

This file has been cleaned of potential threats.

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

021a1aa00030a68df3c771916d07c6cb02f91501cbd21e14ac38b49d703faa17

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



ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 274
din 21 mai 2019

privind aprobarea documentației de urbanism Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): Construire hală producție și corp administrativ P+2E, Zona industrială Nord FN, intravilan municipiul Arad, pe parcelele identificate prin CF nr. 348327- Arad și CF nr. 348167- Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 26895/A6/05.04.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 26438/A6/04.04.2019, 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 raportul de specialitate nr. 26774/A6/04.04.2019 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 11/21.03.2019,

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 transparența decizională în administrația publică, republicată,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 de 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: ”Construire hală producție și corp administrativ P+2E, Zona Industrială Nord FN, intravilan municipiul Arad, pe parcelele identificate prin CF nr. 348327 - Arad și CF nr. 348167 – Arad”, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: SC LTD METAL FRAMED SRL;
2. Elaborator: BIA arh. Monica Cuznețov, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Monica Cuznețov, proiect nr. 180/2017;
3. Parcelele care fac obiectul prezentului P.U.Z. sunt identificate prin CF nr. 348327 - Arad, categoria de folosință pășune în intravilan, în suprafață de 1332 mp și CF. nr. 348167 - Arad, categoria de folosință pășune în intravilan, în suprafață de 1032 mp.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Schimbarea destinației parcelor identificate prin CF nr. 348327 - Arad și CF nr. 348167 - Arad în zonă de industrie nepoluantă.
2. Parcelele reglementate vor avea următoarea **zonificare**, în limitele de proprietate ale SC LTD Metal Framed SRL:

-zonă funcțională: ID – unitate funcțională - industrie - producție

$St = 2.364mp$ $Ac\ max = 1.281mp$ $Ac\ desf\ max = 1.701mp$, $S\ sp\ verzi = 473mp = 20\%$

-subzone funcționale:

- a) subunitate funcțională I.D.1 - hală producție compartimentată, corp administrativ;
- b) subunitate funcțională C1 - destinată amenajării căilor de comunicație;
- c) subunitate funcțională SP1 - SP3 - destinată amenajării spațiilor verzi;
- d) subunitate funcțională TE1 - destinată amenajării echipării edilitare.

Subunitate funcțională I.D.1 este destinată construirii unei hale de producție confecții metalice, posibil compartimentată și a unui corp administrativ.

Suprafața zonei de implementare a construcțiilor = 1.343mp, $Ac\ max = 1.281mp$, $Ac\ desf\ max = 1.701mp$

3. Indicatori maximi admiși :

P.O.T. max= 54,20 %, C.U.T. max= 0,72

4. **Regim maxim de înălțime admis:** P pentru hala de producție și P+2E pentru corpul administrativ, fără a depăși 13m, conform aviz AACR.

5. Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

5.1. Zona de implementare a construcțiilor va fi retrasă cu:

- 2,00 respectiv 3,00m față de limitele din partea de sud a amplasamentului
- 2,00m față de limita de nord spre drumul de acces
- 10,0m față de limita spre est
- 11,0m față de limita spre vest

5.2 Se vor respecta orice restricții referitor la retragerea clădirilor propuse față de rețele edilitare sau drumuri, impuse de către avizatori.

5.3. Împrejmuirea amplasată pe limita de proprietate nu va depăși înălțimea de 2.40 m.

6. Spații verzi

6.1. Subunitatea funcțională SP1-SP3 este destinată amenajării spațiilor verzi în incintă, cu rol estetic și de protecție – cu arbori înalți, medii și gazon.

6.2. Pentru incinta amenajată cu funcțiunea de industrie - se va alocă un procent minim de 20% pentru spațiile verzi de protecție și aliniament.

7. Circulații și accesuri

7.1. Subunitatea funcțională C1 este destinată amenajării căilor de comunicație, amenajării carosabilului de acces în incintă, platformei carosabile, parcărilor și aleilor.

7.2. Parcelele pe care se propune investiția sunt aliniate la drumul colector (domeniu public în proprietatea Municipiului Arad, încă neamenajat) prevăzut în documentațiile de urbanism aprobate.

7.3. Se vor amenaja două accesuri carosabile din acest drum și un acces pietonal.

7.4. Dimensiunile accesurilor nou create, cât și a drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare

7.5. Amenajarea drumurilor la incintă se va asigura pe cheltuiala investitorilor.

8. Parcaje

8.1. În interiorul parcelei se va realiza o platformă carosabilă și parcări pentru autoturisme.

8.2. Se vor amenaja un număr de minim 11 locuri de parcare considerând un loc de parcare la 100mp la o activitate desfășurată pe 1100mp.

9. Utilități

9.1. Subunitatea funcțională TE1 este destinată amenajării echipării edilitare, micro stație de epurare, stație de pompare, separatoare de hidrocarburi, de nisip etc., care se vor executa în varianta de amplasare subterană și vor fi executate cu respectarea condițiilor din avizele/acordurile deținătorilor de utilități pe cheltuiala beneficiarilor.

Art. 3. Autorizația de construire se va emite numai după realizarea prin grija și pe cheltuiala beneficiarului a lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

Art. 4. Autorizația de construire se va emite numai după realizarea drumului de acces la amplasament, pe parcela identificată prin CF nr. 347937 - Arad și nr. cad. 347937

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

Art. 6. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul SC LTD METAL FRAMED SRL și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Marius SFÂRĂILĂ

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. SML/SML Verif. C.M.
1 ex. Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință CLMA 21.05.2019

Cod PMA -S4-02

Nr. 195/08.04.2019

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

privind aprobarea documentației de urbanism Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): **Construire hală producție și corp administrativ P+2E, Zona industrială Nord FN, intravilan municipiul Arad, pe parcelele identificate prin CF nr. 348327- Arad si CF nr. 348167- Arad**

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 26895/A6/05.04.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 26438/A6/04.04.2019, 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 raportul de specialitate nr. 26774/A6/04.04.2019 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 11/21.03.2019,

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 transparența decizională în administrația publică, republicată,

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: **Construire hală producție și corp administrativ P+2E, Zona Industrială Nord FN, intravilan municipiul Arad, pe parcelele identificate prin CF nr. 348327 - Arad și CF nr. 348167 - Arad**, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: SC LTD METAL FRAMED SRL;
2. Elaborator: BIA arh. Monica Cuznețov, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Monica Cuznețov, proiect nr. 180/2017;

3. Parcelele care fac obiectul prezentului P.U.Z. sunt identificate prin CF nr. 348327 - Arad, categoria de folosință pășune în intravilan, în suprafață de 1332 mp și CF. nr. 348167 - Arad, categoria de folosință pășune în intravilan, în suprafață de 1032 mp.

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Schimbarea destinației parcelelor identificate prin CF nr. 348327 - Arad și CF nr. 348167 - Arad în zonă de industrie nepoluantă.

2. Parcelele reglementate vor avea următoarea **zonificare**, în limitele de proprietate ale SC LTD Metal Framed SRL:

-zonă funcțională: ID – unitate funcțională - industrie - producție

$St = 2.364mp$ $Ac\ max = 1.281mp$ $Ac\ desf\ max = 1.701mp$, $S\ sp\ verzi = 473mp = 20\%$

-subzone funcționale:

a) subunitate funcțională I.D.1 - hală producție compartimentată, corp administrativ;

b) subunitate funcțională C1 - destinată amenajării căilor de comunicație;

c) subunitate funcțională SP1 - SP3 - destinată amenajării spațiilor verzi;

d) subunitate funcțională TE1 - destinată amenajării echipării edilitare.

Subunitate funcțională I.D.1 este destinată construirii unei hale de producție confecții metalice, posibil compartimentată și a unui corp administrativ.

$Suprafața\ zonei\ de\ implementare\ a\ construcțiilor = 1.343mp$, $Ac\ max = 1.281mp$, $Ac\ desf\ max = 1.701mp$

3. Indicatori maximi admiși :

P.O.T. max= 54,20 %, C.U.T. max= 0,72

4. Regim maxim de înălțime admis: P pentru hala de producție și P+2E pentru corpul administrativ, fără a depăși 13m, conform aviz AACR.

5. Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

5.1. Zona de implementare a construcțiilor va fi retrasă cu:

- 2,00 respectiv 3,00m față de limitele din partea de sud a amplasamentului
- 2,00m față de limita de nord spre drumul de acces
- 10,0m față de limita spre est
- 11,0m față de limita spre vest

5.2 Se vor respecta orice restricții referitor la retragerea clădirilor propuse față de rețele edilitare sau drumuri, impuse de către avizatori.

5.3. Împrejmuirea amplasată pe limita de proprietate nu va depăși înălțimea de 2.40 m.

6. Spații verzi

6.1. Subunitatea funcțională SP1-SP3 este destinată amenajării spațiilor verzi în incintă, cu rol estetic și de protecție – cu arbori înalți, medii și gazon.

6.2. Pentru incinta amenajată cu funcțiunea de industrie - se va alocă un procent minim de 20% pentru spațiile verzi de protecție și aliniament.

7. Circulații și accesuri

7.1. Subunitatea funcțională C1 este destinată amenajării căilor de comunicație, amenajării carosabilului de acces în incintă, platformei carosabile, parcărilor și aleilor.

7.2. Parcelele pe care se propune investiția sunt aliniate la drumul colector (domeniu public în proprietatea Municipiului Arad, încă neamenajat) prevăzut în documentațiile de urbanism aprobate.

7.3. Se vor amenaja două accesuri carosabile din acest drum și un acces pietonal.

7.4. Dimensiunile accesurilor nou create, cât și a drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare

7.5. Amenajarea drumurilor la incintă se va asigura pe cheltuiala investitorilor.

8. Parcaje

8.1. În interiorul parcelei se va realiza o platformă carosabilă și parcuri pentru autoturisme.

8.2. Se vor amenaja un număr de minim 11 locuri de parcare considerând un loc de parcare la 100mp la o activitate desfășurată pe 1100mp.

9. Utilități

9.1. Subunitatea funcțională TE1 este destinată amenajării echipării edilitare, micro stație de epurare, stație de pompare, separatoare de hidrocarburi, de nisip etc., care se vor executa în varianta de amplasare subterană și vor fi executate cu respectarea condițiilor din avizele/acordurile deținătorilor de utilități pe cheltuiala beneficiarilor.

Art.3. Autorizația de construire se va emite numai după realizarea prin grija și pe cheltuiala beneficiarului a lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

Art.4. Autorizația de construire se va emite numai după realizarea drumului de acces la amplasament, pe parcela identificată prin CF nr. 347937 - Arad și nr. cad. 347937

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

Art.6. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul SC LTD METAL FRAMED SRL și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Dact. HS/DS

Cod:PMA-S4-01

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
Construire hală producție și corp administrativ P+2E,
Zona industrială Nord FN, intravilan municipiul Arad,
pe parcelele identificate prin CF nr. 348327- Arad și CF nr. 348167- Arad.

- beneficiar: SC LTD METAL FRAMED SRL
- elaborator: BIA arh. Monica Cuznețov, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Monica Cuznețov, proiect nr.180/2017

Parcelele care fac obiectul prezentului P.U.Z. sunt identificate prin CF. nr. 348327 - Arad, categoria de folosință pășune în intravilan, în suprafață de 1332mp și CF. nr. 348167 - Arad, categoria de folosință pășune în intravilan, în suprafață de 1032 mp

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 17837/07.03.2019 de către SC LTD METAL FRAMED SRL

- raportul de specialitate nr. 26774/A6/04.04.2019 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 26438/A6/04.04.2019, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 11/21.03.2019 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2197/13.10.2017, 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 parcelelor identificate prin CF nr. 348327 - Arad și CF nr. 348167 - Arad în zonă de industrie nepoluantă.

Parcelele reglementate vor avea următoarea zonificare, în limitele de proprietate ale SC LTD Metal Framed SRL:

-zonă funcțională: ID – unitate funcțională - industrie - producție

$St = 2.364mp$ $Ac_{max} = 1281mp$ $Ac_{desf_{max}} = 1.701mp$, $S_{sp\ verzi} = 473mp = 20\%$

-subzone funcționale:

1. subunitate funcțională I.D.1 - hală producție compartimentată, corp administrativ;
2. subunitate funcțională C1 - destinată amenajării căilor de comunicație
3. subunitate funcțională SP1 - SP3 - destinată amenajării spațiilor verzi
4. subunitate funcțională TE1 - destinată amenajării echipării edilitare

Subunitate funcțională I.D.1 este destinată construirii unei hale de producție confecții metalice, posibil compartimentată și a unui corp administrativ.

Suprafața zonei de implementare a construcțiilor = 1.343mp, $Ac_{max} = 1.281mp$, $Ac_{desf_{max}} = 1.701mp$

Indicatori maximi admiși :

P.O.T. max= 54,20 %

C.U.T. max= 0,72

Regim maxim de înălțime admis Se propune un regim maxim de înălțime **P** pentru hala de producție și de **P+2E** pentru corpul administrativ fără a depăși 13m conform aviz AACR.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

Zona de implementare a construcțiilor va fi retrasă cu:

- 2,00 respectiv 3,00m față de limitele din partea de sud a amplasamentului
- 2,00m față de limita de nord spre drumul de acces
- 10,0m față de limita spre est
- 11,0m față de limita spre vest

Se vor respecta orice restricții referitor la retragerea clădirilor propuse față de rețele edilitare sau drumuri, impuse de către avizatori.

Împrejmuirea amplasată pe limita de proprietate nu va depăși înălțimea de 2.40 m.

Spații verzi: subunitate funcțională SP1-SP3 - destinată amenajării spațiilor verzi în incintă, care se referă la spațiile verzi cu rol estetic și de protecție – cu arbori înalți, medii și gazon.

Pentru incinta amenajată cu funcțiunea de industrie - se va alocă un procent minim de 20% pentru spațiile verzi de protecție și aliniament.

Circulații și accese: – subunitate funcțională C1 este destinată amenajării căilor de comunicație, amenajării carosabilului de acces în incintă, platformei carosabile, parcarilor și aleilor.

Parcelele pe care se propune investiția sunt aliniate la drumul colector (actualmente domeniu public în proprietatea Municipiului Arad, încă neamenajat) prevăzut în documentațiile de urbanism aprobate.

Se vor amenaja două accesuri carosabile din acest drum și un acces pietonal.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Amenajarea drumurilor la incintă se va face pe cheltuiala investitorilor.

Parcaje

În interiorul parcelei se propun o platformă carosabilă și parcări pentru autoturisme.

Se vor amenaja un număr de minim 11 locuri de parcare considerând un loc de parcare la 100mp la o activitate desfășurată pe 1100mp.

Utilități: – subunitate funcțională TE1 – destinată amenajării echipării edilitare, micro stație de epurare, stație de pompare, separatoare de hidrocarburi, de nisip, etc. se vor executa în varianta de amplasare subterană și vor fi executate conform cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități pe cheltuiala beneficiarilor.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Dact. HS/DS

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

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.

Construire hala producţie şi corp administrativ P+2E,
Zona industrială Nord FN, intravilan municipiul Arad, pe parcelele identificate prin CF
nr.348327- Arad si CF nr. 348167- Arad.

- beneficiar: SC LTD METAL FRAMED SRL

-elaborator: BIA arh. Monica Cuzneţov, specialist cu drept de semnătură RUR: arh.
Monica Cuzneţov, proiect nr.180/2017

Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în Zona Industrială Nord conform PUZ – Zona Industrială Nord, municipiul Arad – extindere, aprobat prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005, în zona Z2, în subzona S2B (prestări servicii, turism, cazare), în intravilanul municipiului Arad, la nord de drumul naţional DN 7 Deva -Nădlac, strada Ovidiu şi la vest de drumul judeţean Arad- Curtici (DJ 709 B).

Situaţia juridică a terenului

Parcelele care fac obiectul prezentului P.U.Z. sunt identificate prin CF nr. 348327– Arad, categoria de folosinţă păşune în intravilan, în suprafaţă de 1332mp şi CF. nr. 348167-Arad, categoria de folosinţă păşune în intravilan, în suprafaţă de 1032 mp

Situaţia existentă

Vecinătăţile amplasamentului sunt:

- la nord: CF nr.347937- domeniu public, (viitor drum de acces neamenajat) în proprietatea Municipiului Arad, si CF nr. 344345- SC Feroneria Prod SA;
- la sud: păşune intravilan, proprietate privată CF nr. 338774 şi CF nr. 338773, Canal Cn 1585
- la vest: păşune intravilan, proprietate privată: CF nr. 348164 şi CF nr. 338696
- la est: păşune intravilan, proprietate privată: CF nr. 348328 si CF nr. 338688

Descrierea soluţiei propuse

Parcelele reglementate vor avea următoarea zonificare, în limitele de proprietate ale SC LTD Metal Framed SRL:

-zonă funcţională: ID – unitate funcţională -industrie - producţie

$St = 2.364mp$ $Ac_{max} = 1281mp$ $Ac_{desf_{max}} = 1.701mp$, $S_{sp\ verzi} = 473mp = 20\%$

-subzone funcţionale:

- 1.subunitate funcţională I.D.1 - hală producţie compartimentată, corp administrativ:
- 2.subunitate funcţională C1 - destinată amenajării căilor de comunicaţie
- 3.subunitate funcţională SP1 - SP3 -destinată amenajării spaţiilor verzi
- 4.subunitate funcţională TE1 - destinată amenajării echipării edilitare

Subunitate funcţională I.D.1 este destinată construirii unei hale de producţie confecţii metalice, posibil compartimentată şi a unui corp administrativ.

$Suprafaţa\ zonei\ de\ implementare\ a\ construcţiilor = 1.343mp$, $Ac_{max} = 1.281mp$, $Ac_{desf_{max}} = 1.701mp$

Indicatori maximi admişi :

P.O.T. max= 54,20 %

C.U.T. max= 0,72

Regim maxim de înălţime admis Se propune un regim maxim de înălţime P pentru hala de producţie şi de P+2E pentru corpul administrativ fără a depăşi 13m conform aviz AACR.

Retrageri ale construcţiilor faţă de limitele de proprietate ale parcelei:

Zona de implementare a construcțiilor va fi retrasă cu:

- 2,00 respectiv 3,00m față de limitele din partea de sud a amplasamentului
- 2,00m față de limita de nord spre drumul de acces
- 10,0m față de limita spre est
- 11,0m față de limita spre vest

Se vor respecta orice restricții referitor la retragerea clădirilor propuse față de rețele edilitare sau drumuri, impuse de către avizatori.

Împrejmuirea amplasată pe limita de proprietate nu va depăși înălțimea de 2.40 m.

