

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.

f32115c1aee0aeb038e81f86fc475078f95bee1d5cb564b8c7dac660d7cb99b4

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 133
din 12 martie 2019

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ ȘI DEPOZITARE, REALIZARE ACCES, Extravilan N-V, Municipiul Arad, Județul Arad, conform C.F. nr. 336306 – Arad, beneficiari Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 4142 din 21.01.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 1382 din 10.01.2019, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 2964 din 16.01.2019 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. 1 din 16.01.2019,

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 Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 010 – 2000,

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

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ ȘI DEPOZITARE, REALIZARE ACCES, Extravilan N-V, Municipiul Arad, Județul Arad, conform C.F. nr. 336306 – Arad, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria;
2. Elaborator: S.C. PLASIS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect nr. 120/2017;

3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 150.000 mp, identificată prin: -C.F. nr. 336306 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietari Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: zonă industrie nepoluantă și depozitare, realizare acces pentru parcela identificată prin C.F. nr. 336306 - Arad;
2. POT max = 60%;
3. CUT max = 2,00;
4. Regimul de înălțime P+3E, Hmax = 20,00 m;
5. Zone verzi: min 20% pe fiecare lot propus, min 2,20% pe aliniament, iar pe incinta reglementată min 18%;
6. Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor executate 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. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice pe cheltuiala investitorilor. Înaintea autorizării construcțiilor, beneficiarii, pe cheltuiala lor, vor executa drumul de racordare la strada II din Zona Industrială Vest, respectând condițiile din avizele obținute, referitoare la acces și în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 164/24.04.2018, privind aprobarea documentației de urbanism PUZ și RLU - Zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii, Extravilan municipiul Arad, conform CF nr. 331761 – Arad, CF nr. 331762 – Arad, CF nr. 331764 – Arad, CF nr. 342327 – Arad, beneficiari Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.
7. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
8. Pe cheltuiala investitorului, se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă industrie nepoluantă și depozitare, realizare acces, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

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

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria 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 12.03.2019

Cod PMA -S4-02

Nr. 25/22.01.2019

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2019

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ ȘI DEPOZITARE, REALIZARE ACCES, Extravilan N-V, Municipiul Arad, Județul Arad, conform C.F. nr. 336306 – Arad, beneficiari Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 4142 din 21.01.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 1382 din 10.01.2019, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 2964 din 16.01.2019 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. 1 din 16.01.2019,

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 Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 010 – 2000,

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ ȘI DEPOZITARE, REALIZARE ACCES, Extravilan N-V, Municipiul Arad, Județul Arad, conform C.F. nr. 336306 – Arad, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria;
2. Elaborator: S.C. PLASIS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect nr. 120/2017;

3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 150.000 mp, identificată prin:

-C.F. nr. 336306 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietari Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: zonă industrie nepoluantă și depozitare, realizare acces pentru parcela identificată prin C.F. nr. 336306 - Arad;

2. POT max = 60%;

3. CUT max = 2,00;

4. Regimul de înălțime P+3E, Hmax = 20,00 m;

5. Zone verzi: min 20% pe fiecare lot propus, min 2,20% pe aliniament, iar pe incinta reglementată min 18%;

6. Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor executate 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. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice pe cheltuiala investitorilor. Înaintea autorizării construcțiilor, beneficiarii, pe cheltuiala lor, vor executa drumul de racordare la strada II din Zona Industrială Vest, respectând condițiile din avizele obținute, referitoare la acces și în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 164/24.04.2018, privind aprobarea documentației de urbanism PUZ și RLU - Zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii, Extravilan municipiul Arad, conform CF nr. 331761 – Arad, CF nr. 331762 – Arad, CF nr. 331764 – Arad, CF nr. 342327 – Arad, beneficiari Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

8. Pe cheltuiala investitorului, se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă industrie nepoluantă și depozitare, realizare acces, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

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

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr. 4142/21.01.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): **ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ ȘI DEPOZITARE, REALIZARE ACCES, Extravilan N-V, Municipiul Arad, Județul Arad, conform C.F. nr. 336306 - Arad**

1. Beneficiari: Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria;
 2. Elaborator: S.C. PLASIS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect nr. 120/2017;
 3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 150.000 mp, identificată prin:
 - C.F. nr. 336306 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietari Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria.
- Având în vedere:
- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.94539/21.12.2018 de către Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria;
 - raportul de specialitate nr. 2964/16.01.2019, 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.1382/10.01.2019, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
 - avizul tehnic nr.1/16.01.2019 al Arhitectului –Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 252 din 21 februarie 2017, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planului Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

