIFICATIE	NUME / PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	
SEF PROIECT	Arh. DINULESCU N.L.		SCARA: 1:1000	Proiect: ZONA PRODUCTIE NEPOLUANTA SI SERVICII
PROIECTAT	Arh. DINULESCU N.L.			Adresa constr.: DN 79, extravilan Arad, jud. Arad
INTOCMIT	Ing. MUNTEANU D.		DATA: februarie 2019	Beneficiar: SC LIBRA OFFICE IND. SRL, SC RODSPECTRA SRL, SC VON MEISTER SRL, NEDESCU CALIN SI DANA
				Planşa: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
				NR. PLANŞA 05A

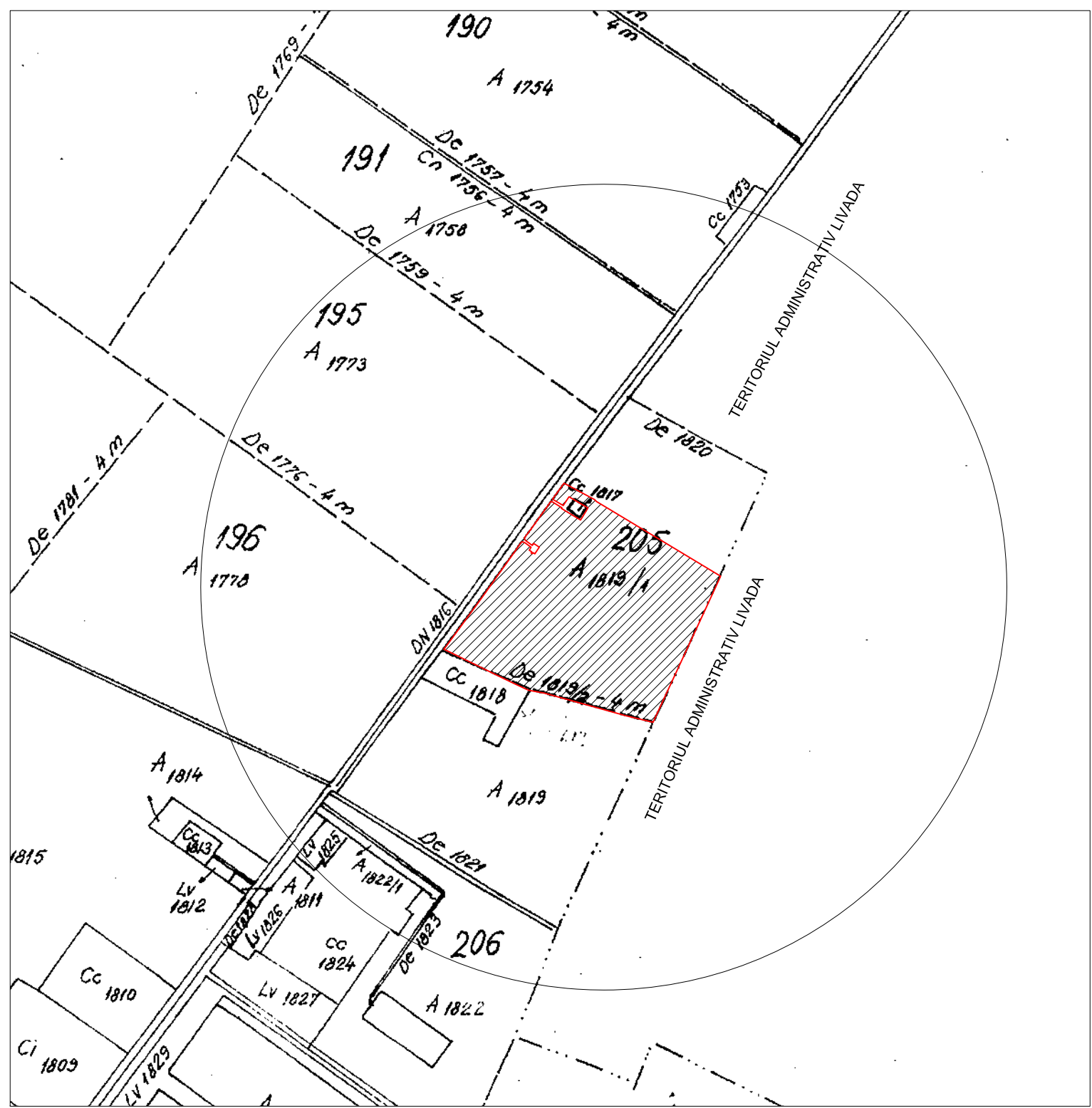
P.U.Z. ZONA PRODUCTIE NEPOLUANTA SI SERVICII



EXPERT				
VERIFICATOR				
SPECIFICATIE	NUME / PRENUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data
	S.C. GEOMETRICA CONSTRUCT S.R.L. Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 4, ARAD 310084 RO tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro			Proiect: ZONA PRODUCTIE NEPOLUANTA SI SERVICII Adresa constr.: DN 79, extravilan Arad, jud. Arad Beneficiar: SC LIBRA OFFICE IND. SRL, SC RODSPECTRA SRL, SC VON MEISTER SRL, NEDESCU CALIN si DANA
	creat cu o versiune Allplan 2009 a Nemetschek A.G. proiectant de specialitate: S.C. GEOMETRICA CONSTRUCT S.R.L.			NR. PROIECT 43/2015 FAZA: P.U.Z
SEF PROIECT	Arh. DINULESCU N L		SCARA:	Planşa: ILUSTRARE URBANISTICA NR. PLANSA 06A
PROIECTAT	Arh. DINULESCU N L		1:500	
	Arh. DINULESCU-I. S		DATA:	
INTOCMIT	Ing. MUNTEANU D.		februarie 2019	



	LEGENDA:
	- linie electrica aeriana
	- stalp de joasa tensiune
	- stalp de inalta tensiune
	- constructie casa
	- constructie anexa
	- gard plasa
	- gard beton/ placel betonate
	- gard metalic
	- camin de vizitare telefon
	- gura vizitare canalizare
	- punct statie
	- apometru
	- aeristor gaz
	- robinet
	- contor gaz
	- platforma betonata
	- platforma pavaj
	- ax sant
	- zona verde
	- hidrant
	- rigola
	- trolta
	- linie GF
	- numer cadastral
	- talu
	- canal/sant
	- post trafa
	- borma hectometrica
	- borma kilometrica
	- pod beton
	- indicator



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosită	Suprafața (mp)	Mentii
344923	A	22527	Imobil neînregistrat. Binele materializate cu tarasul de lemn pe culturile parcelii
345583	A	4190	Imobil neînregistrat. Binele materializate cu tarasul de lemn pe culturile parcelii
344919	A	11225	Imobil neînregistrat. Binele materializate cu tarasul de lemn pe culturile parcelii
342921	A	7653	Imobil neînregistrat. Binele materializate cu tarasul de lemn pe culturile parcelii
350210	A	2084	Imobil neînregistrat. Binele materializate cu tarasul de lemn pe culturile parcelii
350209	A	21009	Imobil neînregistrat. Binele materializate cu tarasul de lemn pe culturile parcelii
345582	A	7756	Imobil neînregistrat. Binele materializate cu tarasul de lemn pe culturile parcelii
345577	A	5342	Imobil neînregistrat. Binele materializate cu tarasul de lemn pe culturile parcelii
345576	A	9151	Imobil neînregistrat. Binele materializate cu tarasul de lemn pe culturile parcelii