Spații verzi: subunitate funcțională SP1-SP3 - destinată amenajării spațiilor verzi în incinta, care se referă la spațiile verzi cu rol estetic și de protecție – cu arbori înalți, medii și gazon.

Pentru incinta amenajată cu funcțiunea de industrie - se va alocă un procent minim de 20% pentru spațiile verzi de protecție și aliniament.

Circulații și accese : – subunitate funcțională C1 este destinată amenajării căilor de comunicație, amenajării carosabilului de acces în incintă, platformei carosabile, parcarilor și aleilor.

Parcelele pe care se propune investiția sunt aliniate la drumul colector (actualmente domeniu public în proprietatea Municipiului Arad, încă neamenajat) prevăzut în documentațiile de urbanism aprobate.

Se vor amenaja două accesuri carosabile din acest drum și un acces pietonal.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Amenajarea drumurilor la incintă se va face pe cheltuiala investitorilor.

Parcaje

În interiorul parcelei se propun o platformă carosabilă și parcări pentru autoturisme.

Se vor amenaja un număr de minim 11 locuri de parcare considerând un loc de parcare la 100mp la o activitate desfășurată pe 1100mp.

Utilități: – subunitate funcțională TE1 este destinată amenajării echipării edilitare, micro stație de epurare, stație de pompare, separatoare de hidrocarburi, de nisip, etc. se vor executa în varianta de amplasare subterană și vor fi executate conform cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități pe cheltuiala beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatul de Urbanism nr. 2197 din 13.oct.2017, 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
1	S.C. E-Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	231461111/28.08.2018	13.10.2019
2	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	16731/15.10.2018	-
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	735/18/SU-AR/21.09.2018	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	825/18/SU-AR/21.09.2018	-
5	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	980/27.08.2018	-
6	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	16484/14.09.2018	-
7	O.C.P.I. Arad	PVrecepție2931/08.12.2017	-
8	M.A.I.-I.P.J. Arad – Serviciul rutier	207456/19.11.2018	-
9	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	135/27.08.2018	27.08.2020

10	Direcția Tehnică-Serviciul Întreținere Căi de Comunicații Terestre	61039/T6/19.09.2018	-
11	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	24484/1423/19.10.2018	19.10.2019
12	Societatea Națională de Transport al Energiei Electrice TRANSELECTRICA	10062/03.09.2018	-
13	Societatea Națională de Transport Gaze Naturale "TRANSGAZ" SA Mediaș	ETA/3653/22.08.2018	22.08.2019
14	CNAIR	340/59/31.01.2019	

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.03.2019, s-a emis Avizul Tehnic nr...../.....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

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA ARHITECT SEF

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Zonă industrie nepoluantă (construire hală producție și corp administrativ)

Inițiatorul documentației – SC LTD METAL FRAMRD SRL

Amplasament – municipiul Arad, Zona Industrială Nord

Proiectant - BIA arh.Monica Cuznețov, Proiect nr. 180/2017

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

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

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

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

- prin adresa nr. 75604/10.11.2017, înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 20.06.2017;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 20.06.2017 pe panou amplasat pe parcela studiată;

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 04.07.2017 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Nu au fost depuse reclamații sau sesizări cu privire la intenția de elaborare P.U.Z.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor PUZ și RLU aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 44481/13.06.2018, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 20.06.2018;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 20.06.2018 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 04.07.2018 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise 4 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate: au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate: SC BEZDED WEBWEST SRL, Păiușan Lucian și Felicia Florica, SC FERONERIA SA, DIRECȚIA PATRIMONIU.

Pentru parcela identificată cu extras CF 347937 Arad, a fost solicitat prin Avizul de oportunitate nr.2/15.01.2018 acordul proprietarului terenului în forma autenticată la notar, în vederea realizării accesului la incintă.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
arh. Sandra Dinulescu

Consilier,
Angelica Giura

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de SC LTD METAL FRAMED SRL cu sediul în județul Arad, municipiul Arad, strada Abrud, nr.101A, bl.164, sc A, ap.4 înregistrată cu nr.17837 din 07.03.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr..... din2019

pentru Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent: Construire hala producție şi corp administrativ P+2E, Zona industrială Nord FN, intravilan municipiul Arad, generat de imobilele identificate prin CF nr. 348327– Arad, în suprafața de 1332mp şi CF. nr.348167-Arad, în suprafață de 1032 mp

Initiator: SC LTD METAL FRAMED SRL

Proiectant: BIA arh. Monica Cuznetov

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Monica Cuznetov

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

- la nord: CF nr.347937- domeniu public, (viitor drum de acces neamenajat) în proprietatea Municipiului Arad, si CF nr. 344345- SC Feroneria Prod SA;
- la sud: pășune intravilan, proprietate privată CF nr. 338774 si CF nr. 338773, Canal Cn 1585
- la vest: pășune intravilan, proprietate privată: CF nr.348164 şi CF nr. 338696
- la est: pășune intravilan, proprietate privată: CF nr. 348328 si CF nr.338688

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. aprobate anterior

Zona industrială Nord Municipiul Arad -extindere aprobat prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005

- UTR zona Z2, în subzona S2B ;
- regim de construire: -;
- funcțiuni predominante: prestari servicii, turism, cazare ;
- H max = 21m-;
- POT max =40 -;
- CUT max =1,2 -;
- retragerea minimă față de aliniament = -;
- retrageri minime față de limitele laterale =se vor respecta prevederile Codului Civil-;
- retrageri minime față de limitele posterioare =-

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

Indicatori maximi admiși :

P.O.T. max= 54,20 %

C.U.T. max= 0,72

Regim maxim de înălțime admis Se propune un regim maxim de înălțime P pentru hala de producție și de P+2E pentru corpul administrativ fără a depăși 13m conform aviz AACR.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

Zona de implementare a construcțiilor va fi retrasă cu:

- 2,00 respectiv 3,00m față de limitele din partea de sud a amplasamentului
- 2,00m față de limita de nord spre drumul de acces
- 10,0m față de limita spre est
- 11,0m față de limita spre vest

Se vor respecta orice restricții referitor la retragerea clădirilor propuse față de rețele edilitare sau drumuri, impuse de către avizatori.

Împrejmuirea amplasată pe limita de proprietate nu va depasi înălțimea de 2.40 m.

Spații verzi: subunitate funcțională SP1-SP3- destinată amenajării spațiilor verzi în incinta, care se refera la spațiile verzi cu rol estetic si de protecție – cu arbori înalți, medii si gazon.

Pentru incinta amenajată cu funcțiunea de industrie - se va aloca un procent minim de 20% pentru spatiile verzi de protectie si aliniament.

Circulații și accese : – subunitate funcțională C1 destinată amenajării căilor de comunicație,

destinată amenajării carosabilului de acces în incinta, platformei carosabile, parcărilor și aleilor.

Parcelele pe care se propune investitia sunt aliniate la drumul colector (actualmente domeniu public în proprietatea Municipiului Arad, încă neamenajat) prevăzut în documentatiile de urbanism aprobate.

Se vor amenaja două accesuri carosabile din acest drum și un acces pietonal.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Amenajarea drumurilor la incintă se va face pe cheltuiala investitorilor.

Parcaje

In interiorul parcelei se propun o platforma carosabila si parcare pentru autoturisme.

Se vor amenaja un numar de minim 11 locuri de parcare considerand un loc de parcare la 100mp la o activitate desfasurata pe 1100mp.

Utilități: – subunitate funcțională TE1 – destinată amenajării echipării edilitare, microstatie de epurare, statie de pompare,separatoare de hidrocarburi, de nisip, etc. se vor executa în varianta de amplasare subterană și vor fi executate conform cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități pe cheltuiala beneficiarilor.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.03.2019 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.2197 din 13.oct.2017, emis de Primarul Municipiului Arad .

Arhitect-Şef
Arh. Radu Drăgan

red/dact/2ex/HS/DS



Birou individual de arhitectura arh. Cuznetov Monica
 înregistrat la OAR Filiala Teritoriala Arad nr. TNA 0588
 RUR categoriile: D – nr. 0315 si E – nr. 0326
 Arad, str. Simion Barnutiu nr. 6 tel. 0721795809

Pr. Nr. 180/2017
 Denumire Construire hala productie si corp administrativ
 proiect: P+2E, Zona Industriala Nord, Arad
 Faza: Plan urbanistic zonal

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului:	CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE SI CORP ADMINISTRATIV P+2E, ZONA INDUSTRIALA NORD FN, ARAD
Beneficiar:	SC LTD METAL FRAMED SRL
Proprietar:	SC LTD METAL FRAMED SRL
Proiectant general:	BIA arh. MONICA CUZNETOV
Proiectant drumuri si edilitare:	SC DROMCONS SRL
Data elaborarii:	oct/2017
Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL

1.2 Obiectul PUZ- ului

Prezenta documentatie se intocmeste la solicitarea beneficiarului SC LTD METAL FRAMED SRL, proprietar al terenului. Realizarea investitiei „CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE SI CORP ADMINISTRATIV P+2E, ZONA INDUSTRIALA NORD ARAD” amplasata in intravilanul municipiului Arad, se va face pe parcelele din CF 348327 Arad si CF 348167 Arad.

Beneficiarul doreste construirea unei hale de productie si a unui corp administrativ. Terenul care face obiectul prezentei documentatii este alcatuit din doua parcele, proprietate privata.

Suprafata totala a terenului este de 2.364mp si are categoria de folosinta pasune.

La solicitarea investitorului privat SC LTD Metal Framed SRL a fost intocmita documentatia de fata elaborata in faza PUZ prin care se studiaza din punct de vedere urbanistic a incintei in scopul construirii unei zone de productie in regim de inaltime P, P+2.

A fost obtinut Certificatul de Urbanism nr. 2197/13.10.2017 eliberat de catre Primaria Municipiului Arad pentru terenul situat in intravilanul municipiului Arad, in zona industriala Nord, la nord de drumul national DN7 Deva – Nadlac str. Ovidiu.

Tema - program solicita amenajarea unei incinte care sa cuprinda o hala de productie cu corp administrativ P+2E, copertina alipita halei, accese din drumul colector de acces, platforme carosabile, parcare, spatii verzi.

Elementele de tema vor fi realizate astfel încât să se respecte:

- Regulamentul General de Urbanism
- Prevederile PUG municipiul Arad
- Echilibrul între indicii constructivi și indicatorii urbanistici
- Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului arhitectural în raport cu suprafața terenului
- Asigurarea acceselor carosabile în zonă
- Sistemizarea eficientă a terenului pentru asigurarea functiunilor ce vor ocupa zona.
- Respectarea zonelor de protectie fata de utilitatile existente in zona amplasamentului si realizarea spatiilor verzi de protecție acolo unde este cazul.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- a) Sistemalizare verticala a terenului.
- b) Constructii noi: hala productie confectii metalice, cladire administrativa cu vestiare, grupuri sanitare, birouri, oficina.
- c) Amenajarea acceselor din drumul de acces CF 347937 domeniu public.
- d) Amenajarea platformelor carosabile din incinta cu locuri de parcare, a trotuarelor in incinta.
- e) Amenajarea spatiilor verzi din incinta.
- f) Racorduri la retelele tehnico-edilitare din zona si retele din incinta.
- g) Realizarea unor lucrari de alimentare cu apa si canalizare in regim de provizorat (put forat, microstatie de epurare), pana la executia retelelor edilitare in zona.
- h) Platforme gospodaresti si amenajari tehnico-edilitare.
- i) Imprejmuire perimetrala.

1.3 Surse documentare:

Documentatia se întocmește in conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare si prevederile Ordonantei de urgenta nr. 100/2016, ale Legii nr. 50.1991 cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996 republicata, privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

Prezenta lucrare are la baza documentații si acte anterioare acestui studiu, privind informații referitoare la dezvoltarea zonei în cauză. Se menționează:

- PUG Municipiul Arad aprobat;
- PUZ – Zona Industrială Nord municipiul Arad – extindere, aprobat prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005
- Ridicare topografică, plan de amplasament, întocmit de catre S.C. PROTOPO ESTATE SRL Arad;
- Certificat de urbanism nr. 2197/13.10.2017, privind realizarea unei hale de productie si corp administrativ P+2E, in Zona Industrială Nord Arad, eliberat de catre Primaria Municipiului Arad;
- Aviz de oportunitate nr. 2 din 15.01.2018 privind solicitarea elaborarii Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism aferent construirii „CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI CORP ADMINISTRATIV P+2E, ZONA INDUSTRIALA NORD, Arad”, eliberat de catre Primaria Municipiului Arad;
- Studiul geotehnic intocmit de catre SC Terratechnik SRL.

PREVEDERILE PUG si PUZ APROBAT PENTRU ZONA CARE FACE OBIECTUL STUDIULUI

Conform PUG Arad, terenul este situat in intravilanul municipiului Arad si face parte din extinderea zonei industriale nord.

Conform PUZ – Zona Industrială Nord municipiul Arad – extindere, aprobat prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005, terenurile sunt situate in zona Z2, subzona S2B (prestari servicii, turism, cazare)

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei:

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului, în partea de nord, la cca. 70m nord față de DN 7- str. Ovidiu, și la vest de drumul județean Arad- Curtici (DJ 709 B) și constă din 2.364mp pășune în intravilan.

La sfârșitul anilor 1990 a fost finalizată șoseaua de centură nord a municipiului, facilitand traficul de tranzit de pe direcția Deva- Nădlac.

În aceste condiții zona din intravilan situată la nord de drumul de centură a început să se dezvolte. În situația în care platforma industrială existentă a devenit insuficientă pentru nevoile de dezvoltare economico-industrială ale municipiului, Primăria a solicitat elaborarea PUZ-ului „Zona Industrială Nord Municipiul Arad - extindere”.

Principalele activități economice ale municipiului Arad sunt industria și comerțul, Aradul fiind un nod feroviar și rutier important.

În momentul de față zona este obiectul mai multor studii de urbanism care vor defini evoluția viitoare și vor permite construirea obiectivelor de investiții propuse de către investitori.

Disfuncționalități ale zonei:

Domeniu	Disfuncționalități	Soluții
Circulație	Drum de acces nerealizat – drumul colector și racordul la bratul giratiei	Execuția în continuare a bratului giratiei existente și în continuare a drumului colector paralel cu DN 7 str. Ovidiu, conform cu soluția adoptată în SF „Intocmire Studiu de fezabilitate pentru asigurarea de utilități (apa-canal) și drumuri în Zona Industrială Nord, municipiul Arad – Extindere”.
Fondul construit și utilizarea terenurilor	Lipsa fondului construit în zona studiată și a elementelor de urbanizare, deși terenul are o funcțiune dedicată și anume Industrie, stabilită prin PUZ - "Zona Industrială Nord municipiul Arad - extindere".	Realizarea utilitatilor necesare și a circulațiilor care să permită accesul la parcele astfel încât investițiile private să prindă contur și să se producă o dezvoltare a zonei.
Echiparea edilitară	Lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă și a canalizării menajere și pluviale, astfel încât soluțiile tehnico-edilitare punctuale, provizorii să fie eliminate. Lipsa alimentării cu energie electrică.	- realizarea extinderii rețelei de apă potabilă de pe str. Campurilor, pe partea dreaptă a DN7 - realizarea extinderii rețelei de canalizare menajeră și pluvială existentă pe Calea 6 Vanatori din dreptul casei cu nr. 130. - realizarea evacuării apelor pluviale colectate în incintă în canalul CN 1585 – până la execuția canalizării pluviale stradale. - realizarea rețelei de alimentare cu energie electrică de la LEA 20kV existentă la aprox 500m.

2.2 Încadrarea în localitate

Zona studiată este situată în partea nordică a municipiului Arad, la cca. 70m nord față de DN7-str.Ovidiu, aceasta reprezentând centura de nord a orașului și la cca. 240m nord-vest față de sensul giratoriu existent.

Zona este accesibilă dinspre DN 7, prin intermediul unui drum de exploatare existent racordat carosabil la DN7, la sud-vest de amplasament.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord C.F. 347937 domeniu public, (viitor drum de acces încă neamenajat) în proprietatea Municipiului Arad, și CF 344345 SC Feroneria Prod SA;
- Sud CF 338774 și CF 338773 – Canal Cn 1585
- Vest pășune intravilan, proprietate privată: C.F. 348164 și CF 338696
- Est pășune intravilan, proprietate privată: C.F. 348328 și CF 338688

Terenul are ca vecinatăți parcele cu destinația pășune în intravilan, proprietăți private, și canalul Anif Cn 1585, nu este străbatut de rețele stradale sau edilitare și are categoria de folosință pășune în intravilan.

Terenul studiat are suprafața de 2.364 mp și este compus din două parcele:

- CF 348327 Arad - pășune în intravilan în suprafața de 1332 mp
- CF 348167 Arad - pășune în intravilan în suprafața de 1.032 mp

2.3 Elemente ale cadrului natural.

Amplasamentul este situat într-o zonă industrială a municipiului Arad, zonă care este la începutul dezvoltării sale.

Municipiul Arad beneficiază de un cadru natural caracterizat de relieful de câmpie și lunca. Centrul orașului este situat în mare parte în lunca râului Mureș, între Câmpia Aradului la nord și Câmpia Vingai la sud.

Orașul este la altitudinea medie de 110 m față de nivelul Mării Negre.

Aradul este situat într-o zonă de climă temperat continentală cu un caracter moderat datorat influențelor oceanice.

Indicatori cuantificabili care definesc caracteristicile climatice au următoarele valori și variații:

- radiația solară globală este de peste 112,5 kcal/cm²/an.
- frecvența vânturilor dominante – mediile anuale dinspre SE - 13,7% și S - 13%, apoi cele dinspre N - 12,4%, NV - 10,7%, și SV - 10%. frecvența medie anuală a calmului - 21,3%. vitezele medii anuale pe cele opt direcții variază între 2,6 - 4,3 m/s.
- s-au înregistrat deplasări relativ rare de aer arctic din nord, respectiv, foarte rar, de aer tropical-continental dinspre sud și sud-est.
- variații ușoare ale temperaturilor medii anuale.
- precipitațiile atmosferice au variat în intervalul 2009 – 2013 între 411,0 mm (2011) și 799,1 mm (2010)
- fenomenul de îngheț se înregistrează în proporție de 90% din ierni, cu durată medie de 40 de zile. fenomenul de "pod de gheață" apare mai rar la cca 2 ani și durează 30 de zile.

Pe teritoriul Municipiului Arad riscurile naturale semnificative sunt cele referitoare la inundabilitate din cauza situării pe cursul Râului Mureș.