1. Funcțiunea principală: zonă industrie nepoluantă și depozitare, realizare acces pentru parcela identificată prin C.F. nr. 336306 - Arad;
2. POT max = 60%;
3. CUT max = 2,00;
4. Regimul de înălțime P+3E, Hmax = 20,00 m;
5. Zone verzi: min 20% pe fiecare lot propus, min 2,20% pe aliniament, iar pe incinta reglementată min 18%;
6. Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvern nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice pe cheltuiala investitorilor. Înaintea autorizării construcțiilor, beneficiarii, pe cheltuiala lor, vor executa drumul de racordare la strada II din Zona Industrială Vest, respectând condițiile din avizele

obținute, referitoare la acces și în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 164/24.04.2018, privind aprobarea documentației de urbanism PUZ și RLU - Zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii, Extravilan municipiul Arad, conform CF nr. 331761 – Arad, CF nr. 331762 – Arad, CF nr. 331764 – Arad, CF nr. 342327 – Arad, beneficiari Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă industrie nepoluantă și depozitare, realizare acces, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

P R I M A R
Ing. Gheorghe Falcă

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 2964 din 16.01.2019

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentației de urbanism P.U.Z.
ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ ȘI DEPOZITARE, REALIZARE ACCES,
Extravilan N-V, Municipiul Arad, Județul Arad, conform C.F. nr. 336306 - Arad

- beneficiari: Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria;
- elaborator: S.C. PLASIS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect nr. 120/2017;

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în partea de nord a Zonei Industriale Vest, în extravilanul Municipiului Arad.

Situația juridică a terenului

Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 150.000 mp, identificată prin:

-C.F. nr. 336306 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietari Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria.

Pentru parcela identificată prin C.F. nr. 336258 – Arad, în suprafață totală de 33.900 mp, având categoria de folosință fâneată în extravilan, proprietari Jude Ovidiu-Cristian și Jude Dana-Mihaela, nu se schimbă categoria de folosință.

Situația existentă

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

Suprafața identificată prin C.F. nr. 336306 – Arad, are următoarele vecinătăți: vest: Hcn 306, teren cu destinație fâneată (nr.cad.336258); nord: Cn312 (nr.cad.336225); sud: De 342/4 (nr.cad.336307), teren cu destinația fâneată (nr.cad.336258); est: terenuri arabile în extravilan (nr.cad.340720, nr.cad.340723).

Descrierea soluției propuse

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinței parcelei cu C.F. nr. 336306 - Arad, din teren având categoria de folosință arabil în extravilan, în zonă industrie nepoluantă și depozitare, realizare acces (12 parcele individuale cu suprafețe de la 7.000 mp la 30.790 mp).

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: zonă industrie nepoluantă și depozitare, realizare acces pentru parcela identificată prin C.F. nr. 336306 - Arad;
2. POT max = 60%;
3. CUT max = 2,00;
4. Regimul de înălțime P+3E, Hmax = 20,00 m;
5. Zone verzi: min 20% pe fiecare lot propus, min 2,20% pe aliniament, iar pe incinta reglementată min 18%;
6. Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvern nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice pe cheltuiala investitorilor. Înaintea autorizării construcțiilor, beneficiarii, pe cheltuiala lor, vor executa drumul de racordare la strada II din Zona Industrială Vest, respectând condițiile din avizele obținute, referitoare la acces și în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 164/24.04.2018, privind aprobarea documentației de urbanism PUZ și RLU - Zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii, Extravilan municipiul Arad, conform CF nr. 331761 – Arad, CF nr. 331762 – Arad, CF nr. 331764 – Arad, CF nr. 342327 – Arad, beneficiari Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă industrie nepoluantă și depozitare, realizare acces, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

-retragerea minimă față de aliniament: min 10,00 m;

-retrageri minime față de limitele laterale stânga: 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2;

-retrageri minime față de limitele laterale dreapta: 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2;

-retrageri minime față de limitele posterioare: 6,00 m, dar nu mai puțin de H/2.

Circulația: accesul carosabil și pietonal la parcela reglementată se va realiza din drumurile de exploatare De 342/4, respectiv De 343/3 și din strada II din Zona Industrială Vest, prin continuarea străzii și traversarea canalului Hcn 1409. Accesul la parcelă, drumurile de incintă, cât și execuția podețului peste canalul Hcn 1409 se vor executa pe cheltuiala beneficiarilor, conform cu prevederile H.C.L.M. Arad 164/24.04.2018, privind aprobarea documentației de urbanism PUZ și RLU - Zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii, Extravilan municipiul Arad, conform CF nr. 331761 – Arad, CF nr. 331762 – Arad, CF nr. 331764 – Arad, CF nr. 342327 – Arad, beneficiari Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria.