345573	A	6078	Imobil neînregistrat. Binele materializate cu tarasul de lemn pe culturile parcelii
345572	A	11064	Imobil neînregistrat. Binele materializate cu tarasul de lemn pe culturile parcelii
345570	A	3576	Imobil neînregistrat. Binele materializate cu tarasul de lemn pe culturile parcelii
345569	A	4934	Imobil neînregistrat. Binele materializate cu tarasul de lemn pe culturile parcelii
342922	A	13376	Imobil neînregistrat. Binele materializate cu tarasul de lemn pe culturile parcelii
-	-	-	-
TOTAL		129965	-

Panel (D4027)				Panel (D4552)				Panel (D4572)			
No.	Coordinate	Gene	Length	No.	Coordinate	Gene	Length	No.	Coordinate	Gene	Length
X	Y	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
1	00000001	13170183	52798	1	00000001	13170183	51513	1	00000001	13170183	52798
Coordinate: p-value center				Coordinate: p-value center				Coordinate: p-value center			
2	00000002	13170183	52798	2	00000002	13170183	51513	2	00000002	13170183	52798
3	00000003	13170183	52798	3	00000003	13170183	51513	3	00000003	13170183	52798
4	00000004	13170183	52798	4	00000004	13170183	51513	4	00000004	13170183	52798
5	00000005	13170183	52798	5	00000005	13170183	51513	5	00000005	13170183	52798
6	00000006	13170183	52798	6	00000006	13170183	51513	6	00000006	13170183	52798
7	00000007	13170183	52798	7	00000007	13170183	51513	7	00000007	13170183	52798
8	00000008	13170183	52798	8	00000008	13170183	51513	8	00000008	13170183	52798
9	00000009	13170183	52798	9	00000009	13170183	51513	9	00000009	13170183	52798
10	00000010	13170183	52798	10	00000010	13170183	51513	10	00000010	13170183	52798
11	00000011	13170183	52798	11	00000011	13170183	51513	11	00000011	13170183	52798
12	00000012	13170183	52798	12	00000012	13170183	51513	12	00000012	13170183	52798
13	00000013	13170183	52798	13	00000013	13170183	51513	13	00000013	13170183	52798
14	00000014	13170183	52798	14	00000014	13170183	51513	14	00000014	13170183	52798
15	00000015	13170183	52798	15	00000015	13170183	51513	15	00000015	13170183	52798
16	00000016	13170183	52798	16	00000016	13170183	51513	16	00000016	13170183	52798
17	00000017	13170183	52798	17	00000017	13170183	51513	17	00000017	13170183	52798
18	00000018	13170183	52798	18	00000018	13170183	51513	18	00000018	13170183	52798
19	00000019	13170183	52798	19	00000019	13170183	51513	19	00000019	13170183	52798
20	00000020	13170183	52798	20	00000020	13170183	51513	20	00000020	13170183	52798
21	00000021	13170183	52798	21	00000021	13170183	51513	21	00000021	13170183	52798
22	00000022	13170183	52798	22	00000022	13170183	51513	22	00000022	13170183	52798
23	00000023	13170183	52798	23	00000023	13170183	51513	23	00000023	13170183	52798
24	00000024	13170183	52798	24	00000024	13170183	51513	24	00000024	13170183	52798
25	00000025	13170183	52798	25	00000025	13170183	51513	25	00000025	13170183	52798
26	00000026	13170183	52798	26	00000026	13170183	51513	26	00000026	13170183	52798