Județul Arad se află în zona D, E și F a cutremurelor bănățene de tip intraplacă, cu epicentrul în zona Banloc, Județul Timiș (conform Planului de analiză și acoperire a riscurilor – Județul Arad, 2011). Municipiul Arad se încadrează în zona E, cu intensitate VII grade MSK.

Zona vulnerabilă la inundațiile produse prin revărsarea râului Mureș o reprezintă toată suprafața cuprinsă între digurile de apărare existente și malurile râului. Cele mai mari inundații s-au produs pe această suprafață în anii 1970, 1975, și 1981.

Zonele vulnerabile la inundațiile produse de apele interne se află în cartierele Gai, Bujac, Șega, Grădiștea, Aradul Nou și Sânicolaul Mic.

Zonele de risc seismic, conform prevederilor din Normativul P.100-92, situează Aradul în zona D cu indicatorii seismici: $K_s=1,0$ și $T_c=0,16$. Perioada de revenire 50 de ani.

Condiții geotehnice

Amplasamentul cercetat se situează în orașul Arad, FN, **CF 348167, CF 348327**, jud. Arad.

Din punct de vedere geomorfologic terenul aproximativ plan se situează pe terasa superioară a râului Mureș și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Cu ocazia lucrărilor efectuate în cazul de față, pe amplasament, au fost identificate depozite aluvionare, cuaternare acoperite uneori de umpluturi recente, eterogene, necompactate, realizate neorganizat. Dată fiind stratificația înclinată și încrucișată caracteristică sistemului fluvial, succesiunea stratigrafică întâlnită în astfel de depozite poate varia pe distanțe foarte mici.

Clima și regimul pluviometric

Factorii climatici determină existența unui climat temperat continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie din Câmpia Aradului.

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametri:

* Temperatura aerului:

- media lunară minimă: - 1 C – ianuarie;
- media lunară maximă: + 20 C...21 C – iulie-august;
- temperatura minimă absolută: -35,3 C;
- temperatura maximă absolută: +40,0 C;
- temperatura medie anuală: +10,9 C;

* Precipitații:

- media anuală: - 631 mm.

Regimul eolian

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3m/s....4m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15%).

Conform zonării seismice după Normativul P-100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț $T_c=0,7$ sec. și un coeficient seismic $a_g=0,20g$.

Adâncimea de îngheț este de 0,70 – 0,80 m (conform STAS 6054-77).

RISCUL GEOTEHNIC – REDUS și CATEGORIA GEOTEHNICA 1.

2.4 Circulația

Terenul este amplasat la 70m paralel cu DN 7 – str. Ovidiu.

Drumul național DN7 Deva- Nădlac este în aliniament, drumul situându-se în ușor rambleu și are vizibilitate bună. În prezent, DN7 are două benzi de circulație, cu o îmbrăcăminte bituminoasă având o platforma de 10,00m, din care partea carosabilă de 7,00m lățime, încadrată de benzi de încadrare de 2 x 1,00m și acostamente din balast de 2 x 0,50m.

La km 547+750 exista o intersecție tip giratie, la intersecția cu strada Câmpul Liniștii, precum și o bucată din breteaua spre nord în lungime de aproximativ 70m, aceasta urmând a face legatura cu drumul de acces deocamdata neamenajat – parcela CF 347937 (domeniu public).

La nord de drumul de centură există o zonă de protecție a acestuia, zona cu lățimea de 50m, cu interdicție de construire, aceasta suprafață fiind destinată dezvoltării rețelei carosabile, necesară o dată cu dezvoltarea la potențialul maxim al întregii zone industriale Nord.

Actualmente accesul în zona se poate realiza printr-un drum de exploatare de pamant, amplasat la vest de amplasament, drum care face legatura cu DN7 – str. Ovidiu.

2.5 Ocuparea terenurilor:

Terenul pe care se propune investitia este în proprietatea societatii S.C. LTD METAL FRAMED SRL. Terenul are o suprafața totală de 2.364mp conform CF nr. 348327 Arad și CF nr. 348167 Arad. Terenul este liber de construcții și este pasune în intravilan.

➤ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiata:

În vecinătatea amplasamentului, terenurile au preponderent folosința – pasune, canale de desecare și cai de comunicații (drum de exploatare, drum național).

➤ Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În perimetrul zonei studiate nu există fond construit.

➤ Existența unor riscuri naturale în zona studiata sau în zonele vecine

- Cutremure de pamant:

Conform PATJ Arad zona studiata face parte din zona de intensitate seismică MSK 7 (conform STAS 11.100/1993) cu perioada de revenire de 50 ani, și din zona seismică „D” cu indicatorii seismici: $K_s=1,0$ și $T_c=0,16$ (conform normativului P100-1/2013).

- Inundatii:

Zona vulnerabilă la inundațiile produse prin revărsarea râului Mureș o reprezintă toată suprafața cuprinsă între digurile de apărare existente și malurile râului. Cele mai mari inundații s-au produs pe această suprafață în anii 1970, 1975, și 1981.

Zonele vulnerabile la inundațiile produse de apele interne se află în cartierele Gai, Bujac, Șega, Grădiștea, Aradul Nou și Sânicolaul Mic.

În municipiul Arad, cursul Muresului este indiguit.

- Alunecari de terenuri:

Alunecările de teren nu reprezintă un risc semnificativ pe teritoriul municipiului Arad.

➤ Principalele disfuncționalități:

Disfuncționalitățile zonei studiate sunt:

- lipsa rețelelor edilitare în zona.
- lipsa rețelei de drumuri care să asigure accesul la parcelele private pe care se vor realiza investiții.

➤ Zone de protecție impuse pe terenul studiat:

Zonele de protecție față de anumite obiective sau rețele de utilități sunt:

- 50m de la carosabilul DN 7 – str. Ovidiu
- 2,5m față de ampriza canalului ANIF, Cn 1585

2.6 Echiparea edilitară

2.6.1 Alimentarea cu apă

Rețeaua de apă potabilă existentă în apropierea zonei studiate se află pe strada Campurilor, pe partea dreaptă a drumului DN7 Arad - Nădlac.

2.6.2 Canalizare menajeră

În prezent, în zona studiată nu există un sistem centralizat de canalizare menajeră. Cel mai apropiat punct cu canalizare menajeră se află pe Calea 6 Vanatori în dreptul casei cu nr. 130.

2.6.3 Canalizare pluvială

În prezent, în zona studiată nu există un sistem centralizat de canalizare a apelor pluviale. În sudul amplasamentului studiat există un canal de desecare Gai-Cn 1585, a cărui adâncime este de maxim 0,70m, în care pot fi deversate ape pluviale convențional curate.

2.6.4 Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există la o distanță de 120m sud față de teren, o conductă de gaze naturale de medie presiune, amplasată de-a lungul drumului național DN7 - str. Ovidiu.

2.6.5 Alimentarea cu energie electrică

În prezent, în zona studiată există o rețea electrică aeriană LEA 20kV la o distanță de aproximativ 480m sud-est față de teren iar la aproximativ 1km se află o stație de transformare de 110/20kV.

2.7 Probleme de mediu

Terenul în studiu este înscris în CF-uri ca având categoria de folosință - pasune. În zona nu există valori ale patrimoniului care să necesite protecție. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă iar terenul are stabilitatea asigurată.

Problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize a problemelor existente de mediu in zona analizata se refera cu precadere la:

- Relatia cadru natural- cadru construit
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de circulatie si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

• **RELATIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT**

Terenul pe care se propune investitia este amplasat intr-o zona industriala definita si reglementata prin PUZ „Zona industriala Nord Municipiul Arad – extindere” aprobat cu HCML Arad nr. 58/2005.

Relieful de campie al Aradului permite o desfasurare a zonei construite fara restrictii de relief datorate declivitailor mari, dar in acelasi timp duce la o desfasurare plata fara puncte de interes care sa determine silueta orasului, respectiv a zonei studiate.

Elementul restrictiv in desfasurarea zonei construite este traseul sinuos al canalului ANIF Cn 1585, care determina forma parcelei pe care o delimiteaza.

Se impun urmatoarele zone de protectie:

- Zona de protectie si de siguranta fata de drumul national DN7 – 50m din marginea drumului;
- Zonă de protectie fata de ampriza canalului Cn1585 – 2,5m;

• **MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE CIRCULATIE SI DIN CATEGORIILE ECHIPARII EDILITARE, CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA**

➤ **sistemul cailor de circulatie din zona este compus din:**

- DN 7 – str. Ovidiu;
- Drum de exploatare de pamant care face legatura provizorie a zonei cu DN 7;
- Sens giratoriu cu un inceput de bretea spre viitorul drum colector de acces (CF 347937 Arad) ce va asigura accesul la parcelele studiate si la celelalte din zona.

DN 7 – str. Ovidiu are un trafic destul de dens dar fluid, accesurile la parcelele care urmeaza sa compuna zona industriala vor fi realizate din drumul colector prevazut.

➤ **categoriile echiparii edilitare:**

- in zona exista retelele edilitare necesare alimentare oricarui obiectiv nou (apa rece menajera, canalizare, alimentare cu energie electrica si gaze naturale), dar nu sunt in imediata apropiere aceasta conducand la necesitatea executarii unor extinderi de retele.
- aceste retele existente sunt retele orasenesti de distributie (nu sunt magistrale) si nu prezinta riscuri pentru zona astfel incat sa fie necesare masuri de protectie.

• **EVIDENTIEREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE**

➤ **Riscuri naturale:**

- seismicitate: Terenul studiat face parte din zona seismica „D” cu indicatorii seismici: $K_s=1,0$ si $T_c=0,16$ (conform normativului P100-1/2013)
- geotehnic: risc geotehnic redus
- inundatii: cursul Muresului este indiguit in municipiul Arad astfel incat riscul de inundatii din aceasta cauza este redus.
- alunecări de teren: Nu este cazul;

➤ **Riscuri antropice (tehnologice si industriale): se pot face referiri la:**

- Accidente chimice rezultate din procesul tehnologic, in cazul de fata – nu este cazul.

- Incendii de mari proportii – pentru evitarea acestora vor respecta toate cerintele de securitate la incendiu care vor fi stabilite in functie de conformarea constructiilor si de activitatea care se va desfasura in cladiri;
- Accidente majore pe caile de comunicatii – pentru evitarea acestora se va respecta semnalizarea circulatiei rutiere.

• EVIDENTIAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE

Pe teren sau in apropiere nu exista valori de patrimoniu, cladiri, zone protejate sau situri arheologice.

2.8 Optiuni ale populatiei:

In cadrul etapei de elaborare a primei versiuni a planului se vor publica doua anunturi in mass-media privind elaborarea primei versiuni a planului si declansarea etapei de incadrare conform H.G. nr. 1076-2004, in vederea deciziei de supunere sau nu a planului la procedura de evaluare de mediu.

In conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru abrobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, se va efectua informarea in cadrul etapei a 2-a – etapa de elaboarare a propunerilor PUZ:

- A fost publicat anuntul etapa I, privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ si s-a afisat pe pagina de internet a Primariei Municipiului Arad si la sediul acesteia in data de 07.12.2017;
- Publicul a fost invitat sa transmita comentarii si observatii privind propunerile PUZ in perioada 07.12.2017 – 17.12.2017;
- A fost publicat anuntul etapa II, privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ si s-a afisat pe pagina de internet a Primariei Municipiului Arad si la sediul acesteia in data de 20.06.2018;
- Publicul a fost invitat sa transmita comentarii si observatii privind propunerile PUZ in perioada 20.06.2018 – 04.07.2018;
- Titularul PUZ, SC LTD METAL FRAMED SRL a amplasat panouri in etapa I si II, pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstreaza acest lucru;
- Au fost notificati vecinii direct afectati de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor invecinate: Luca Petru Adrian, Paiusan Lucian si Paiusan Felicia Florica, UAT Arad, Municipiul Arad, SC Bezded Webwest SRL. Nu au fost inregistrate sesizari.
- Au fost publicate doua anunturi privind declansarea primei versiuni a planului in 12.09.2018 si in 17.09.2018 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- A fost publicat in presa anuntul titularului privind decizia etapei de incadrare a APM Arad, in 05.10.2018;
- A fost publicat pe pagina proprie de internet a APM Arad, in 04.10.2018, decizia etapei de incadrare privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.

In concluzie nu au fost inregistrate optiuni ale populatiei manifestate referitor la aceste propuneri urbanistice.

Se va incerca echilibrarea intereselor beneficiarului cu conditiile in care legislatia permite realizarea acestui obiectiv, tinand cont de toate aspectele generate de conditiile date de amplasament.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ – PREZENTAREA INVESTITIEI:

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Ridicarea topografică: SC Protopo Estate SRL – ing. Lucian Danut, a intocmit ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumurile de acces. De asemenea, sunt indicate echipările edilitare existente pe parcelă și în zona studiată. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată.

Studiul geotehnic: a fost intocmit de către SC TerraTechnik SRL, respectiv de ing. Jambor Ileana.

În urma realizării prospecțiunilor de teren s-au realizat două foraje.

- **în forajul F₁** a fost identificată următoarea succesiune stratigrafică (cota 0,0 m fiind cota terenului natural din punctul de execuție al forajului):

- * sol vegetal de 0,20 m (0,00 m-0,20 m);
- argilă negricioasă, plastic tare de 0,60 m grosime (0,60 m-0,80 m);
- argilă prăfoasă-nisipoasă, plastic consistentă cu concrețiuni carbonatice, microfosiliferă, maronie-gălbuie de 0,70 m grosime (0,80 m-1,50 m);
- nisip prăfos, cenușiu de 0,50 m grosime (1,50 m -2,00 m);
- nisip fin spre mediu cu limonitizări, cenușiu de 0,50 m (2,00 m-2,50 m);
- nisip mediu spre grosier cu pietriș mic și mijlociu, cenușiu de 1,00 m (2,50 m-3,50 m); Strat neepuizat. **NHS -2,00 m.**

- **în forajul F₂** a fost identificată următoarea succesiune stratigrafică (cota 0,0 m fiind cota terenului natural din punctul de execuție al forajului):

- * sol vegetal de 0,30 m (0,00 m-0,30 m);
- argilă negricioasă, plastic tare de 0,60 m grosime (0,60 m-0,90 m);
- argilă prăfoasă-nisipoasă, plastic consistentă cu concrețiuni carbonatice, microfosiliferă, maronie-gălbuie de 0,70 m grosime (0,90 m-1,50 m);
- nisip prăfos, cenușiu de 0,50 m grosime (1,50 m -2,00 m);
- nisip fin spre mediu cu limonitizări, cenușiu de 0,50 m (2,00 m-2,50 m);
- nisip mediu spre grosier cu pietriș mic și mijlociu, cenușiu de 1,00 m (2,50 m-3,50 m); Strat neepuizat. **NHS - 2,00 m.**

Pentru aprecierea capacității portante a stratificației menționate s-a realizat și o penetrare dinamică cu con, folosindu-se penetrometrul dinamic ușor (PDU) care are o masă de cădere a berbecului de 10 kg, înălțimea de cădere 0,50 m și suprafața conului de bază de 10 cm².

Numărul de lovituri obținute N=10-25 indică pământuri coezive, plastic vârtoase, plastic consistente și necoezive de îndesare medie.

APA SUBTERANA - în foraje a fost interceptată la adâncimea de -2,00 m față de CTN.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații cazute în zona, precum și de variația nivelului raului Mureș. Nivelul hidrostatic maxim absolut poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp. Apreciem că nivelul superior maxim al acviferului freatic în condiții normale nu va depăși adâncimea de -1,50 m față de CTN în zona viitoareii construcții.

Având în vedere caracteristicile pământurilor din cuprinsul zonei active a viitoarelor fundații și caracteristicile construcției proiectate, rezultă ca fiind posibilă fundarea directă a clădirii.

Terenul de fundare în funcție de rezistența la săpare se încadrează în felul următor:

- săpătura manuală – teren mediu
- săpătura mecanică – teren categoria I și II

Elemente de tema: Tema de proiectare solicita amenajarea unei incinte cu destinația industrie – spații de producție și corp administrativ, care să cuprindă imobilul propriu-zis, zone verzi, zone carosabile și platforme de parcare.

Funcțiunea propusă prin documentația PUZ este funcțiunea predominantă a zonei- industrie.

3.2 Prevederi ale PUG privind funcțiunea solicitată:

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Mun. Arad, aprobat și în „P.U.Z.- Zona industrială nord Municipiul Arad – extindere”, aprobat prin HCLM Arad nr. 58/2005.

Prin P.U.Z.-ul "Zona industrială nord Municipiul Arad – extindere", suprafața de teren aferentă zonei industriale nord – extindere a fost introdusă în intravilan cu destinația unități industriale și spații de depozitare.

Conform Regulamentului "P.U.Z. Zonă industrială nord Municipiul Arad – extindere" aprobat, zona studiată face parte din Z2 – funcțiune dominantă industrie nepoluantă+ funcțiuni recreere, servicii, dotări comerciale majore de interes orașenesc sau zonal. Subzona funcțională este S2B – pentru care este stabilită funcțiunea – prestări servicii, turism, cazare.

3.3 Valorificarea cadrului natural:

Zona studiată beneficiază de un cadru natural de câmpie. Terenul este relativ plan.

La o distanță de 230m se afla sensul giratoriu la intersecția DN 7 cu str. Campul Linistii. În zona nu sunt forme de relief care să poată fi valorificate.

Prin reglementările urbanistice, zona studiată nu va schimba caracterul reliefului natural.

3.4 Modernizarea circulației:

În momentul de față, accesul pe parcelă se poate face din drumul de exploatare de pământ existent la vest de amplasament și care face legătura cu DN 7 – str. Ovidiu.

Rezolvarea circulației și accesul carosabil la parcelă se vor asigura conform cu obiectivele stabilite prin „Intocmire Studiu de fezabilitate pentru asigurarea de utilități (apa-canal) și drumuri în Zona Industrială Nord Municipiul Arad – extindere, astfel:

- Accesul carosabil și pietonal la incintă reglementară se va realiza prin intermediul intersecției existente de pe DN7 km 547+750, respectiv a viitoarelor drumuri din zona industrială.
- Zona construibilă propusă la faza de PUZ se amplasează la o distanță cuprinsă între 85,15...102,32m față de axa DN7, partea dreaptă.
- În incintă circulația se realizează prin intermediul drumurilor și platformelor propuse. Pentru staționarea autoturismelor s-au propus a se realiza 14 locuri de parcare.
- Scurgerea apelor pluviale se va realiza prin sistemul de canalizare propus, racordat la canalizarea pluvială a zonei.
- Platformele, drumurile de acces din incintă se vor realiza cu o structură rutieră de tip 'semirigid' sau "rigid" dimensionată în corelare cu traficul din incintă.
- Accesul vehiculelor cu tonaj peste 3,5t în special în perioada de execuție, va respecta legislația pentru drumurile publice OG 43/1997 republicată cu completările și modificările ulterioare și HCL al municipiului Arad nr. 303/2016 cu referință în special la art. 12 lit.h.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

Zona studiată are suprafața de 60.150mp iar terenurile au categoria de folosință, pasune, canal desecare, cai de comunicație, zona industrie – producție nepoluantă, spații verzi.