Locurile de parcare, vor fi amplasate în incintă și vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare, iar numărul lor conform funcțiunilor, și vor fi amplasate în afara zonei edificabile.

Profilele transversale tip propuse ale străzilor noi: 12,00 m/16,00m, din care parte carosabilă 2x3,50 m/2,50 m, zonă verde 2x1,00 m/2x2,00 m, trotuar 2x1,50 m/2x2,50 m.

Utilități: Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

baza certificatului de urbanism nr. 252 din 21 februarie 2017, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Termen valabilitate avize
1	E-distribuție	240361236/20.11.2018	21.02.2019
2	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	18841/16.11.2018	-
3	I.S.U."Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	829/17/SUAR/11.07.2017	-
4	I.S.U."Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	919/17/SU-AR/11.07.2017	-
5	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	654/19.07.2017	-
6	A.N.I.F. Arad	116/18.07.2018	18.07.2020
7	APELE ROMÂNE	97/10.10.2018	10.10.2020
8	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	14334/11.09.2018	-
9	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	246/29.06.2018	29.06.2019
10	C.T.P. ARAD	19.07.2018	-
11	S.C. RCS&RDS S.A.	24.09.2018	24.09.2019
12	O.C.P.I. Arad	PV recepție 1250/2017; 1860/2018	-
13	AUTORIT. AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	23200/1278/27.09.2018	27.09.2019
14	M.A.D.R.	289308/05.09.2017	-
15	M.A.I.-Direcția Generală Logistică	4285846/21.08.2017	-

16	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	212786/01.08.2017	
17	S.R.I.	54060/02.08.2018	02.08.2020
18	M.A.N	DT/3934/25.07.2017	-
19	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	323/U/02.11.2017	-
20	C.J. Arad – Arhitect Șef	26/17.12.2018	21.02.2019
21	TRANSGAZ S.A.	ETA/3613/25.07.2018	25.07.2019
22	P.M.Arad-D.T.-Serv. într. și rep. căi de com. ter.	53776/T6/21.08.2018	-
23	TRANSELECTRICA S.A.	70/12.07.2017	21.02.2019
24	Contract schimb-încheiere de autentificare	1266/02.04.2018	-
25	Declarație notarială-încheiere de autentificare	335/16.05.2018	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 10.01.2019, s-a emis Avizul tehnic nr. 1 din 16.01.2019.

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

Arhitect șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
arh. Sandra Dinulescu

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

VIZA JURIDIC

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria, cu domiciliul în localitatea Dumbrăvița, str. Tudor Vladimirescu nr.30A și 30B, jud. Timiș, înregistrată cu nr.94539/21.12.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 1 Din 16.01.2019

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ ȘI DEPOZITARE, REALIZARE ACCES, Extravilan N-V, Municipiul Arad, Județul Arad, conform C.F. nr. 336306 - Arad**, generat de imobilul cu suprafața totală de 150.000 mp, identificată prin:

-C.F. nr. 336306 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietari Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria.

Inițiatori: Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria;

Proiectant: S.C. PLASIS S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici.

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

Zona luată în studiu este situată în partea de nord a Zonei Industriale Vest, în extravilanul Municipiului Arad, suprafața totală a zonei studiate 360.284 mp.

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

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

Suprafața identificată prin C.F. nr. 336306 - Arad, are următoarele vecinătăți:

- vest: Hcn 306, teren cu destinație fâneată (nr.cad.336258);
- nord: Cn312 (nr.cad.336225);
- sud: De 342/4 (nr.cad.336307), teren cu destinația fâneată (nr.cad.336258);
- est: terenuri arabile în extravilan (nr.cad.340720, nr.cad.340723).

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

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinței parcelei cu C.F. nr. 336306 - Arad, din teren având categoria de folosință arabil în extravilan, în zonă industrie nepoluantă și depozitare, realizare acces (12 parcele individuale cu suprafețe de la 7.000 mp la 30.790 mp).