27	00000027	13170183	52798	27	00000027	13170183	51513	27	00000027	13170183	52798
28	00000028	13170183	52798	28	00000028	13170183	51513	28	00000028	13170183	52798
29	00000029	13170183	52798	29	00000029	13170183	51513	29	00000029	13170183	52798
30	00000030	13170183	52798	30	00000030	13170183	51513	30	00000030	13170183	52798
31	00000031	13170183	52798	31	00000031	13170183	51513	31	00000031	13170183	52798
32	00000032	13170183	52798	32	00000032	13170183	51513	32	00000032	13170183	52798
33	00000033	13170183	52798	33	00000033	13170183	51513	33	00000033	13170183	52798
34	00000034	13170183	52798	34	00000034	13170183	51513	34	00000034	13170183	52798
35	00000035	13170183	52798	35	00000035	13170183	51513	35	00000035	13170183	52798
36	00000036	13170183	52798	36	00000036	13170183	51513	36	00000036	13170183	52798
37	00000037	13170183	52798	37	00000037	13170183	51513	37	00000037	13170183	52798
38	00000038	13170183	52798	38	00000038	13170183	51513	38	00000038	13170183	52798
39	00000039	13170183	52798	39	00000039	13170183	51513	39	00000039	13170183	52798
40	00000040	13170183	52798	40	00000040	13170183	51513	40	00000040	13170183	52798
41	00000041	13170183	52798	41	00000041	13170183	51513	41	00000041	13170183	52798
42	00000042	13170183	52798	42	00000042	13170183	51513	42	00000042	13170183	52798
43	00000043	13170183	52798	43	00000043	13170183	51513	43	00000043	13170183	52798
44	00000044	13170183	52798	44	00000044	13170183	51513	44	00000044	13170183	52798
45	00000045	13170183	52798	45	00000045	13170183	51513	45	00000045	13170183	52798
46	00000046	13170183	52798	46	00000046	13170183	51513	46	00000046	13170183	52798
47	00000047	13170183	52798	47	00000047	13170183	51513	47	00000047	13170183	52798
48	00000048	13170183	52798	48	00000048	13170183	51513	48	00000048	13170183	52798
49	00000049	13170183	52798	49	00000049	13170183	51513	49	00000049	13170183	52798
50	00000050	13170183	52798	50	00000050	13170183	51513	50	00000050	13170183	52798
51	00000051	13170183	52798	51	00000051	13170183	51513	51	00000051	13170183	52798
52	00000052	13170183	52798	52	00000052	13170183	51513	52	00000052	13170183	52798
53	00000053	13170183	52798	53	00000053	13170183	51513	53	00000053	13170183	52798
54	00000054	13170183	52798	54	00000054	13170183	51513	54	00000054	13170183	52798
55	00000055	13170183	52798	55	00000055	13170183	51513	55	00000055	13170183	52798
56	00000056	13170183	52798	56	00000056	13170183	51513	56	00000056	13170183	52798
57	00000057	13170183	52798	57	00000057	13170183	51513	57	00000057	13170183	52798
58	00000058	13170183	52798	58	00000058	13170183	51513	58	00000058	13170183	52798
59	00000059	13170183	52798	59	00000059	13170183	51513	59	00000059	13170183	52798
60	00000060	13170183	52798	60	00000060	13170183	51513	60	00000060	13170183	52798
61	00000061	13170183	52798	61	00000061	13170183	51513	61	00000061	13170183	52798
62	00000062	13170183	52798	62	00000062	13170183	51513	62	00000062	13170183	52798