Prezentă documentație are ca obiect realizarea investiției „CONSTRUIRE HALA PRODUCȚIE ȘI CORP ADMINISTRATIV P+2E Zona Industrială Nord.

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de industrie.
- Reglementarea procentului de ocupare și a coeficientului de utilizare a terenului.
- Rezolvarea circulației în incintă și a circulației pietonale, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.
- Propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilitatilor necesare investiției.

Se propune amenajarea unui teren compus din două parcele cu destinația de hală producție, și corp administrativ, având suprafața măsurată de 2.364mp.

Incinta amenajată va fi alcătuită din:

- 1 zonă construibilă în interiorul careia se va amplasa hală de producție - confecții metalice, cu unul sau mai multe compartimente și corpul administrativ;
- Platforme carosabile și locuri de parcare pentru autoturisme;
- Zone verzi amenajate;
- Imprejmuire – amplasată pe limita de proprietate;
- Amenajări aferente cum ar fi semnalistică, obiecte edilitare (separatoare hidrocarburi, nisip, microstație epurare, post trafo, etc).
- Două accesuri carosabile în incintă, dinspre drumul de acces propus și aprobat de către CNAIR prin documentații de urbanism anterioare realizate pentru parcelele învecinate.

Parcelele reglementate vor avea următoarea zonificare, în limitele de proprietate ale SC LTD Metal Framed SRL:

ID – UNITATE FUNCTIONALA – INDUSTRIE - producție

$$St = 2.364mp \quad Ac \text{ max} = 1281mp \quad Acdesf \text{ max} = 1.701mp$$

$$S \text{ sp verzi} = 473mp = 20\%$$

I.D.1 – subunitate functionala – hală producție compartimentată, corp administrativ

destinată construirii unei hale de producție confecții metalice, posibil compartimentată și a unui corp administrativ.

$$Suprafata \text{ zonei de implementare a constructiilor} = 1343mp$$

$$Ac \text{ max} = 1281mp \quad Acdesf \text{ max} = 1701mp$$

Se propune un regim maxim de înălțime **P** pentru hală de producție și de **P+2E** pentru corpul administrativ.

Zona de implementare a construcțiilor va fi retrasă cu:

- 2,00 respectiv 3,00m față de limitele din partea de sud a amplasamentului
- 2,00m față de limita de nord spre drumul de acces
- 10,0m față de limita spre est
- 11,0m față de limita spre vest

Se vor respecta orice restricții referitor la retragerea clădirilor propuse față de rețele edilitare sau drumuri, impuse de către avizatori.

Imprejmuirea amplasată pe limita de proprietate nu va depăși înălțimea de 2.40 m.

Organizare, personal angajat

În hală se vor produce confecții metalice și anume aceasta însemnând debitat, montat, sudat, sablat și vopsit profile metalice. În funcție de necesitățile tehnologice hală va putea fi compartimentată și va putea avea local zone de supanță.

Corpul administrativ va avea spații pentru vestiare, grupuri sanitare, oficiu, birouri, spații de sedințe operative, arhivă, centrală termică, spații tehnice, etc.

În hală și în corpul administrativ vor lucra un număr de angajați care se prezuma a fi de maxim 12 persoane din care 8 în zona de producție și 4 în zona de birouri.

C1 – SUBUNITATE FUNCTIONALA DESTINATA AMENAJARII CAILOR DE COMUNICATIE, ACCES RUTIER SI PIETONAL

Destinată amenajării carosabilului de acces în incintă, platformei carosabile, parcarilor și aleilor.

Parcela pe care se propune investiția sunt aliniate la drumul colector (actualmente domeniu public în proprietatea Municipiului Arad, încă neamenajat) prevăzut în documentațiile de urbanism aprobate.

Se vor amenaja două accesuri carosabile din acest drum și un acces pietonal.

În interiorul parcelei se propun o platformă carosabilă și parcare pentru autoturisme.

Se vor amenaja un număr de minim 11 locuri de parcare considerând un loc de parcare la 100mp la o activitate desfășurată pe 1100mp.

SP1 – SP3 SUBUNITATE FUNCTIONALA – DESTINATA AMENAJARII SPATIILOR VERZI

Destinată amenajării spațiilor verzi în incintă, care se referă la spațiile verzi cu rol estetic și de protecție – cu arbori înalți, medii și gazon.

Pentru incintă amenajată cu funcțiunea de industrie - se va alocă un procent minim de 20% pentru spațiile verzi de protecție și aliniament.

TE1 – SUBUNITATE FUNCTIONALA – DESTINATA AMENAJARII ECHIPARII EDILITARE

Destinată obiectelor de echipare edilitară, microstație de epurare, stație de pompare, separatoare de hidrocarburi, de nisip, etc.

BILANȚ TERITORIAL

IN ZONA STUDIATA

DETALIIAT ÎN INCINTA

FUNCTIUNE TEREN	EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Teren viran	47.053	78,22	39.408	65,52	2.364	100,00	0,0	0,0
Carosabil, platforme, trotuare	6.883	11,44	11.522	19,16	0,0	0,0	560	23,69
Canal ANIF Cn 1585	3.170	5,27	3.170	5,27	0,0	0,0	-	-
Zona industrie productie nepoluanta	2.990	4,97	4.271	7,10	0,0	0,0	1281	54,20
Spatii verzi	54	0,10	1.729	2,87	0,0	0,0	473	20,00
Zona edilitara	0	0,00	50	0,08	0,0	0,0	50,0	2,11
TOTAL:	60.150	100,00	60.150	100,00	2.364	100,00	2.364	100,00

Se stabilesc urmatorii **indicatori urbanistici** pentru obiectivele propuse:

Indici urbanistici- regimul de construire in incinta reglementata (indicatori maximali)	EXISTENT	PROPOS
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	0,00%	54,20%
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	0,00	0,72

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru realizarea echiparii edilitare s-au preluat solutiile stabilite prin „Intocmire Studiu de fezabilitate pentru asigurarea de utilitati (apa- canal) si drumuri in Zona Industrială Nord, Municipiul Arad - Extindere” si prin PUZ Feroneria – Zona logistica, depozitare, productie nepoluanta, comert, servicii, birouri si amenajari aferente, aprobat cu HCL 92/28.03.2017.

ALIMENTARE CU APA:

Alimentarea cu apa potabila se va face prin extinderea rețelei publice de apa PEHD PE100, SDR17, Pn10bar, D225x13,4mm din strada Campurilor, pe partea dreaptă a drumului DN7 Deva-Nădlac pana la incinta, dupa care se va face racordul cu un camin de apometru complet echipat amplasat in incinta pe zona verde. Bransamentul va fi de aproximativ 17m.

Rețeaua de apa propusă se va realiza pe aliniamentul drumului de acces la amplasamentul reglementat.

Pe această extindere de rețea de apă se propune a se monta hidranți publici supraterani DN80, amplasați la 100m unul față de celalalt.

CANALIZAREA:

Canalizarea menajeră

Canalizare menajera se va extinde din Calea 6 Vanatori in dreptul locuintei cu nr.130, prin conducte de tip PVC SN4, pana la incinta studiata unde se va face racordul stradal din incinta studiata.

La iesirea din cladire apele uzate vor trece printr-o microstatie de epurare, statie pompare, dupa care se vor varsa in canalizarea menajera stradala propusa.

Lungimea racordului este de aprox 50m.

Canalizarea pluvială

Evacuarea apelor pluviale colectate din incinta studiata, se va face în canalul CN1359 (cad 338768) printr-o gura de varsare realizata din beton armat prevazută la capat cu un gratar cu bare verticale pentru a preveni accesul in canal. Canalul de evacuare se va perea pe o lungime de 20 m folosind un pereu din dale de beton turnate monolit prevazute cu rosturi care se vor colmata cu matic de bitum.

Apele pluviale din incinta se vor colecta prin guri de scurgere propuse dupa care se vor varsa in rețeaua pluviala stradala. Lungimea racordului e de aprox 37m.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE:

Gazele naturale se vor utiliza pentru încălzirea spațiilor construite pe timp de iarnă, prepararea apei calde menajere. În vederea alimentării cu gaze naturale a acestui obiectiv se propune:

- prelungirea rețelei de gaze naturale de presiune medie existentă, paralel cu drumul național DN7, până în dreptul obiectivului;
- executarea unui bransament de gaze naturale de presiune medie, și a unui post de reglare- măsurare, amplasat la limta de proprietate;
- executarea unei instalații de utilizare gaze naturale, în incinta
- in corpul administrativ se va realiza un spatiu pentru centrala termica, echipat cu un cazan pe gaz care va asigura incalzirea si apa calda.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ:

În prezent, în zona studiată există la o distanță de aprox. 500m sud-est față de teren, o rețea electrică aeriană LEA 20kV, iar la aproximativ 1km se află o stație de transformare de 110/20kV. Bransamentul electric stradal va avea o lungime de 18m. Alimentarea se va face prin linii electrice subterane 20kV.

Deseurile menajere:

Deseurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile personalului și cele rezultate din ambalaje vor fi colectate selectiv în recipiente cu această destinație și vor fi preluate de societățile abilitate în colectarea deșeurilor.

Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1mc sau pubele de 120l în care deșeurile se vor depozita după o preselecție pe principalele tipuri de deșuri urbane: vegetale, plastic, hârtie și sticlă.

Europubelele vor fi amplasate pe o platformă gospodărească, betonată, în incintă.

După colectare, toate deșeurile vor fi transportate și depuse la rampa ecologică a municipiului, de către firma de salubritate a orașului în urma încheierii unui contract cu proprietarul privat SC LTD Metal Framed SRL.

3.7 Protecția mediului

Amplasamentul funcțiunii studiate este într-o zonă special destinată acestui tip de activitate și anume o zonă cu funcțiunea - industrie.

Conform HG 1076/8 iulie 2004 și Anexelor de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism, prin documentații specializate ce se înaintează spre aprobare Agenției de protecția Mediului Arad.

Conform deciziei etapei de încadrare nr. 16731 din 15.10.2018 luată în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din 03.10.2018, PUZ – Construire hală producție și corp administrativ P+2E, Zona Industrială Nord, nu necesită evaluare adecvată și se supune aprobării fără aviz de mediu.

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

3.8 Obiective de utilitate publică

În zona studiată se găsesc următoarele obiective de utilitate publică:

- Drumul național DN7 – str. Ovidiu: categorie de interes național
- Drum de exploatare: categorie de interes local
- Canal Cn 1585: categorie de interes județean
- Rețea gaze naturale presiune înaltă: categorie de interes județean
- Drum de acces (neexecutat încă) – domeniu public în proprietatea Municipiului Arad: categorie de interes local

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publică.

Tipuri de proprietate asupra terenurilor.

În zona studiată există trei categorii de tipuri de proprietate asupra terenurilor și anume:

- Terenuri proprietate publică de interes național - Drum național DN7, CN 1585
- Terenuri proprietate publică de interes local – drum de exploatare, drum de acces (neexecutat)
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – parcele private de teren cu sau fără imobile construite

Circulația terenurilor:

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt propuse schimburi de teren.

Pentru realizarea implementării obiectivelor PUZ-ului se vor executa o serie de operațiuni cadastrale necesare:

- Comasarea într-o singură parcelă a incintei proprietate a SC LTD Metal Framed SRL compusă din două parcele: CF 348327 Arad și CF 348167 Arad.

4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE:

4.1 Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

PUZ: zona studiată se înscrie în PUZ „Zona industrială nord municipiul Arad – extindere”, ca pasune în intravilan. În concluzie prevederile PUZ de față se încadrează în prevederile PUZ menționat.

4.2 Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

Principalele intervenții în zonă, care să susțină materializarea investiției propuse constau în realizarea echipării edilitare și anume: alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, racord la rețea de canalizare, alimentarea cu gaze naturale și realizarea racordului la un drum public – drum de acces colector propus, cu acces din DN7 – str. Ovidiu.

4.3 Priorități de intervenție:

Construcția imobilului și realizarea echipării terenului cu utilități precum și a accesului în incintă, sunt etapele investiționale a caror realizare urmează a fi dictată de sursele de finanțare ale investitorului dar în toate situațiile asigurarea cu utilități și realizarea drumului colector, sunt obligatorii.

4.4 Aprecieri ale elaboratorului PUZ:

Ca elaborator a documentației, considerăm că aceasta reflectă posibilitățile și cerințele zonei, cu influențe economice pozitive la nivel local. Restricțiile - funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Investiția se va realiza din fondurile beneficiarului SC LTD Metal Framed SRL.

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

- Aprobarea PUZ în CLM Arad
- Asigurarea de fonduri pentru realizarea utilitatilor din zona
- Impunerea prin regulamente, caiete de sarcini, certificat de urbanism și autorizații de construire a unor soluții arhitecturale adecvate care să confere personalitate acestei zone.

Întocmit,
arh. Monica Cuznetov



Birou individual de arhitectura arh. Cuznetov Monica
 înregistrat la OAR Filiala Teritorială Arad nr. TNA 0588
 RUR categoriile: D – nr. 0315 și E – nr. 0326
 Arad, str. Simion Barnutiu nr. 6 tel. 0721795809

Pr. Nr. 180/2017
 Denumire Construire hala productie si corp administrativ
 proiect: P+2E, Zona Industrială Nord, Arad
 Faza: Plan urbanistic zonal

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ – “CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE SI CORP ADMINISTRATIV P+2E,
 ZONA INDUSTRIALA NORD FN, ARAD”

1. GENERALITATI

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentului local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu:

- Legea nr. 50/1991 actualizata in 2014;
- Legea Fondului funciar 18/1991 republicata 1998;
- Legea administratiei locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulatia juridica a terenului nr. 54/1998
- Legea cadastrului imobiliar și a publicității imobiliare nr. 7/1996, actualizata 2015;
- Legea nr. 10/1995 actualizata 2015;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997;
- Legea apelor nr. 107/1996, actualizata 2015;
- Legea privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- HGR nr. 525/1996 modificata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Codul Civil actualizat 2015;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandarilor privind mediul de viață al populației;
- HG 1076/2004 al Ministerului apelor, padurilor si protectiei mediului la planurile de urbanism si amenajare a teritoriului;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Normele de aplicare a Legii 50/1991/2005 conform Ordinului nr. 839/2009;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicata;
- Norme metodologice de aplicare a Legii 350/2001;

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a zonei studiate din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

1.2. INTOCMIREA SI STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism pentru Zona de studiu, întărește și detaliază reglementările Planului Urbanistic Zonal și se bazează pe prevederile Regulamentului general de urbanism (aprobat prin HG 525/1996 republicată în 2002 cu modificările și completările

ulterioare), pe prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG Municipiul Arad aprobat.

Structurarea regulamentului local de urbanism s-a realizat pe capitole și articole, în conformitate cu Ordinul MLPAT 21/N/2000- pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” Indicativ: GM-007-2000, care a fost interpretat în sensul necuprinderii articolelor care nu sunt necesare, pastrându-se ordinea cadrului conținut.

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul RLU se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Arad, pe baza avizelor și acordurilor solicitate prin C.U. nr. 2197 din 13.10.2017, emis de către Primăria Municipiului Arad, în vederea aprobării PUZ și a RLU aferent. Prin aprobarea sa RLU devine act de autoritate al administrației publice locale.

1.4. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile Regulamentului Local de Urbanism este compus din porțiunea de teritoriu a localității – în cazul de față a municipiului Arad asupra căreia s-a efectuat studiul de urbanism PUZ și RLU.

Orice construcție, amenajare, extindere sau modernizare dorește investitorul privat să efectueze asupra terenului din parcelele CF 348327 Arad și CF348167 Arad, acum sau în viitor, acestea vor fi supuse regulilor conținute de RLU de față.

2. PRECIZARI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICARI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR.

2.1. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1 ROLUL RLU

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

Aceste reguli au fost cuprinse în planșa 02A Reglementări urbanistice – zonificare.

Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantărilor.

Prescripții cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ - 2.364mp conform extrase CF 348327Arad și 348167Arad.

Planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism se constituie în ACT DE AUTORITATE al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament de urbanism se referă la modul de funcționalizare al investiției “CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE SI CORP ADMINISTRATIV P+2E, ZONA INDUSTRIALA NORD FN, ARAD” amplasată pe parcelele identificate cadastral:

- CF 348327 Arad: pasune în intravilan în suprafața de 1.332mp.
- CF 348167 Arad: pasune în intravilan în suprafața de 1.032mp

Art. 2	DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
---------------	---

Regulamentul local de urbanism stabileste conditiile de autorizare a executarii lucrarilor de constructii pana la aprobarea planului urbanistic general si a regulamentului aferent acestuia.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

- mentinerea destinatiei zonei, aferente terenului care face obiectul investitiei propuse, zona industriala ca parte a Zonei industriale Nord a municipiului Arad.
- realizarea acceselor la teren si stabilirea relatiei cu vecinatatile.
- Stabilirea categoriilor de folosinta admise in incinta.

Zona studiata in suprafata de 60.150mp in care se studiaza amenajarea acceselor in incinta cu realizarea racordului la drumul colector propus, realizarea racordurilor la retelele edilitare din zona, relatia cu vecinatatile incintei reglementate.

Incinta studiata in suprafata de 2.364mp este compusa din parcelele din CF 348327 si 348167 Arad situate in intravilanul municipiului Arad.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone de industrie nepoluanta compusa dintr-o hala compartimentata si un corp administrativ. Terenul va fi amenajat cu drumuri de incintă și platforme - parcuri pentru autoturisme, zone verzi. Incinta va fi împrejmuită pe limitele de proprietate. Amplasamentul este compus din doua parcele care vor fi unificate dupa aprobarea PUZ si pana la obtinerea Autorizatiei de construire.