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: zonă industrie nepoluantă și depozitare, realizare acces pentru parcela identificată prin C.F. nr. 336306 - Arad;
2. POT max = 60%;
3. CUT max = 2,00;
4. Regimul de înălțime P+3E, Hmax = 20,00 m;
5. Zone verzi: min 20% pe fiecare lot propus, min 2,20% pe aliniament, iar pe incinta reglementată min 18%;
6. Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvern nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice pe cheltuiala investitorilor. Înaintea autorizării construcțiilor, beneficiarii, pe cheltuiala lor, vor executa

drumul de racordare la strada II din Zona Industrială Vest, respectând condițiile din avizele obținute, referitoare la acces și în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 164/24.04.2018, privind aprobarea documentației de urbanism PUZ și RLU - Zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii, Extravilan municipiul Arad, conform CF nr. 331761 – Arad, CF nr. 331762 – Arad, CF nr. 331764 – Arad, CF nr. 342327 – Arad, beneficiari Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă industrie nepoluantă și depozitare, realizare acces, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

- retragerea minimă față de aliniament: min 10,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale stânga: 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2;
- retrageri minime față de limitele laterale dreapta: 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 6,00 m, dar nu mai puțin de H/2.

Circulația: accesul carosabil și pietonal la parcela reglementată se va realiza din drumurile de exploatare De 342/4, respectiv De 343/3 și din strada II din Zona Industrială Vest, prin continuarea străzii și traversarea canalului Hcn 1409. Accesul la parcelă, drumurile de incintă, cât și execuția podețului peste canalul Hcn 1409 se vor executa pe cheltuiala beneficiarilor, conform cu prevederile H.C.L.M. Arad 164/24.04.2018, privind aprobarea documentației de urbanism PUZ și RLU - Zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii, Extravilan municipiul Arad, conform CF nr. 331761 – Arad, CF nr. 331762 – Arad, CF nr. 331764 – Arad, CF nr. 342327 – Arad, beneficiari Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria.

Locurile de parcare, vor fi amplasate în incintă și vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare, iar numărul lor conform funcțiunilor, și vor fi amplasate în afara zonei edificabile.

Profilele transversale tip propuse ale străzilor noi: 12,00 m/16,00m, din care parte carosabilă 2x3,50 m/2,50 m, zonă verde 2x1,00 m/2x2,00 m, trotuar 2x1,50 m/2x2,50 m.

Utilități: Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaze se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 10.01.2019, se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 252 din 21 februarie 2017 emis de Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-șef
Arh. Radu Drăgan

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU):
ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ ȘI DEPOZITARE, REALIZARE ACCES
Beneficiari: Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria
Amplasament: Extravilan N-V, Municipiul Arad, Județul Arad, conform C.F. nr. 336306 – Arad,
Proiectant: S.C. PLASIS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect nr. 120/2017

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. 39520/13.06.2017, inițiatorii documentației Luca Petru-Adrian și Luca Ana, solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare PUZ, aferent etapei 1, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010;

- s-a întocmit anunțul privind intenția de elaborare PUZ, conform anexei 1 la Ordinul M.D.R.T. nr.2701/2010. Anunțul s-a transmis beneficiarilor în data de 27.06.2017 și s-a postat pe site-ul www.primariaarad.ro. Prin anunț cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 27.06-03.07.2017, referitoare la documentația Studiu de oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente, camera 49;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 27.06.2017 pe un panou rezistent la intemperii, cu

caracteristicile conform anexei 1 la Ordinul M.D.R.T. nr.2701/2010, amplasat pe parcela care a generat PUZ. Panoul s-a menținut pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor;

-beneficiarii au depus fotografii care au demonstrat amplasarea panoului în locația stabilită.

Nu au fost depuse reclamații sau sesizări cu privire la intenția de elaborare PUZ, iar documentația disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente, camera 49, nu a fost consultată de nicio persoană și nu au fost formulate obiecții.

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

- prin adresa nr.46998/14.07.2017 beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.;

- s-a întocmit anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și s-a afișat la sediul instituției în data de 20.07.2017;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 20.07.2017 pe un panou amplasat pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru;

- publicul a fost invitat să consulte documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente, camera 49, în perioada 20.07-03.08.2017 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad;

- au fostificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelor învecinate: Bota Ilie, Harnish Anton prin Vieru Constantin, Hajas Maria, S.C. CONARG PROPERTIES S.R.L., Jude Ovidiu-Cristian și Dana-Mihaela, Direcția Patrimoniu a P.M. Arad;
- documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49, a fost consultată de dl. Nicola Viorel în calitate de reprezentant al d-lui Bota Ilie;
- prin adresa înregistrată cu nr.51089/02.08.2017 (nr.mail 1284/02.08.2017) dl. Bota Ilie cu domiciliul Kansas SUA, solicită în calitate de proprietar al terenului învecinat PUZ, transmiterea documentației, cu mențiunea că dorește să nu îi fie obstrucționat accesul pe proprietate;
- prin adresa nr.ad. 51089/07.08.2017 a fost transmis răspunsul cu privire la notificarea făcută în calitate de proprietar al terenului vecin situat în zona studiată PUZ și posibilitatea de consultare a documentației pe pagina de internet a instituției.