63	00000063	13170183	52798	63	00000063	13170183	51513	63	00000063	13170183	52798
64	00000064	13170183	52798	64	00000064	13170183	51513	64	00000064	13170183	52798
65	00000065	13170183	52798	65	00000065	13170183	51513	65	00000065	13170183	52798
66	00000066	13170183	52798	66	00000066	13170183	51513	66	00000066	13170183	52798
67	00000067	13170183	52798	67	00000067	13170183	51513	67	00000067	13170183	52798
68	00000068	13170183	52798	68	00000068	13170183	51513	68	00000068	13170183	52798
69	00000069	13170183	52798	69	00000069	13170183	51513	69	00000069	13170183	52798
70	00000070	13170183	52798	70	00000070	13170183	51513	70	00000070	13170183	52798
71	00000071	13170183	52798	71	00000071	13170183	51513	71	00000071	13170183	52798
72	00000072	13170183	52798	72	00000072	13170183	51513	72	00000072	13170183	52798
73	00000073	13170183	52798	73	00000073	13170183	51513	73	00000073	13170183	52798
74	00000074	13170183	52798	74	00000074	13170183	51513	74	00000074	13170183	52798
75	00000075	13170183	52798	75	00000075	13170183	51513	75	00000075	13170183	52798
76	00000076	13170183	52798	76	00000076	13170183	51513	76	00000076	13170183	52798
77	00000077	13170183	52798	77	00000077	13170183	51513	77	00000077	13170183	52798
78	00000078	13170183	52798	78	00000078	13170183	51513	78	00000078	13170183	52798
79	00000079	13170183	52798	79	00000079	13170183	51513	79	00000079	13170183	52798
80	00000080	13170183	52798	80	00000080	13170183	51513	80	00000080	13170183	52798
81	00000081	13170183	52798	81	00000081	13170183	51513	81	00000081	13170183	52798
82	00000082	13170183	52798	82	00000082	13170183	51513	82	00000082	13170183	52798
83	00000083	13170183	52798	83	00000083	13170183	51513	83	00000083	13170183	52798
84	00000084	13170183	52798	84	00000084	13170183	51513	84	00000084	13170183	52798
85	00000085	13170183	52798	85	00000085	13170183	51513	85	00000085	13170183	52798
86	00000086	13170183	52798	86	00000086	13170183	51513	86	00000086	13170183	52798
87	00000087	13170183	52798	87	00000087	13170183	51513	87	00000087	13170183	52798
88	00000088	13170183	52798	88	00000088	13170183	51513	88	00000088	13170183	52798
89	00000089	13170183	52798	89	00000089	13170183	51513	89	00000089	13170183	52798
90	00000090	13170183	52798	90	00000090	13170183	51513	90	00000090	13170183	52798
91	00000091	13170183	52798	91	00000091	13170183	51513	91	00000091	13170183	52798
92	00000092	13170183	52798	92	00000092	1317					

Executant: S.C. TOPOVAS PLAN S.R.L.			Beneficiar: SC VON MEISTER SRL, SC RODSPECTRA SRL, SC LIBRA OFFICE IND SRL, SC WESTEND ESTATE SRL si NEDESCU CALIN-PETRU SI NEDESCU DANA		Proiect nr.
			Adresa: Extravilan Agad.		
ACTIUNEA	NUMELE	SEMNATURA	Scara:	Denumire proiect :	
INTOCMIT	Ing. Sultan Ana-Elena		1:10000	PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL pentru intocmirea documentatiei necesara obtinerii P.U.Z	
DESENAT	Ing. CUJUREAN DANIGAN				
VERIFICAT	Ing. MANN SEBASTIAN		Date: August 2018		