Nr. crt.	Proprietar	Nr. CF	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta
1	SC LTD METAL FRAMED SRL	348327	1.332	Pasune intravilan
2	SC LTD METAL FRAMED SRL	348167	1.032	Pasune intravilan

Conform PUZ – “Zona Industrială Nord Municipiul Arad – extindere” profilul functional admis este:

- constructii cu functiune industriala, administrativa, comerciala, de depozitare, turism, precum si echipamente legate de fucntionarea zonei;
- parcelari de terenuri cu destinatie industriala, industrie mica, prestari servicii, comerciala, turism, depozite;
- constructii pentru stationari auto.

Profile functionale admise cu conditionari:

- instalatii tehnologice cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona industriala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole;
- funcțiuni de locuire cu condiția ca ele să fie destinate personalului a cărui prezență este necesară pentru asigurarea conducerii și a pazei construcțiilor, a derulării în condiții de siguranță a procesului tehnologic;

Tipuri interzise de ocupare si utilizare a terenului:

- construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice altele decât cele prevăzute la profilul admis;
- construcții de locuințe, parcelări, altele decât cele prevăzute la profilul admis;
- construcțiile în interiorul perimetrelor de protecție ale forajelor de apă potabilă depozite de deșeuri, stații epurare.

Planul urbanistic zonal “CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE SI CORP ADMINISTRATIV P+2E, ZONA INDUSTRIALA NORD FN, ARAD” impreuna cu RLU aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul situat in intravilanul municipiului Arad parcelele CF 348327 Arad si CF 348167 Arad.

2.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Art. 4 Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Terenul pe care se va amplasa investiția, în suprafața de 2364mp, compus din două parcele este în prezent pasune. Acesta urmează să își schimbe categoria de folosință conform planșei 03 – Reglementări urbanistice – zonificare.

Autorizarea și executia lucrărilor vor avea în vedere păstrarea calității mediului și a echilibrului ecologic.

Agentia pentru protecția mediului Arad stabilește prin Decizia etapei de încadrare nr. 16731 din 15.10.2018 stabilește ca PUZ – Construire hală producție și corp administrativ P+2E, nu necesită evaluare adecvată și se supune adoptării fără aviz de mediu.

Conform deciziei etapei de încadrare și a propunerilor din PUZ, obligațiile pentru dezvoltarea zonei sunt:

- Alimentarea cu apă din rețeaua publică existentă pe str. Campurilor;
- Canalizarea menajeră se va realiza printr-o rețea de cămine și conducte prin care vor fi preluate apele fecaloide menajere și vor fi pompate printr-o conductă în caminul de canalizare menajeră existent în Calea 6 Vanatori. Conducta de refulare va fi montată pe carosabilul drumului de acces la amplasament și pe partea dreaptă a drumului DN7 Deva – Nadlac;
- Canalizarea pluvială: apele meteorice care cad pe acoperisuri se vor prelua prin jgheaburi și burlane, se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte și se vor deversa gravitațional în zona verde (ape convențional curate);
- Apele pluviale de pe platformele carosabile se vor colecta prin rigole și guri de scurgere, printr-o rețea de cămine și conducte și se vor deversa gravitațional în separatorul de hidrocarburi și cel de nisip și apoi vor fi deversate în canalul de desecare Cn 1585.

Art. 5 Suprafete impadurite.

Nu este cazul.

Art. 6 Resursele subsolului.

Nu există resurse ale subsolului cunoscute în zona.

Art. 7 Resurse de apă și platforme meteorologice.

Nu este cazul.

Art. 8 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate.

În zona sau în apropiere nu există zone naturale protejate și nici potențial balnear sau turistic.

Art. 9 Zone construite protejate.

Zona nu face parte dintr-o zonă construită protejată. Nu există valori de patrimoniu cultural construit.

2.2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
ART. 10 EXPUNEREA LA RISCURILE NATURALE

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Expunerea la riscuri naturale este redusă prin:

- Existența digului de-a lungul cursului Raului Mureș în municipiul Arad
- Riscul seismic este acoperit prin calculul seismic al construcțiilor, adaptat la zonarea seismică a României
- Nu există alunecări de teren, eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale în zonă.

Având în vedere lipsa riscurilor naturale sau acoperirea lor prin măsuri de proiectare specifice se permite autorizarea executării construcțiilor în incintă, din acest punct de vedere.

ART. 11 EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Zona nu este expusă riscurilor tehnologice și funcțiunea propusă nu este generatoare de riscuri tehnologice.

Având în vedere lipsa riscurilor tehnologice și a zonelor de protecție a rețelelor edilitare din zonă se va permite autorizarea executării construcțiilor în incintă.

Se vor respecta condiționări conform Deciziei etapei de încadrare a APM Arad. Titularul va respecta prevederile din avizele/punctele de vedere eliberate de autoritățile implicate.

ART. 12 CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natură și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Agentia pentru protectia mediului Arad stabileste prin Decizia etapei de incadrare nr. 16731 din 15.10.2018 stabileste ca PUZ – Construire hala productie si corp administrativ P+2E, nu necesita evaluare adecvata si se supune adoptarii fara aviz de mediu.

ART. 13 ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, în parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Sunt permise orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Sunt interzise orice construcții care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

ART 14 ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCTIUNILOR

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

(2) Condițiile de amplasare a constructiilor în functie de destinatia acestora în cadrul localitatii sunt prevazute în anexa nr. 1 din „Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”GM-007-2000.

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform Certificatului de urbanism nr. 2197 din 13.10.2017.

Conform incadrarii sale in PUZ “Zona industriala nord Municipiul Arad – extindere” Z2 – funcțiune dominanta industrie nepoluanta + funcțiuni recreere, servicii, dotări comerciale majore de interes orașenesc sau zonal. Subzona funcționala este S2B – pentru care este stabilita functiunea – prestari servicii, turism, cazare.

Obiectivul care face obiectul PUZ-ului este constituit dintr-o singura unitate funcționala:

ID – UNITATE FUNCTIONALA – INDUSTRIE – productie

ART 15 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI.

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform anexei nr. 2 „Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”GM-007-2000.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia astfel:

ID – UNITATE FUNCTIONALA – INDUSTRIE - productie

$St = 2.364mp$ $Ac\ max = 1281mp$ $Ac\ desf\ max = 1.701mp$

$S\ sp\ verzi = 473mp = 20\%$ $H\ max\ admisibil = 120,2NMN$

P.O.T. max = 54,20% C.U.T. max = 0,72

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

POT = SC/ ST x 100, unde SC = suprafața construită

ST = suprafața totală a terenului

Procentul de ocupare a terenului se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT) care a fost stabilit mai sus, cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

POT și CUT vor fi calculate conform definiției lor ca indicatori urbanistici în Legea 350/2001 republicată.

ART. 16 LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

În incinta reglementată de PUZ nu s-au prevăzut obiective de utilitate publică. Acestea vor fi realizate în afara incintei pe parcela 347937 cu statut de domeniu public. Parcela este rezervată executării unui drum de acces paralel cu DN 7 care să permită accesul la parcelele amplasate de-a lungul sau precum și a utilitatilor necesare zonei conform cu obiectivele stabilite prin "Intocmire Studiu de fezabilitate pentru asigurarea de utilități (apa, canal) și drumuri în Zona Industrială Nord, Municipiul Arad – Extindere".

2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

2.3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

ART 17 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la regulamentul general de urbanism, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)

Conform RGU anexa 3 pct. 3.1. pentru construcțiile de birouri se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

ART 18 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE.

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

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(21) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de siguranță a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor

edilitare prevazute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de catre acestea a drumurilor publice, se executa în varianta de amplasare subterana, cu respectarea reglementarilor tehnice specifice în vigoare.

(22) Prin exceptie de la prevederile alin. (21), cu respectarea legislatiei si a reglementarilor tehnice specifice în vigoare, retelele de comunicatii electronice si infrastructura asociata acestora pot fi amplasate si în varianta supraterana, în intravilanul si extravilanul comunelor, satelor si localitatilor apartinatoare oraselor si municipiilor.

(3) Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se înțelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi: camine pentru batrâni, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.

Accesul rutier la zona reglementata de PUZ se va face din drumul de acces propus, (parcela CF 347937 Arad care a fost cedata Primariei Municipiului Arad in scopul amenajarii unui drum de acces si a pozitionarii utilitatilor) prin racorduri carosabile la acesta.

Nu sunt constructii amplasate in zona drumului public. Distanța minima fata de axul DN7 a zonei de implementare a constructiilor este de 85,15m.

Zona de implementare a constructiilor va fi amplasata la o distanta de 5,00m fata de carosabilul drumului colector de acces propus, respectiv la 2,00m fata de limita de proprietate.

Terenul reglementat nu este amplasat in zona de protectie de 50m a DN 7 str. Ovidiu.

ART 19 AMPLASAREA FATA DE CAI NAVIGABILE EXISTENTE SI CURSURI DE APA POTENTIAL NAVIGABILE.

Nu este cazul.

In zona studiata exista canale de irigatii aflate in administrarea ANIF Filiala Teritoriala Timis Mures Inferior – Unitate de Administrare Arad.

Canalul de desecare Gai 5 (Cn 1585) este amplasat la limita de sud a amplasamentului.

Conform Avizului ANIF nr. 135 din 25.08.2018 nu se vor executa constructii pe 2,5m fata de partea superioara a taluzului canalului de desecare Gai 5.

ART 20 AMPLASAREA FATA DE CAI FERATE DIN ADMINISTRATIA SNCFR

Nu este cazul.

ART 21 AMPLASAREA FATA DE AEROPORTURI.

Autorizarea executarii constructiilor în vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

Amplasamentul este situat in zona III de servitute aeronautica, la 4746,8m nord fata de prelungirea axei pistei 09-27 si la 1932,8m est fata de pragul 27 al Aeroportului International Arad iar cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului este de 107,20m.

Se vor respecta conditiile cuprinse in avizul de principiu emis de Autoritatea Aeronautica Civila Romana nr. 24484/1423 din 19.10.2018:

- Se va respecta amplasamentul si datele precizate in documentatia transmisa AACR;
- Se va respecta inaltimea maxima a obiectivului de 13m, respectiv cota absoluta maxima de 120,20m ($H_{max} \text{ admis} = 120,20 \text{ NMN}$).
- Utilizarea unor echipamente si procese tehnologice care sa nu produca noxe de orice tip – gaze, lichide, solide – care au caracter de concentratori de vapori, pentru asigurarea vizibilitatii;

- Utilizarea unor echipamente si procese tehnologice care sa nu reprezinte surse de fum/sa nu produca perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor – pentru asigurarea vizibilitatii;
- furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sisemul Marea Neagră 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați de AACR
- realizarea obiectivului în conformitate cu prevederile legislației naționale în vigoare și ale reglementărilor aeronautice aplicabile.

ART 22 RETRAGERI FATA DE FASIA DE PROTECTIE A FRONTIEREI DE STAT

Nu este cazul.

ART 23 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT, INTELES CA LIMITA DINTRE DOMENIUL PUBLIC SI DOMENIUL PRIVAT.

- (1) Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:
- a) în cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
 - b) retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.
- (2) În ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca înaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (3) Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- (4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

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

Regimul de aliniere a constructiei fata de domeniul public – limita de proprietate spre drumul de acces propus este la 2,00m.

ART 24 AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Se vor respecta pentru zona de implementare a constructiilor:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 1,90 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art. 612 din Codul Civil.
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- c) Fata de limita de nord spre drumul de acces propus, distanta minima va fi de 2,0m
- d) Fata de limita vestica, distanta minima va fi de 11,0m
- e) Fata de limitele spre sud, distantele minime vor fi de 2,0m respectiv 3,0m
- f) Fata de limita spre est, distanta minima va fi 10,0m

2.3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ART 25 ACCESE CAROSABILE.

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara îndeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- (3) Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. (1) se determina conform anexei nr. 4 la regulament general de urbanism.
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesul carosabil la zona reglementata prin PUZ se va face astfel:

- Accesul carosabil si pietonal la obiectiv urmează a se asigura din drumul național DN7 Deva- Nădlac la km 547+750, din intersecția tip girație avizată si executata, prin intermediul unui drum colector paralel cu drumul național DN7, obiectiv stabilit prin "Studiu de fezabilitate pentru asigurarea de utilitati (apa, canal) si drumuri in Zona Industrială Nord, Municipiul Arad – Extindere".
- Din acest drum de acces propus se vor realiza doua accese pe parcela (intrare-iesire).
- Accesul vehiculelor cu tonaj peste 3,5t in special in perioada de executie, va respecta legislatia pentru drumurile publice OG 43/1997 republicata cu completarile si modificarile ulterioare si HCL al municipiului Arad nr. 303/2016 cu referinta in special la art. 12 lit.h.

Conform avizului nr. 207 456 din 19.11.2018 emis de catre Inspectoratul de Politie Judetean Arad - Serviciul rutier, accesul la DN& se va face prin bratul 4 al intersecției in solutie giratoriu existenta la km 547+750. Avizul nu da dreptul la instituirea de restrictii de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumului public. Inainte de inceperea lucrarilor, constructorul va solicita aviz pentru semnalizarea rutiera temporara.

ART 26 ACCESE PIETONALE.

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importanței si destinatiei constructiei.
- (2) În sensul prezentului articol, prin **accese pietonale** se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesurile pietonale la parcela vor fi realizate din trotuarul drumului de acces propus (mentionat in "Studiul de fezabilitate pentru asigurarea de utilitati (apa, canal) si drumuri in Zona Industrială Nord, Municipiul Arad – Extindere" si vor fi adiacente accesurilor carosabile, in incinta, delimitarea urmand a se face printr-o zona dalata cu o culoare diferita.

Accesul va fi conformat astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

ART 27 RACORDAREA LA REțeleLE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.
- (2) De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru categoriile de constructii propuse, în urmatoarele conditii:

- a) realizarea de solutii de echipare în sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la retea centralizata publica, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca retea existenta, atunci când aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

(4) Prevederile alin. (2) si (3) se aplica, în mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor în localitatile unde nu exista retele publice de apa si de canalizare.

Extinderile retelelor existente în zona sau racordarea la acestea se vor executa conform prevederilor "Studiu de fezabilitate pentru asigurarea de utilitati (apa, canal) si drumuri în Zona Industriala Nord, Municipiul Arad – Extindere".

Extinderile de retele se vor realiza conform conditionarilor din avizele de la SC Compania de Apa Arad SA, SC Enel Distributie Banat SA.

ART 28 REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

(1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, dupa caz, în conditiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la retea edilitara publica se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea pastrarii caracterului specific al spatiului urban din intravilanul localitatilor se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, telecomunicatii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera si altele de aceasta natura.

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevazute la alin. (3), se executa în varianta de amplasare subterana ori, dupa caz, în incinte sau în nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice.

(5) Se interzice amplasarea retelelor edilitare prevazute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura.

(6) Montarea retelelor edilitare prevazute la art. 18 alin. (1) lit. c) se executa în varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localitati a retelelor edilitare subterane.

(7) Pe traseele retelelor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a pozitiei retelelor edilitare în plan orizontal si vertical, în scopul executarii lucrarilor de interventie la acestea.

(8) Lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea retelelor edilitare se executa, de regula, anterior sau concomitent cu lucrarile de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a retelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autoritatilor administratiei publice, aprobate în conditiile legii.

(9) Documentatiile tehnice elaborate pentru obiective de investitii privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea retelei stradale, precum si a drumurilor de interes local, judetean si national situate în extravilanul localitatilor, daca este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasarii retelelor edilitare prevazute la art. 18 alin. (1) lit. c). În situatia drumurilor de interes local, judetean si national situate în extravilanul localitatilor, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

(10) Prin exceptie de la prevederile alin. (3) - (9), cu respectarea legislatiei si a reglementarilor tehnice specifice în vigoare, retelele de comunicatii electronice si infrastructura asociata acestora pot fi amplasate si în varianta supraterana sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul si extravilanul comunelor, satelor si localitatilor apartinătoare oraselor si municipiilor.

ART 29 PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

- (1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate în serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.
- (2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra în proprietatea publica.

2.3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

ART 30 PARCELAREA

Nu este cazul.

ART 31 ÎNALTIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea înalțimii medii a cladirilor învecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de înaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat învecinate.
- (2) În sensul prezentului regulament, **cladiri imediat învecinate** sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.
- (3) Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Prin prezentul PUZ se stabileste inaltimea maxima pentru constructiile de pe parcelele studiate astfel:

Regimul de inaltime stabilit:

- **P** **Hmax = 9,0m** pentru unitatea de industrie productie
- **P+2E** **Hmax = 12,0m** pentru corpul administrativ

ART 32 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirii vor fi tratate la acelasi nivel calitativ ca si fatada principala.

Materialele pentru finisajul exterior vor fi de buna calitate.

2.3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

ART 33 PARCAJE

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.
- (3) Suprafetele parcajelor se determina în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 din regulamentul general de urbanism.

Pe parcela destinata obiectivului s-au prevăzut platforme pentru parcări de autoturisme, destinate persoanelor care vor lucra in hala si corpul administrativ.

Numarul locurilor de parcare pentru cladirea administrativa va fi conform RGU de minim 1 loc parcare/10-30 salariatii + un spor de 20% pentru invitati, aceasta insemnand 3 locuri de parcare.

Numarul locurilor de parcare pentru hala de productie va fi conform RGU anexa 5 pct 5.12: activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1000mp – un loc de parcare la o suprafata de 150mp. (ex. avand in vedere suprafata de 845mp conform plansei de mobilare propusa pentru hala si copertina se vor amenaja minim 6 locuri de parcare pentru spatiul de productie).

ART 34 SPATII VERZI SI PLANTATE

(1) Autorizarea executarii constructiei va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la regulamentul general de urbanism.

Conform RGU anexa nr. 6 art. 6.9. pentru constructiile industriale se vor aloca minim 20% spatii verzi din suprafata totala a terenului.

Bilantul teritorial prevede spații verzi amenajate, în suprafata de 473mp reprezentând 20,00% din incinta studiata prin PUZ.

ART 35 ÎMPREJMUIRI

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Împrejurimile realizate vor avea înălțimea maximă de 2,5m.

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

- împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor fata de domeniul public.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Împrejurimile vor fi executate din materiale rezistente si bine ancorate si pot fi prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale, sau cu panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ART 1 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unitățile și subunitățile au fost reprezentate în **PLANȘA nr. 02A- REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE**, din documentația P.U.Z. – „CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE SI CORP ADMINISTRATIV P+2E, ZONA INDUSTRIALA NORD ARAD”

A fost delimitată o **ZONĂ FUNCȚIONALĂ PRINCIPALĂ**.

În unitatea funcțională a cărei folosință este stabilită s-au punctat și subzone funcționale cu specificații pentru fiecare dintre acestea.