Prin contractul de schimb, cu încheierea de autentificare nr. 1266/02.04.2018, noii proprietari ai parcelei care face obiectul PUZ, sunt Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria. Solicitându-se modificări ale soluției tehnice, a fost necesară reluarea

Etapei a 2-a – de elaborare a propunerilor PUZ și RLU aferent, astfel:

- prin adresa nr.50248/04.07.2018 beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.;
- s-a întocmit anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și s-a afișat la sediul instituției în data de 23.07.2018;
- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 23.07.2018 pe un panou amplasat pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru;
- publicul a fost invitat să consulte documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49, în perioada 23.07-06.08.2018 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad;
- au fostificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelor învecinate: Direcția Națională a Pădurilor Romsilva – Direcția Silvică Arad, Bota Ilie, Harnish Anton prin Vieru Constantin, Hajas Maria, S.C. CONARG PROPERTIES S.R.L., Direcția Patrimoniu a P.M. Arad;
- documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49, nu a fost consultată de nicio persoană. 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,
ing. Laurențiu Florescu

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ. ZONA INDUSTRIALA NEPOLUANTA SI DEPOZITARE

AMPLASAMENT: Extravilan N-V, municipiul Arad, jud.Arad, C.F. 336306

BENEFICIAR: JUDE OVIDIU-CRISTIAN,
JUDE DANA-MIHAELA,
VARGA OANA-MARIA

PROIECTANT GENERAL: S.C. PLASIS S.R.L.
Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș
tel.: 0765/256.949, e-mail: plasistm@gmail.com



NUMĂR PROIECT: 120/2017

DATA ELABORĂRII: decembrie 2018

FAZA PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL
(etapa III)

FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI:

PROIECTANT GENERAL:



S.C. PLASIS S.R.L.

Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș
tel.: 0765/256.949, e-mail: plasistm@gmail.ro
arh. Raluca TOMESCU M.

SUBPROIECTANT :

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

Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad
tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitecturarad.ro



PRO ARHITECTURA

ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

COORDONATOR URBANISM:

Arh. Gheorghe SECULICI R.U.R.

TOPOGRAFIE:

S.C. TOPOVAS PLAN S.R.L.

Birou cadastru, cartografie
inginer Pastramă Cosmin

PROIECTANT DRUMURI:

S.C. PROTON CONSULT S.R.L.

str. Sorin Titel, nr.1,ap. 5, Timișoara jud. Timiș
tel.: 0722/348.547, e-mail: office@protonconsult.ro
ing. Florin COSOVEANU

INSTALAȚII ELECTRICE:

ELDO PROIECT SRL

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

INSTALAȚII HIDROEDILITARE:

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

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

BORDEROU:

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Fișă de responsabilități
3. Borderou piese scrise și desenate
4. Avize și acorduri conform C.U.

B. PIESE DESENATE

1. Plan de încadrare în zonă
2. Plan de situație existent
3. Reglementări urbanistice – zonificare
4. Reglementări urbanistice – secțiuni
5. Reglementări edilitare
6. Ilustrare urbanistică – propunere de mobilare
7. Circulația terenurilor
8. Studiu circulației în zonă

Întocmit,
Arh. Raluca TOMESCU M. R.U.R. D1E

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL
**PUZ. ZONA INDUSTRIALA NEPOLUANTA SI
DEPOZITARE**

AMPLASAMENT: Extravilan N-V, municipiul Arad, jud.Arad,
conform C.F. 336306

BENEFICIAR: JUDE OVIDIU-CRISTIAN,
JUDE DANA-MIHAELA,
VARGA OANA-MARIA

PROIECTANT: S.C. P L A S I S S.R.L.
Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș
tel.: 0765/256.949, e-mail: plasistm@gmail.com



1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1 SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Elaborarea acestui Planul Urbanistic Zonal este determinată de intenția de reglementa din punct de vedere urbanistic o zonă cu **funcțiunea actuală agricolă**, din nord-vestul Municipiului Arad, în **zonă cu destinația de producție industrială nepoluantă** și logistică, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile.

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

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 252/21.02.2017** eliberat de Primăria Municipiului Arad pentru terenul situat în extravilanul municipiului Arad, amplasat în zona de nord-vest a municipiului, la nord față de DN7.

Suprafața de teren ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z., măsoară 150.000,00mp, fiind alcătuită din o singură parcelă, reprezentând proprietatea privată a beneficiarilor lucrării, JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA, VARGA OANA-MARIA, conform extraselor C.F. nr. 336306.

În calitate de proprietari ai terenurilor și inițiatori, aceștia solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea amenajării unor zone industriale și realizare acces dinspre zona industrială VEST, prin traversarea lotului cu nr. cad. 331764.

Tema stabilită este construirea unei zone cu caracter industrial și amenajări aferente:

- Divizarea terenului în 12 parcele individuale cu suprafețe de la 7 000 mp la 30 790mp;
- Construcții noi:
 - Construcții pentru producție nepoluantă, logistică și administrarea acestora.
 - cu regim maxim de înălțime P+3E;
Sc max = 90.000,00 mp, Sd max = 300.000,00 mp;
 - împrejmuire perimetrală
 - Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate
- Sistematizarea verticală a terenurilor
- Platforme carosabile cu locuri de parcare
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;
- Amenajarea accesului;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;
- Împrejmuire.

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

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

1.2.2 PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Incinta este situată în extravilan, fără reglementări prin PUG Arad.

Adiacent acesteia se află Parcul Industrial Vest, zonă care este reglementată (**UTR 59**) funcțiunea dominantă fiind activități productive, servicii de depozitare, prestări servicii publice și profesionale.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studii de documentare elaborate anterior:

-Planul Urbanistic General al Mun. Arad aprobat

Zona studiată nu este reglementată prin PUG aprobat, deoarece amplasamentul este situat în extravilanul municipiului Arad.

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 – 2000 și avizat în conformitate cu Legea nr.350/2001 rep. cu modificările și completările ulterioare.

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

Surse de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z. :

-Extrase CF

-Ridicarea topografică pentru zona studiată, documentație cadastrală întocmită de de S.C. Topovas plan S.R.L., inginer Pastramă Cosmin și vizat de OCPI;

-Certificatul de Urbanism nr. 252/21.02.2017 eliberat de Primăria Municipiului Arad

-Aviz de oportunitate

-Lucrări P.U.Z. pe terenurile adiacente parcelei în studiu, aflate în etapa de avizare - Concomitent cu prezentul P.U.Z. este elaborat noul P.U.G. Arad, aflat în faza de avizare, prin care este propusă extinderea intravilanului localității cu incinta studiată prin prezentul P.U.Z..

Alte surse de informații utilizate

-Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de temă.

Tema de proiectare

-Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazează pe solicitările investitorilor JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA, VARGA OANA-MARIA respectând condițiile curpinse în Certificatul de Urbanism și în avizul de oportunitate, emis de primăria municipiului Arad.

-Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitori și proiectant, în scopul realizării acestei investiții.

-Tema - program principală se constituie din amenajarea unei zone cu funcțiunea de producție industrială nepoluantă, realizate astfel încât să se respecte:

- Regulamentul General de Urbanism;
- Echilibrul între indicii constructivi și indicatorii urbanistici;
- Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului arhitectural în raport cu suprafața terenului;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile în zonă;
- Sistematizarea și viabilizarea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației și funcțiunilor ce vor ocupa zona.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

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

Terenul studiat este situat în partea nord-vestică a municipiului Arad, în extravilanul acestuia, în proximitatea Parcului Industrial Arad vest.

2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Evoluția zonei proxime este marcată de dezvoltarea unor mari platforme comerciale și industriale cu extindere spre zona agricolă din nordul orașului. În prezent, aici își desfășoară activitatea companii precum Yazaki Component Technology, Takata Romania S.R.L., Leoni Wiring Systems Arad S.R.L., Hella Arad, e.t.c.

Extinderea Parcului Industrial Vest impune conectarea și integrarea terenurilor cu funcțiune inițială agricolă prin trasarea unui sistem de circulații coerent și fluid, prin gestionarea corectă a infrastructurii și a tuturor utilităților necesare.

Dezvoltarea propusă este oportună, integrându-se în tendința de expansiune a funcțiunilor industriale spre extravilan.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Zona studiată este situată la limita nordică a intravilanului municipiului Arad, în proximitatea Parcului Industrial Vest.