ZONA FUNCTIONALĂ dominantă la nivelul TERENULUI SUPUS STUDIULUI (CF 348327 Arad si CF 348167 Arad) – din teritoriul administrativ al municipiului Arad este:

- **ID – UNITATE FUNCTIONALA – INDUSTRIE - productie rezervată pentru imobilul de hala productie si corp administrativ - funcțiune unitară și de sine-stătătoare, ce cuprinde și subunități funcționale necesare din punct de vedere urbanistic activitatii desfasurate și protecției mediului.**

SUBUNITATILE FUNCTIONALE stabilite sunt:

I.D.1 – subunitate functionala – hala productie compartimentata, corp administrativ

- Destinata construirii unei hala de productie posibil compartimentata si a unui corp administrativ.

C1 – subunitate functionala destinata amenajarii cailor de comunicatie, acces rutier si pietonal

- Destinata amenajarii carosabilului de acces in incinta, platformei carosabile, parcarilor si alei.

SP1 – SP3 SUBUNITATE FUNCTIONALA – DESTINATA AMENAJARII SPATIILOR VERZI

- Destinata amenajarii spatiilor verzi in incinta, care se refera la spatiile verzi cu rol estetic si de protectie – cu arbori inalti, medii si gazon.

TE1 – SUBUNITATE FUNCTIONALA – DESTINATA AMENAJARII ECHIPARII EDILITARE

- Destinata obiectelor de echipare edilitara, microstatie de epurare, statie de pompare, separatoare de hidrocarburi, de nisip, etc.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UNITATI FUNCTIONALE – ID zona cu functiunea dominanta industrie - productie

ID1 Suprafata totala: 2.364mp

- Zona de implantare constructii – 1.343mp
- Suprafata construita maxim va fi 1281mp, POT maxim = 54,20% CUT maxim = 0,72
- Cota max admisa = 120,20NMN conform aviz AACR nr. 24484/1423 din 19.10.2018.

Utilizari permise:

- Hale de productie si depozitare
- Constructii cu caracter administrativ - social: birouri, vestiare, grupuri sanitare, oficine
- Constructii cu caracter tehnic: ateliere, magazine, copertine

Utilizari permise cu conditii:

- Se vor autoriza constructii industriale si de depozitare cu conditia sa se incadreze in normele de mediu, conform avizului de mediu care va fi solicitat.

Interdictii definitive:

- Nu se vor autoriza constructii in afara zonei de implementare a constructiilor sau care nu respecta conditiile avizatorilor.
- Nu se vor autoriza activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, fum, constructii pentru cresterea animalelor, ferme agrozootehnice.

SUBUNITATI FUNCTIONALE:

Funcțiunile complementare admise ale unitatii sunt:

C1 – SUBUNITATE FUNCTIONALA DESTINATA AMENAJARII CAILOR DE COMUNICATIE, ACCES RUTIER SI PIETONAL

Destinata amenajarii carosabilului de acces in incinta, platformei carosabile, parcarilor si alei. Suprafata platformei carosabile a parcarilor, trotuarelor pietonale.

SP1 – SP3 - SUBUNITATE FUNCTIONALA – DESTINATA AMENAJARII SPATIILOR VERZI

Destinata amenajarii spatiilor verzi in incinta, care se refera la spatiile verzi cu rol estetic si de protectie – cu arbori inalti, medii si gazon.

Suprafata minima spatii verzi conform bilantului teritorial in incinta va fi 473mp reprezentand 20,00%

TE1 – SUBUNITATE FUNCTIONALA – DESTINATA AMENAJARII ECHIPARII EDILITARE

Destinata amplasarii obiectelor de echipare edilitara, microstatie de epurare, statie de pompare, separatoare de hidrocarburi, de nisip, etc.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
--

In cadrul PUZ, nu au fost stabilite UTR-uri noi.

Intocmit:

RUR - DE

arh. Monica Cuznetov



Birou individual de arhitectura arh. Cuznetov Monica
 înregistrat la OAR Filiala Teritoriala Arad nr. TNA 0588
 RUR categoriile: D – nr. 0315 si E – nr. 0326
 Arad, str. Simion Barnutiu nr. 6 tel. 0721795809

Pr. Nr. 180/2017
 Denumire Construire hala productie si corp administrativ
 proiect: P+2E, Zona Industriala Nord, Arad
 Faza: Plan urbanistic zonal

PLAN DE ACTIUNE

PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PUZ

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:	CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE SI CORP ADMINISTRATIV P+2E, ZONA INDUSTRIALA NORD FN, ARAD
Amplasament:	judetul Arad, intravilan municipiul Arad, Zona industriala nord, fn. CF 348167 Arad si CF 348327 Arad
Beneficiar/investitor:	SC LTD METAL FRAMED SRL
Proiectant general:	BIA arh. CUZNETOV MONICA
Colaboratori edilitare si : drumuri si sistematizare	SC DROMCONS SRL Dipl. Ing. Adrian Prahoveniu Dipl. Ing. Mircea Vlase
Urbanism coordonare:	arh. Monica Cuznetov - RUR categoriile D si E
Nr. Proiect:	180/2017
Data elaborarii:	oct/2017
Faza:	Plan Urbanistic Zonal

2. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Investitia va fi realizata din fondurile private ale SC LTD Metal Framed SRL. Acestea vor fi alocate pentru amenajarea de accese carosabile in incinta, realizarea investitiei propriu-zise, asigurarea racordurilor la utilitati, cheltuieli de exploatare.

3. ETAPIZAREA INVESTITIEI PROPUSE PRIN PUZ

Dupa aprobarea PUZ in Consiliul Local al Municipiului Arad, se vor unifica parcelele care compun terenul, se va obtine Certificatul de urbanism si se va elabora proiectul tehnic pentru lucrarile necesare realizarii investitiei. Pe baza Proiectului tehnic se va intocmi documentatia de autorizare a lucrarilor si se vor obtine avizele necesare.

Categoriile de lucrari necesare investitiei sunt:

- a) Sistematizare verticala a terenului.
- b) Constructii noi: hala productie confectii metalice, cladire administrativa cu vestiare, grupuri sanitare, birouri, oficina.
- c) Amenajarea acceselor din drumul de acces CF 347937 domeniu public.
- d) Amenajarea platformelor carosabile din incinta cu locuri de parcare, a trotuarelor in incinta.
- e) Amenajarea spatiilor verzi din incinta.
- f) Racorduri la retelele tehnico-edilitare din zona si retele din incinta.
- g) Realizarea unor lucrari de alimentare cu apa si canalizare in regim de provizorat (put

forat, microstatie de epurare), in cazul in care retelele edilitare din zona inca nu sunt executate.

- h) Platforma gospodareasca si amenajari tehnico-edilitare.
- i) Imprejmuire perimetrala.

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul PUZ se propune urmatoarea esalonare in timp a lucrarilor precum si o estimare a costurilor investitiei:

LUCRARE	EXECUTIE - finalizare
Obtinere certificat de urbanism	Mai 2019
Obtinere autorizatie de construire	August 2019 – septembrie 2019
Executie lucrari conform Autorizatiei de construire	Septembrie 2019 – septembrie 2020
Receptie lucrari si intabulare constructii	Octombrie 2020

Investitia va fi finantata din fonduri acestea fiind alocate pentru amenajarea de accese carosabile in incinta, realizarea investitiei propriu-zise precum si pentru asigurarea utilitatilor.

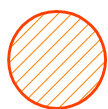
Intocmit:

arh. Monica Cuznetov



PLAN INCADRARE IN ZONA

Zona Industriala Nord
C.F. nr. 348327 Arad si C.F. nr 348167 Arad
Suprafata = 2364mp



AMPLASAMENT OBIECTIV



LIMITA PARCELA

PROIECTAT:



Birou individual de arhitectura - arh. MONICA CUZNETOV
CIF 19388869 Inregistrat la O.A.R. f.t. Arad, cu nr. 07/17.03.2003.
str. Simion Barnutiu, nr. 6, 310156 tel. 0721-795809

PR. NR.:
180/2017

BENEFICIAR:

SC LTD METAL FRAMED SRL

DENUMIRE
PROIECT:

CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE si CORP
ADMINISTRATIV P+2E, Zona Industriala Nord Arad

FAZA:

Plan urbanistic zonal

Sef proiect:

arh. Cuznetov M.

1/5.000

Proiectat si desenat:

arh. Cuznetov M.

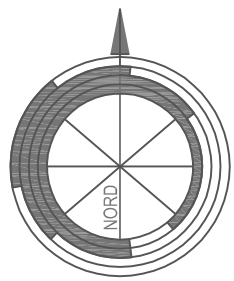
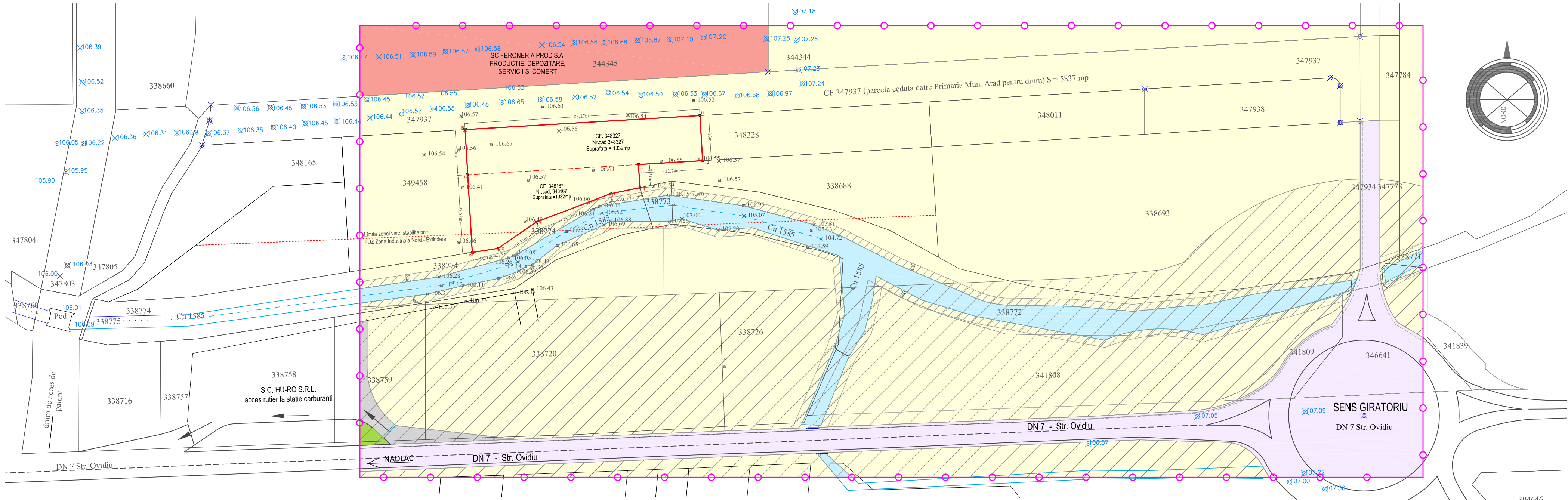
OCT 2017

DENUMIRE PLANSĂ:

INCADRARE IN ZONA

NR. PLANSA:

00A

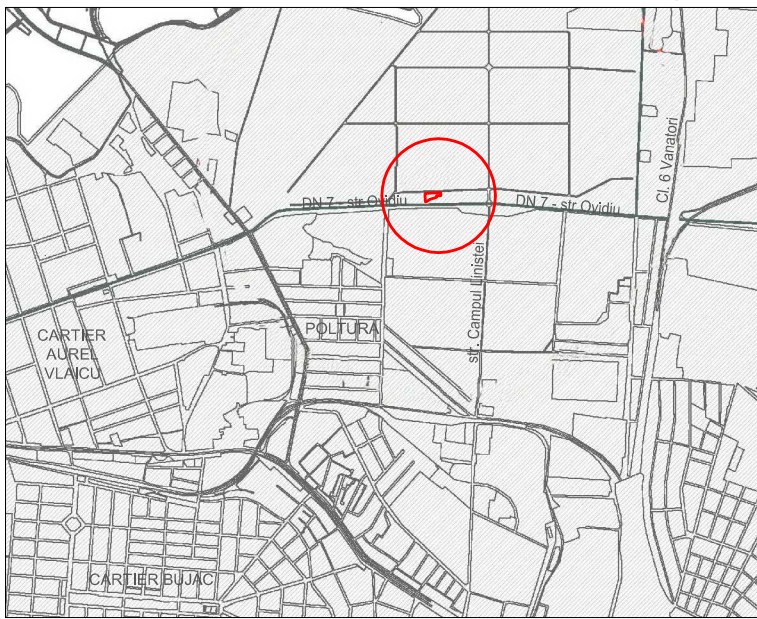


PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE SI CORP ADMINISTRATIV, ZONA INDUSTRIALA NORD, ARAD

1. SITUATIA EXISTENTA

PLAN INCADRARE IN ZONA sc. 1/2.500



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z. - 2.364mp

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA SERVICII- INDUSTRIE EXISTENTA REGLEMENTATA PRIN PUZ APROBAT - FERONERIA
- ZONA PASUNE INTRAVILAN
- ZONA CANAL DESECARE ANIF Cn 1585
- ZONA CAROSABIL existent
- ZONA VERDE AMENAJATA

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE

- ZONA DE PROTECTIE FATA DE CANAL HCN 2.5m
- ZONA DE PROTECTIE LA DRUMUL NATIONAL - 50m

DOMENIU	DISFUNCTIONALITATI	SOLUTII
Circulatie	Drum de acces nerealizat, si anume drumul colector si bratul giratiei.	Executia in continuare a bratului giratiei existente si in continuare a drumului colector paralel cu DN 7 str. Ovidiu, conform cu solutia adoptata in SF "Intocmire Studiu de fezabilitate pentru asigurarea de utilitati (apa-canal) si drumuri in Zona Industriala Nord, Municipiul Arad - Extindere"
Fondul construit si utilizarea terenurilor	Lipsa fondului construit in zona studiata si a elementelor de urbanizare, desi terenul are o functiune dedicata si anume Industrie, stabilita prin PUZ - "Zona Industriala Nord municipiul Arad - extindere", nu s-a construit nimic din cauza lipsei utilitatilor si a circulatiilor care sa permita accesul la parcele.	Realizarea utilitatilor necesare si a circulatiilor care sa permita accesul la parcele astfel incat investitiile private sa prinda contur si sa se produca o dezvoltare a zonei.
Echiparea edilitara	Lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apa potabila si a canalizarii menajere, astfel incat solutiile tehnico-edilitare punctuale, provizorii sa fie eliminate. Lipsa alimentarii cu energie electrica.	- realizarea extinderii retelei de apa potabila de pe str. Campurilor, de la care sa poata fi alimentate noile investitii din zona PUZ - "Zona Industriala Nord municipiul Arad - extindere", conform solutiei adoptate in SF "Intocmire Studiu de fezabilitate pentru asigurarea de utilitati (apa-canal) si drumuri in zona Industriala Nord Municipiul Arad - Extindere" - realizarea extinderii retelei de canalizare menajera si pluviala existenta pe Calea 6 Vanatori. - realizarea retelei de alimentare cu energie electrica de la postul trafo existent pe DN 7 - str. Ovidiu in apropierea sensului giratoriu.

Parcela(Supraftotal)

Nr.Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturil D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
0	1	2	3
10	530777.255	214985.837	16.001
14	530761.283	214986.792	27.525
19	530733.805	214988.405	9.215
18	530735.249	214997.506	16.312
17	530744.482	215010.953	28.160
16	530754.515	215037.265	10.667
15	530756.697	215047.706	8.213
13	530764.895	215047.216	22.743
12	530766.252	215069.918	16.000
11	530782.223	215068.963	83.274
S(Supraftotal)=2364.29mp P=238.11m			

BILANT -TERITORIAL

Funciune teren	Existent		Existent	
	mp	%	mp	%
Teren viran	47.053	78,22	2.364	100,00
Carosabil, platforme si trotuare	6.883	11,44	0,0	0,0
Canal ANIF	3.170	5,27	0,0	0,0
Zona industrie - productie nepoluanta	2.990	4,97	0,0	0,0
Spatii verzi	54	0,10	0,0	0,0
TOTAL:	60.150	100,00	2.364	100,00

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Nr. CF	Suprafata mp	Categoria de folosinta existent	Proprietar
CF 348327	1332mp	pasune in intravilan	SC LTD METAL FRAMED SRL
CF 348167	1032mp	pasune in intravilan	SC LTD METAL FRAMED SRL

INDICATORI URBANISTICI - SITUATIA EXISTENTA

POTexistent incinta = 0,00 %
CUTexistent incinta = 0,00

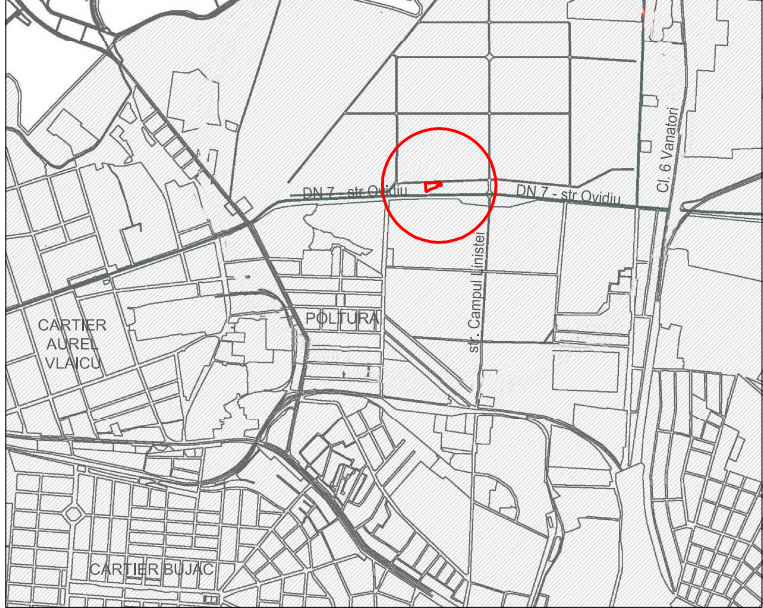
PROIECTANT ARHITECTURA:			PR. NR.: 180/2017	BENEFICIAR:	
 Birou individual de arhitectura - arh. MONICA CUZNETOV CIF 19388809 Inregistrat la O.A.R. f.t. Arad, cu nr. 07/17.03.2003, str. Simion Barnutiu, nr. 6, 310156 tel. 0721-795809				SC LTD METAL FRAMED SRL	
				DENUMIRE PROIECT:	
				ADMINISTRATIV P+2E, Zona Industriala Nord Arad	
FAZA:			Plan urbanistic zonal		
Sef proiect:	arh. Cuznetov M.		1/1.000	DENUMIRE PLANSA:	NR. PLANSA:
Proiectat si desenat:	arh. Cuznetov M.		OCT 2017	Situatia existenta	01A