Terenul este accesibil prin intermediul drumurilor de exploatare agricolă.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- **La nord-est:** nr. cad. 336225 – Cn312;
- **La sud:** - nr. cad. 336307 – drumul de exploatare De342/4;
- nr. cad. 336258 – teren cu destinația de fâneată,
aflat în proprietatea JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA
- **La vest:** Hcn 306;
- **La est:** terenuri arabile extravilane (CAD 340720, 340723)

Imobilul are suprafata totală de 150 000 mp, având în plan o formă neregulată.

În prezent nu este amenajat nici un acces pe terenuri dinspre artere importante / circulații ale ansamblului Parcului Industrial Vest, acesta este conectat doar prin intermediul drumurilor de exploatare agricolă.

Terenul propus pentru reglementare nu este străbătut de rețele stradale, având categoria de folosință arabil în extravilan.

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

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, poziția este favorabilă funcțiunilor propuse, datorită tendinței de expansiune a zonei industriale existente.

Accesibilitatea zonei poate fi asigurată prin conectarea la infrastructura Parcului Industrial Vest atât pentru autovehicule cât și prin intermediul mijloacelor de transport în comun.

La nivel edilitar zona Parcului Industrial Vest, aflat în imediata apropiere, este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații, rețele la care se propune racordarea.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Relieful.

Relieful este dominat de zona sudică de câmpie a Mureșului, subdiviziunea Câmpiei vestice a Aradului, parte din Depresiunea Panonică, sub forma unui con aluvial al Mureșului, cu aspect vălurit și declivități slab accentuate ale terenului dar, relativ dese și predominanța depozitelor loessoide recente, fragmentate de vechile cursuri sau meandre părăsite ale Mureșului și formată din câmpuri joase și întinse cu aspect insular și altitudini de 120-90m de la est la vest, în zona de contact cu câmpia Peregului având 104m. Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel nesemnificative. Acesta nu prezintă potențial de alunecare.

Rețeaua hidrografică

Municipiul Arad este străbătut de Râul Mureș, cu panta de 0,3‰ și un debit mediu multianual de cca. 170 m³/s. Pe anotimpuri, volumul maxim scurs se înregistrează primăvara (aprilie-iunie) – 40%, iar cel minim toamna (septembrie-noiembrie) – 13% din volumul mediu anual. Cel mai mare debit a fost înregistrat în 1970 de cca 2.320m³/s. În timpul apelor mari și al viiturilor, aceste volume de apă transportate sunt importante. Debitul mediu zilnic minim este de 21m³/s, iar cel maxim de 41m³/s în perioadele de vegetație (iunie-august). Mărimea bazinului de recepție al Mureșului în zona Aradului permite regimul de compensare al apelor. Debitul mediu multianual privind cantitatea de aluviuni în suspensie este de 95kg/s, iar cel de aluviuni neglijabil.

Din punct de vedere hidrogeologic, alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Clima este cea tipică temperat-continentală, moderată, în care sunt prezente influențe ale climatului mediteranean și oceanic, cu ierni relativ blânde și cu veri călduroase și nu prea secetoase. Lanțul Carpaților îl adăpostește împotriva invaziilor aerului rece continental, iar deschiderea dinspre vest permite pătrunderea aerului temperat maritim.

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

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: -1°C în Ianuarie;
- Media lunară maximă: +20°C ... 21°C în Iulie-August;
- Temperatura medie anuală: +10,4°C

b) Precipitații:

- Media anuală: 472,9 l / mp

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

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

Condiții geotehnice:

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

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

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

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

Adâncimea maximă de îngheț în zona de amplasare a viitoarelor construcții este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,70m.

Încadrarea în categoria geotehnică / risc geotehnic

În conformitate cu normativul geotehnic NP074/2007, s-au stabilit categoria geotehnică respectiv riscul geotehnic pentru viitoarele construcții.

FACTOR		PUNCTAJ
Condiții teren	Teren mediu	3
Apă subterană	Fără epuizmente	1
Clasificare construcție	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Risc geotehnic		8

Conform datelor din tabel construcțiile se vor încadra în **Categoria geotehnică 1 cu risc geotehnic redus.**

Investigații geotehnice și stratificația terenului:

Luându-se în considerare scopul pentru care se elaborează studiul geotehnic preliminar, s-au executat șase foraje geotehnice (F1 – F6) cu adâncime de 6,00m și șase sonde de penetrare (PDU1 – PDU6) cu adâncime de 6,00m (conform planșei 1).