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE SI CORP ADMINISTRATIV, ZONA INDUSTRIALA NORD, ARAD

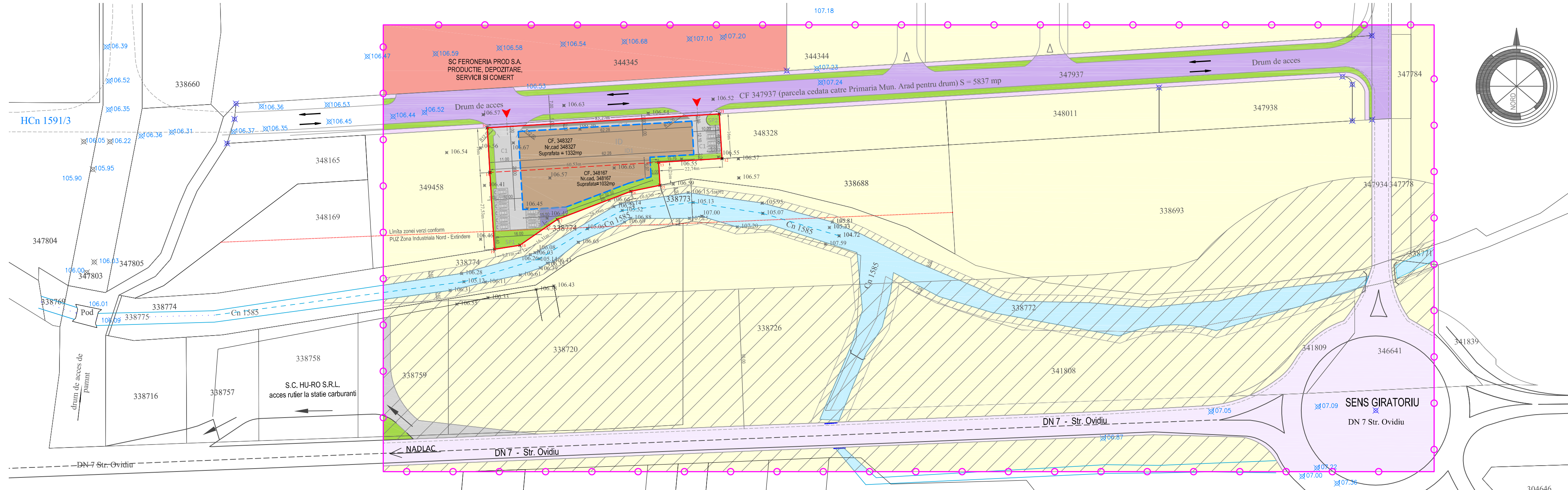
2. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

PLAN INCADRARE IN ZONA sc. 1/2.500



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
 - LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z. - 2.364mp
 - ACCES IN INCINTA PROPOS
 - INALTIMEA MAXIM ADMISA A CLADIRILOR
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA SERVICII- INDUSTRIE EXISTENTA REGLEMENTATA PRIN PUZ APROBAT - FERONERIA
 - ZONA PASUNE INTRAVILAN
 - ZONA CANAL DESECARIE ANIF Cn 1585
 - ZONA CAROSABIL existent/propus
 - LIMITA IMPLEMENTARE CONSTRUCTII
 - ZONA CONSTRUIBILA INDUSTRIE - PRODUCTIE NEPOLUANTA
 - ZONA VERDE AMENAJATA/INIERBATA
 - ZONA PLATFORME CAROSABILE IN INCINTA
 - ZONA ECHIPARE EDILITARE
- ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE**
- ZONA DE PROTECTIE FATA DE CANAL HCN 2.5m
 - ZONA DE PROTECTIE LA DRUMUL NATIONAL - 50m



BILANT -TERITORIAL	ZONA STUDIATA				INCINTA			
	Existent		Propus		Existent		Propus	
Funcțiune teren	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Teren viran - pasune	47.053	78,22	39.408	65,52	2.364	100,00	0,0	0,00
Carosabil, platforme si trotuare	6.883	11,44	11.522	19,16	0,0	0,0	560,0	23,69
Canal ANIF	3.170	5,27	3.170	5,27	0,0	0,0	0,0	0,00
Zona industrie - productie nepoluanta	2.990	4,97	4.271	7,10	0,0	0,0	1.281,0	54,20
Spatii verzi	54	0,10	1.729	2,87	0,0	0,0	473,0	20,00
Zona edilitara			50	0,08	0,0	0,0	50,0	2,11
TOTAL:	60.150	100,00	60.150	100,00	2.364	100,00	2.364	100,00

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR			
Nr. CF	Suprafata mp	Categoria de folosinta	Proprietar
CF 348327	1332mp	pasune in intravilan	SC LTD METAL FRAMED SRL
CF 348167	1032mp	pasune in intravilan	SC LTD METAL FRAMED SRL

INDICATORI URBANISTICI - PROPUNERI	
POT _{maxim prop.incinta}	= 54,20 %
CUT _{maxim prop.incinta}	= 0,72

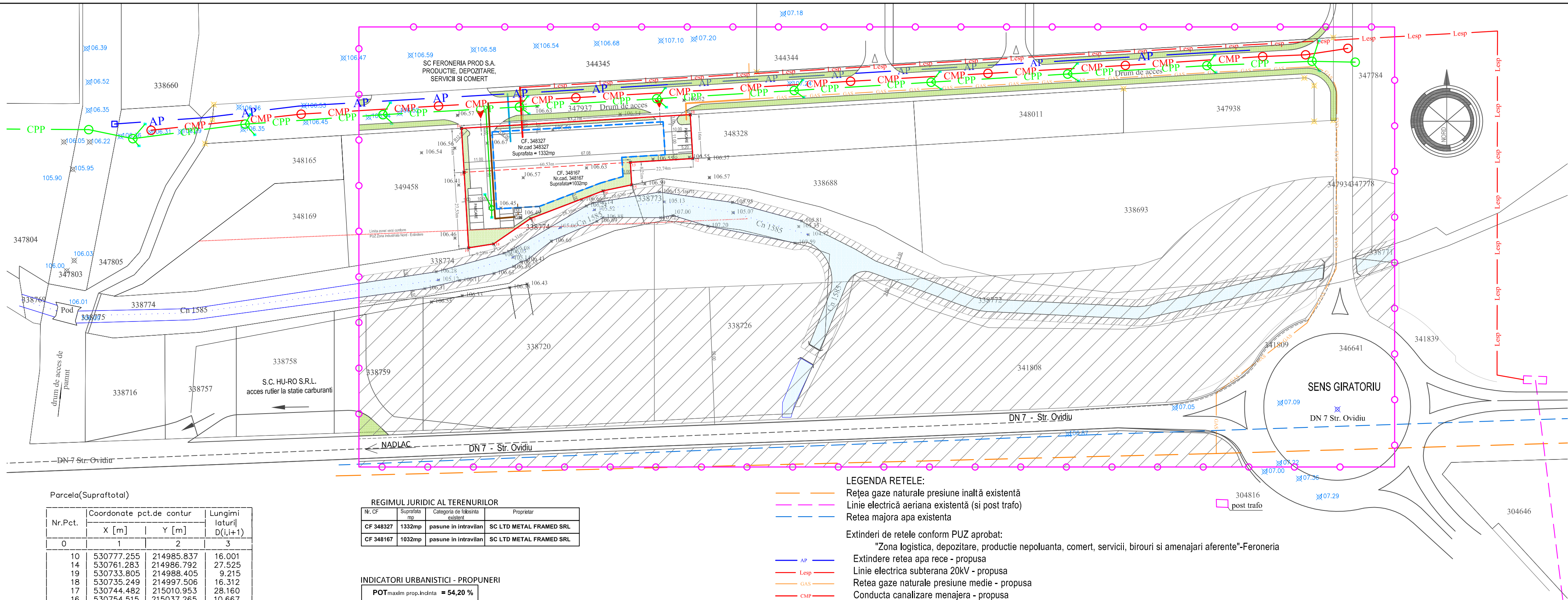
Parcela(Supraftotal)			
Nr.Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturil D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
0	1	2	3
10	530777.255	214985.837	16.001
14	530761.283	214986.792	27.525
19	530733.805	214988.405	9.215
18	530735.249	214997.506	16.312
17	530744.482	215010.953	28.160
16	530754.515	215037.265	10.667
15	530756.697	215047.706	8.213
13	530764.895	215047.216	22.743
12	530766.252	215069.918	16.000
11	530782.223	215068.963	83.274
S(Supraftotal)=2364.29mp P=238.11m			

ID - UNITATE FUNCTIONALA INDUSTRIE - productie

- ID1 - SUBUNITATE FUNCTIONALA - HALA PRODUCTIE COMPARTIMENTATA, CORP ADMINISTRATIV
- C1 - SUBUNITATE FUNCTIONALA - DESTINATA AMENAJARIILOR DE COMUNICATIE, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE

- SP1 - SUBUNITATE FUNCTIONALA - DESTINATA SPATIILOR VERZI AMENAJATE
- SP2 - SUBUNITATE FUNCTIONALA - DESTINATA SPATIILOR VERZI AMENAJATE
- SP3 - SUBUNITATE FUNCTIONALA - DESTINATA SPATIILOR VERZI AMENAJATE
- TE1 - ECHIPARE EDILITARA

PROIECTANT ARHITECTURA:			BENEFICIAR:	
Birou individual de arhitectura - arh. MONICA CUZNETOV CIF 19588809 Inregistrat la O.A.R. f.t. Arad, cu nr. 07/17.03.2003, str. Simion Barnutiu, nr. 6, 310156 tel. 0721-795809			SC LTD METAL FRAMED SRL	
PR. NR.: 180/2017			DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE SI CORP ADMINISTRATIV P+2E, Zona Industrială Nord Arad	
FAZA: Plan urbanistic zonal			DENUMIRE PLANSA: Reglementari urbanistice - zonificare	
Sef proiect: arh. Cuznetov M.			1/1.000	
Proiectat si desenat: arh. Cuznetov M.			OCT 2017	
			NR. PLANSA: 02A	



Parcela(Supraftotal)

Nr.Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturii D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
0	1	2	3
10	530777.255	214985.837	16.001
14	530761.283	214986.792	27.525
19	530733.805	214988.405	9.215
18	530735.249	214997.506	16.312
17	530744.482	215010.953	28.160
16	530754.515	215037.265	10.667
15	530756.697	215047.706	8.213
13	530764.895	215047.216	22.743
12	530766.252	215069.918	16.000
11	530782.223	215068.963	83.274
S(Supraftotal)=2364.29mp P=238.11m			

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Nr. CF	Suprafata mp	Categoria de folosinta existent	Proprietar
CF 348327	1332mp	pasune in intravilan	SC LTD METAL FRAMED SRL
CF 348167	1032mp	pasune in intravilan	SC LTD METAL FRAMED SRL

INDICATORI URBANISTICI - PROPUNERI

POT _{maxim prop.incinta} = 54,20 %
CUT _{maxim prop.incinta} = 0,72

LEGENDA REȚELE:

- Rețea gaze naturale presiune înaltă existentă
- Linie electrică aeriană existentă (și post trafa)
- Retea majora apa existenta

Extindere de rețele conform PUZ aprobat:

- "Zona logistica, depozitare, producție nepoluantă, comerț, servicii, birouri și amenajări aferente"-Feroneria
- Extindere rețea apa rece - propusa
- Linie electrica subterana 20kV - propusa
- Retea gaze naturale presiune medie - propusa
- Conducta canalizare menajera - propusa
- Conducta canalizare pluviala - propusa

Extindere de rețele propuse prin PUZ :

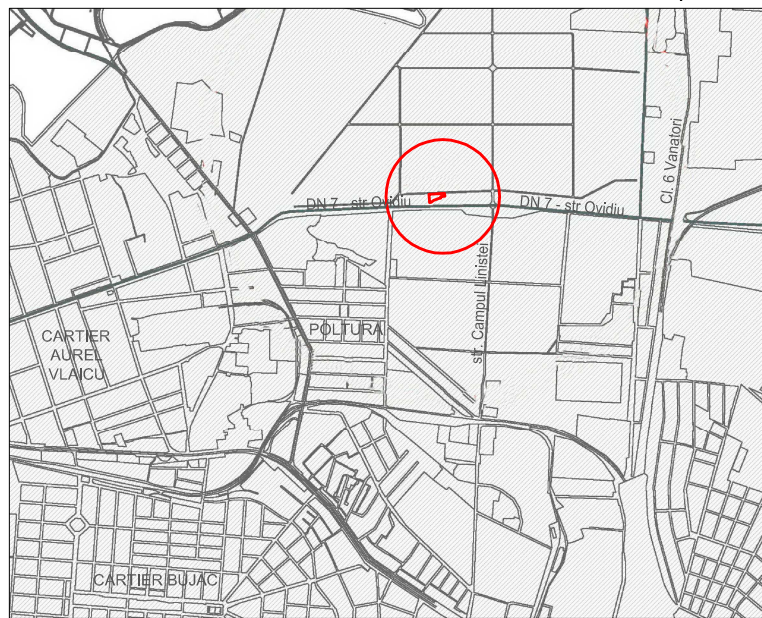
- "Construire hala productie confectii metalice si corp administrativ, zona industriala nord Arad"-LTD Metal Framed
- Bransament apa rece - propusa
- Bransament Linie electrica subterana 20kV - propusa
- Retea gaze naturale presiune medie - propusa
- Conducta bransament canalizare menajera - propusa
- Microstatie epurare, statie pompare
- Conducta bransament canalizare pluviala - propusa

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE SI CORP ADMINISTRATIV, ZONA INDUSTRIALA NORD, ARAD

3. REGLEMENTARI EDILITARE

PLAN INCADRARE IN ZONA sc. 1/2.500



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z. - 2.364mp
- ACCES IN INCINTA PROPOS

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA CANAL DESECARE ANIF Cn 1585
- LIMITA IMPLEMENTARE CONSTRUCTII
- ZONA VERDE AMENAJATA

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE

- ZONA DE PROTECTIE FATA DE CANAL HCN 2.5m
- ZONA DE PROTECTIE LA DRUMUL NATIONAL - 50m



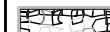
S.C. "DROMCONS" S.R.L.

SEBIS str.Codul nr.1
C.I.U.15624428, 02/01/2003
Tel. mobil+40(0)743 119 667
Tel. fix+40(0)357 804 071
Fax+40(0)357 437 554
e-mail:office@dromcons.ro

SEF PROIECT EDILITARE Dipl. ing. Prahoveanu Adrian

PROIECTAT si DESENAT Dipl. ing. Mircea Vlase

PROIECTANT ARHITECTURA:



Birou individual de arhitectura - arh. MONICA CUZNETOV
CIF 19388869 Inregistrat la O.A.R. f.t. Arad, cu nr. 07/17.03.2003,
str. Simion Barnutiu, nr. 6, 310156 tel. 0721-795809

Sef proiect: arh. Cuznetov M.

Proiectat si desenat: arh. Cuznetov M.

BENEFICIAR: SC LTD METAL FRAMED SRL

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE si CORP ADMINISTRATIV P+2E, Zona Industriala Nord Arad

SCARA: 1:1000

REGLEMENTARI EDILITARE

PROIECT NR. 61 / 2018

FAZA: Plan urbanistic zonal

DENUMIRE PLANSA: Reglementari edilitare

PR. NR.: 180/2017

1/1.000

OCT 2017

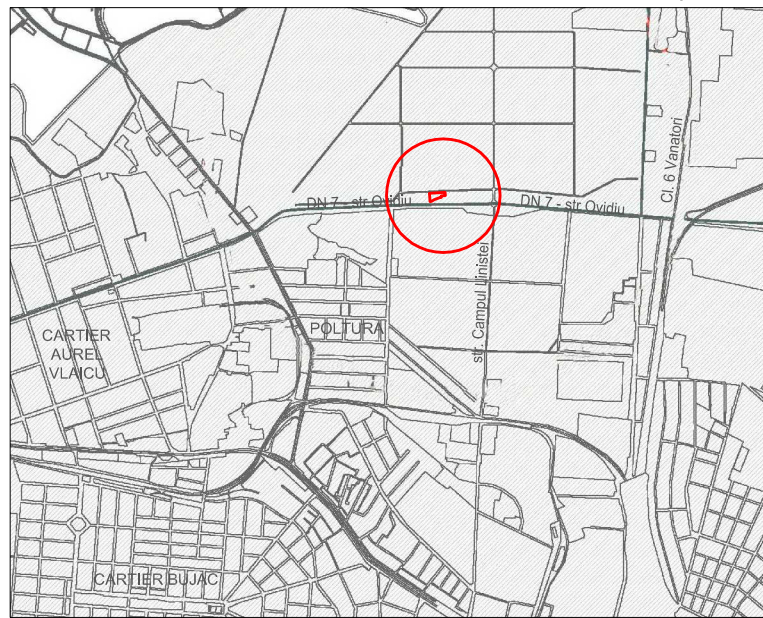
NR. PLANSA: 03A

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE SI CORP ADMINISTRATIV, ZONA INDUSTRIALA NORD, ARAD

4. PROPRIETATEA SUPRA TERENURILOR

PLAN INCADRARE IN ZONA sc. 1/2.500



LEGENDA

LIMITE

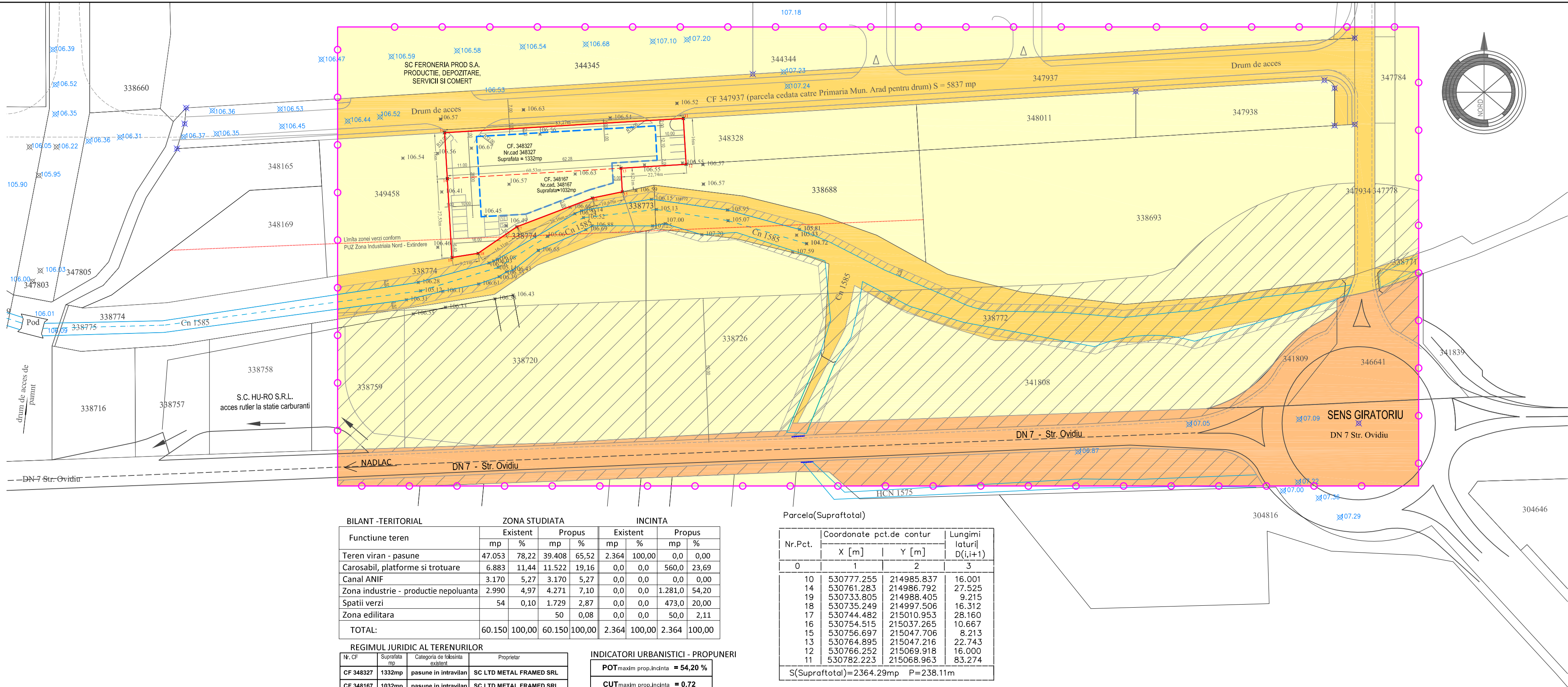
- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z. - 2.364mp
- ACCES IN INCINTA PROPOS

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- ZONA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE

- ZONA DE PROTECTIE FATA DE CANAL HCN 2.5m
- ZONA DE PROTECTIE LA DRUMUL NATIONAL - 50m



BILANT -TERITORIAL	ZONA STUDIATA				INCINTA			
	Existent		Propus		Existent		Propus	
Funciune teren	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Teren viran - pasune	47.053	78,22	39.408	65,52	2.364	100,00	0,0	0,00
Carosabil, platforme si trotuare	6.883	11,44	11.522	19,16	0,0	0,0	560,0	23,69
Canal ANIF	3.170	5,27	3.170	5,27	0,0	0,0	0,0	0,00
Zona industrie - productie nepoluanta	2.990	4,97	4.271	7,10	0,0	0,0	1.281,0	54,20
Spatii verzi	54	0,10	1.729	2,87	0,0	0,0	473,0	20,00
Zona editilata			50	0,08	0,0	0,0	50,0	2,11
TOTAL:	60.150	100,00	60.150	100,00	2.364	100,00	2.364	100,00

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR			
Nr. CF	Suprafata mp	Categoria de folosinta existent	Proprietar
CF 348327	1332mp	pasune in intravilan	SC LTD METAL FRAMED SRL
CF 348167	1032mp	pasune in intravilan	SC LTD METAL FRAMED SRL

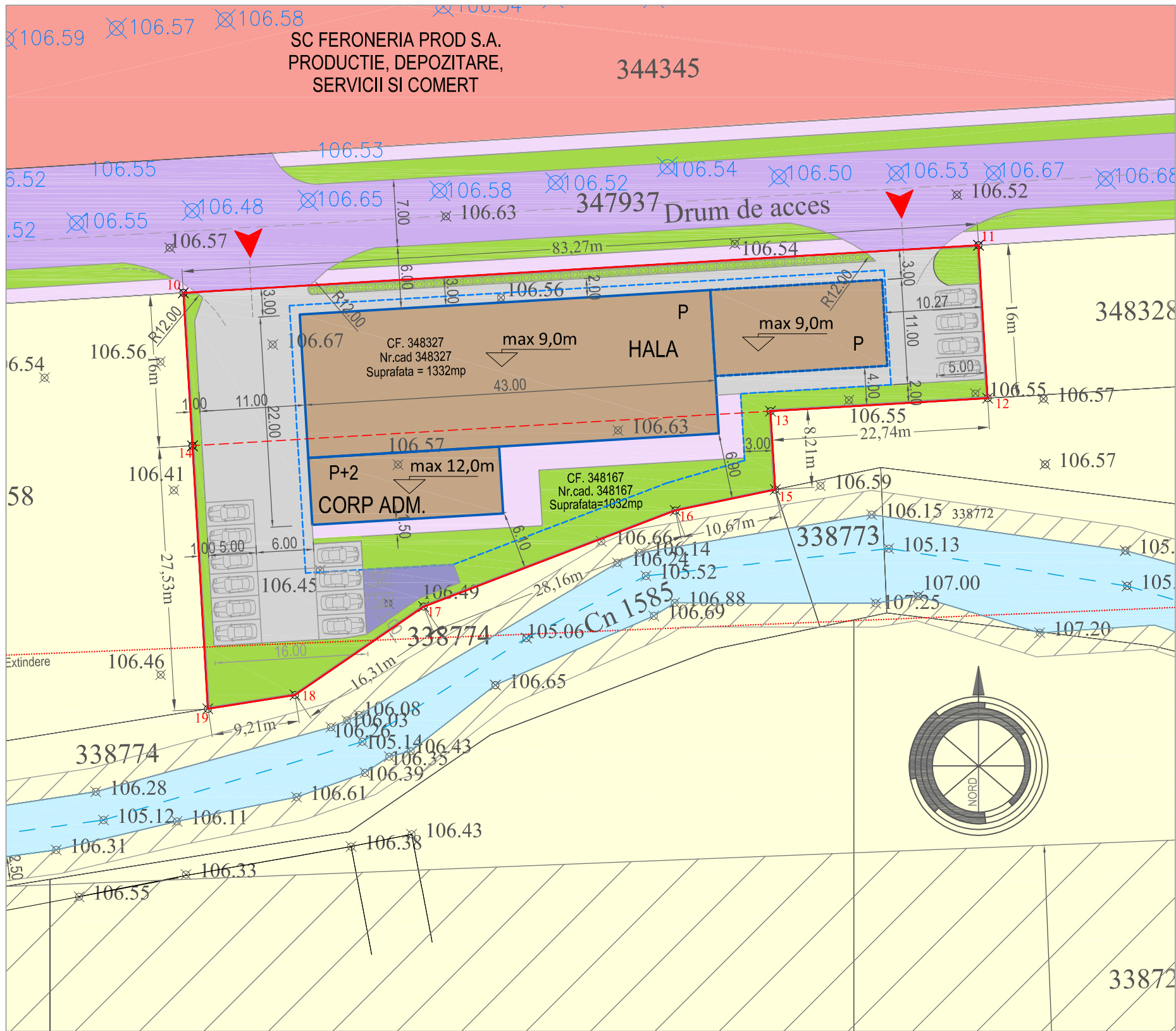
INDICATORI URBANISTICI - PROPUNERI

POTmaxim prop.incinta = 54,20 %
CUTmaxim prop.incinta = 0,72

Parcela(Supraftotal)

Nr.Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
0	1	2	3
10	530777.255	214985.837	16.001
14	530761.283	214986.792	27.525
19	530733.805	214988.405	9.215
18	530735.249	214997.506	16.312
17	530744.482	215010.953	28.160
16	530754.515	215037.265	10.667
15	530756.697	215047.706	8.213
13	530764.895	215047.216	22.743
12	530766.252	215069.918	16.000
11	530782.223	215068.963	83.274
S(Supraftotal)=2364.29mp P=238.11m			

PROIECTANT ARHITECTURA:			PR. NR.: 180/2017	BENEFICIAR:		
 Birou individual de arhitectura - arh. MONICA CUZNETOV CIF 19588809 Inregistrat la O.A.R. f.t. Arad, cu nr. 07/17.03.2003, str. Simion Barnutiu, nr. 6, 310156 tel. 0721-795809				SC LTD METAL FRAMED SRL		
				DENUMIRE PROIECT:		
				CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE si CORP ADMINISTRATIV P+2E, Zona Industriala Nord Arad		
FAZA:			Plan urbanistic zonal			
Sef proiect:			arh. Cuznetov M.	1/1.000	DENUMIRE PLANSA:	NR. PLANSA: 04A
Proiectat si desenat:			arh. Cuznetov M.		OCT 2017	



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE SI CORP ADMINISTRATIV, ZONA INDUSTRIALA NORD, ARAD

5. MOBILARE URBANISTICA

LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
 - LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z. - 2.364mp
 - ACCES IN INCINTA PROPU
 - INALTIMEA MAXIM ADMISA A CLADIRILOR
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA SERVICII- INDUSTRIE EXISTENTA REGLEMENTATA PRIN PUZ APROBAT - FERONERIA
 - ZONA PASUNE INTRAVILAN
 - ZONA CANAL DESECARE ANIF Cn 1585
 - ZONA CAROSABIL existent/propus
 - LIMITA IMPLEMENTARE CONSTRUCTII
 - ZONA CONSTRUIBILA INDUSTRIE - PRODUCTIE NEPOLUANTA
 - ZONA VERDE AMENAJATA/INIERBATA
 - ZONA PLATFORME CAROSABILE IN INCINTA
 - ZONA TROTUARE IN INCINTA
 - ZONA ECHIPARE EDILITARE
- ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE
- ZONA DE PROTECTIE FATA DE CANAL HCN 2.5m
 - ZONA DE PROTECTIE LA DRUMUL NATIONAL - 50m

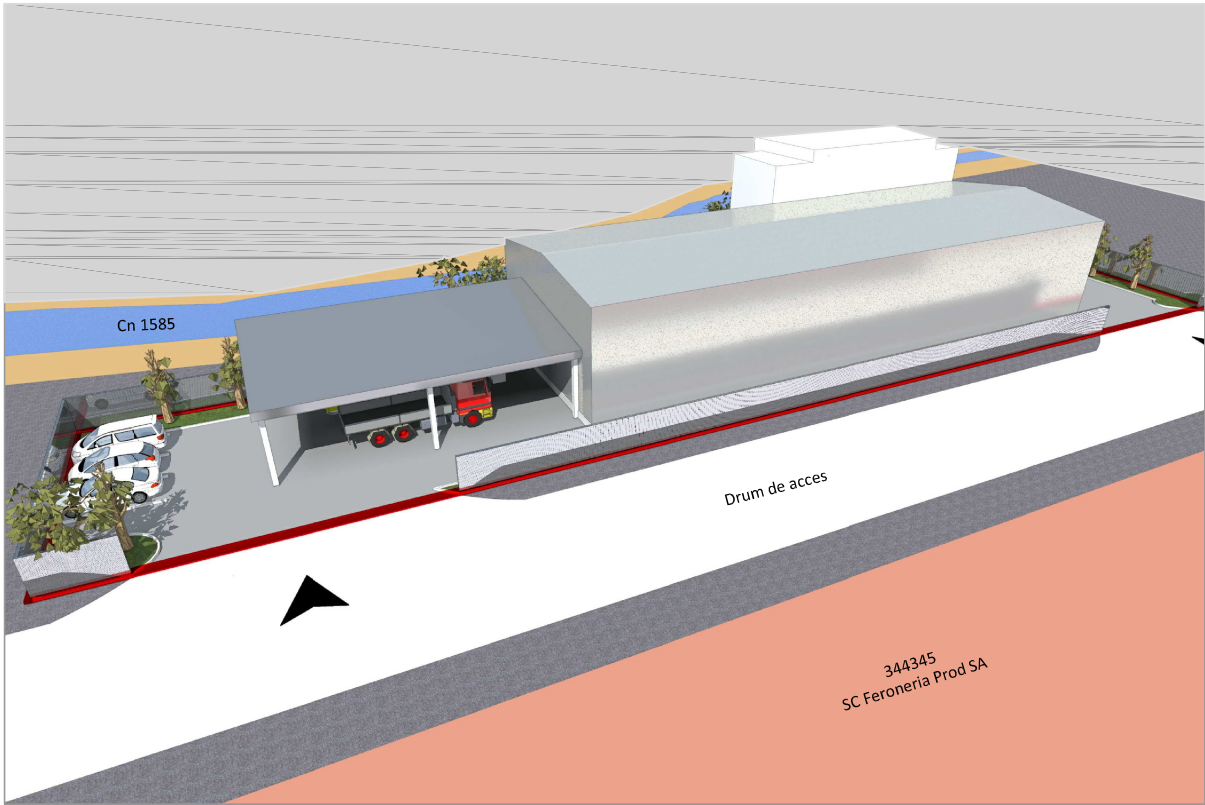
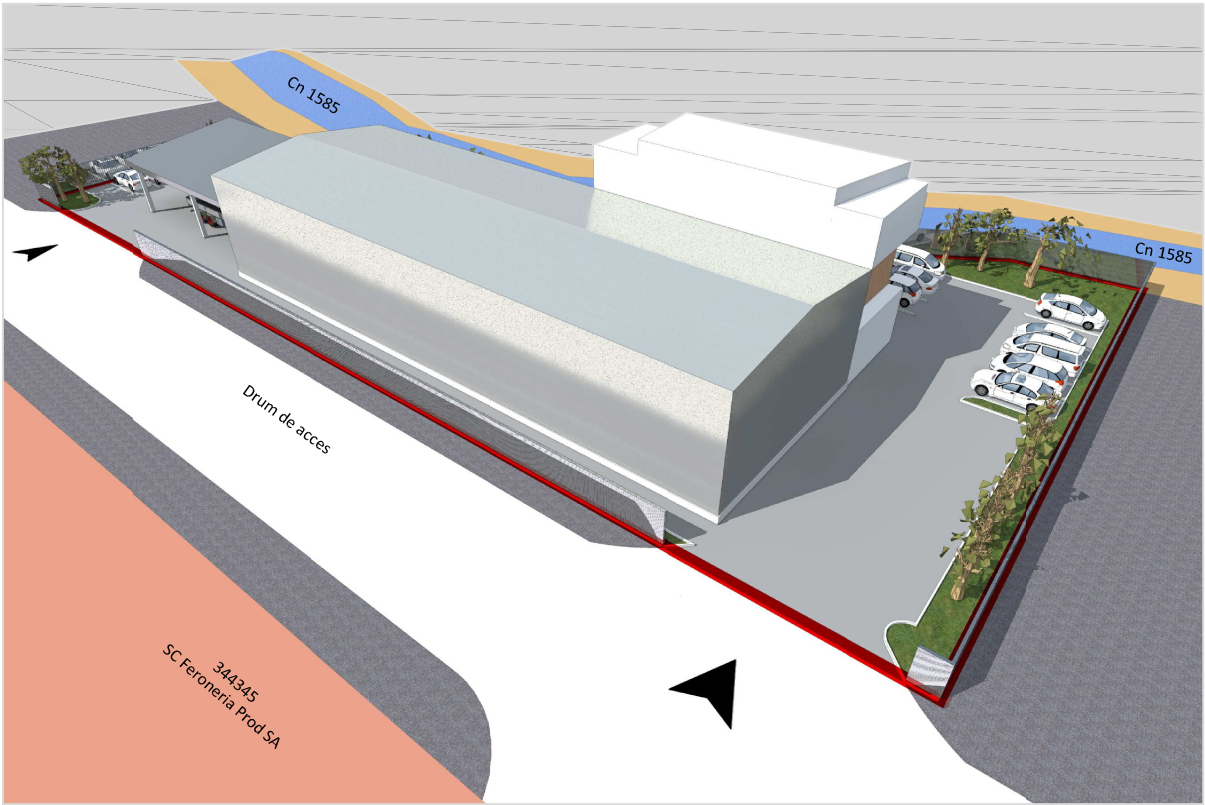
REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Nr. CF	Suprafata mp	Categoria de folosinta existent	Proprietar
CF 348327	1332mp	pasune in intravilan	SC LTD METAL FRAMED SRL
CF 348167	1032mp	pasune in intravilan	SC LTD METAL FRAMED SRL

INDICATORI URBANISTICI - PROPUNERI

POTmobilare = 40,00 %	POTmax parcela = 54,20 %
CUTmobilare = 0,53	CUTmax parcela = 0,72

PROIECTANT ARHITECTURA:			PR. NR.: 180/2017	BENEFICIAR: SC LTD METAL FRAMED SRL	
 Birou individual de arhitectura - arh. MONICA CUZNETOV CIF 19388869 Inregistrat la O.A.R. Ft. Arad, cu nr. 07/17.03.2003, str. Simion Barnutiu, nr. 6, 310156 tel. 0721-795809				DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE si CORP ADMINISTRATIV P+2E, Zona Industriala Nord Arad	
				FAZA: Plan urbanistic zonal	
Sef proiect:	arh. Cuznetov M.		1/500	DENUMIRE PLANSA: Mobilare urbanistica - propunere	NR. PLANSA: 05A
Proiectat si desenat:	arh. Cuznetov M.		OCT 2017		



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE SI CORP ADMINISTRATIV, ZONA INDUSTRIALA NORD, ARAD

6. PROPUNERE ILUSTRARE URBANISTICA

LEGENDA

- LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z. - 2.364mp
- ACCES IN INCINTA PROPOS

PROIECTANT ARHITECTURA:			BENEFICIAR:		
 Birou individual de arhitectura - arh. MONICA CUZNETOV CIF 19388869 Inregistrat la O.A.R. Ft. Arad, cu nr. 07/17.03.2003, str. Simion Barnutiu, nr. 6, 310156 tel. 0721-795809			SC LTD METAL FRAMED SRL		
PR. NR.: 180/2017			DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE si CORP ADMINISTRATIV P+2E, Zona Industrială Nord Arad		
Sef proiect: arh. Cuznetov M.			FAZA: Plan urbanistic zonal		
Proiectat si desenat: arh. Cuznetov M.			DENUMIRE PLANSA: Propunere ilustrare urbanistica		NR. PLANSA: 06A
OCT 2017					