Forajele s-au realizat cu trusa mecanică de 4", pe adâncime de 6,00m, probele prelevate analizându-se în laborator pentru stabilirea stratificației (Anexele 13 - 32).

Stratificația interceptată în forajul **F1** față de cota terenului natural la care s-a considerat cota $\pm 0,00$ este :

-0,00 ÷ -0,50 m – sol vegetal.

-0,50 ÷ - 1,50 m – nisip mijlociu, galben, afânat, $I_d = 0,29$.

-1,50 ÷ - 6,00 m – argilă, cafenie, plastic consistentă, saturată, strat neepuizat, $I_c = 0,68$.

Stratificația interceptată în forajul **F2** față de cota terenului natural la care s-a considerat cota $\pm 0,00$ este :

-0,00 ÷ -0,50 m – sol vegetal.

-0,50 ÷ - 1,50 m – argilă, cafenie, plastic consistentă, $I_c = 0,64$.

-1,50 ÷ - 6,00 m – nisip mijlociu, galben, afânat, saturat, strat neepuizat, $I_d = 0,28$.

Stratificația interceptată în forajul **F3** față de cota terenului natural la care s-a considerat cota $\pm 0,00$ este :

-0,00 ÷ -0,50 m – sol vegetal.

-0,50 ÷ - 1,20 m – nisip mijlociu, galben, afânat, $I_d = 0,31$.

-1,20 ÷ - 6,00 m – nisip prăfos, cafeniu, afânat, saturat, strat neepuizat, $I_d = 0,27$.

Stratificația interceptată în forajul **F4** față de cota terenului natural la care s-a considerat cota $\pm 0,00$ este :

-0,00 ÷ -0,50 m – sol vegetal.

-0,50 ÷ - 1,20 m – praf nisipos, cafeniu, plastic consistent, $I_c = 0,65$.

-1,20 ÷ - 6,00 m – nisip mijlociu, galben, mediu îndesat, saturat, strat neepuizat, $I_d = 0,33$.

Stratificația interceptată în forajul **F5** față de cota terenului natural la care s-a considerat cota $\pm 0,00$ este :

-0,00 ÷ -0,50 m – sol vegetal.

-0,50 ÷ - 1,20 m – nisip mijlociu, galben, afânat, $I_d = 0,28$.

-1,20 ÷ - 6,00 m – nisip mijlociu, cafeniu, afânat, saturat, strat neepuizat, $I_d = 0,26$.

Stratificația interceptată în forajul **F6** față de cota terenului natural la care s-a considerat cota $\pm 0,00$ este :

-0,00 ÷ -0,50 m – sol vegetal.

-0,50 ÷ - 1,30 m – nisip mijlociu, galben, afânat, $I_d = 0,29$.

-1,30 ÷ - 6,00 m – nisip mijlociu, cafeniu, afânat, saturat, strat neepuizat, $I_d = 0,28$.

2.3.2 DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

În prezent, pe teren nu există construcții sau amenajări.

2.4 CIRCULAȚIA

2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Funcțiunea propusă prin prezentul plan urbanistic zonal este de industrie nepoluantă și depozitare. Astfel, se dorește schimbarea de destinație a terenului și introducerea în intravilanul localității, prin extinderea spre nord a Parcului Industrial vest existent, în scopul realizării de obiective industriale și de depozitare.

Zona Industrială Vest este bine conectată din punct de vedere al traseelor rutiere, atât cu centrul Aradului, cu ieșirea spre vest (vama Nădlac), cu autostrada A1 (1,8km măsurați până în girația de acces), cu direcția Oradea (traversând DN7 si Calea Zimandului). Strada I zona industrială Arad Vest și Strada II zona industrială Arad Vest au acces direct din DN7, Strada Ștefan Tenețchi (centura de nord).

Există **posibilitatea imediată de întoarcere** spre oraș prin intermediul girației principale situate la intersecția DN7 cu DN7E.

Alternative de întoarcere sunt intersecția semaforizată dintre Str. Ștefan Tenețchi și Strada II zona industrială Arad Vest și cele două girații amplasate pe DN7E în dreptul Zonei Expo Arad și în zona accesului în magazinul Dedeman.

Nu sunt înregistrate aspecte critice în desfășurarea circulației rutiere în dreptul amplasamentului studiat.

Drumurile amintite sunt modernizate, cu o stare tehnică bună și intens circulate.

În prezent, accesul pe amplasament se realizează prin intermediul drumurilor de exploatare care bordează canalele de exploatare existente.

Odată cu noua funcțiune propusă și conform prevederilor Certificatului de Urbanism nr. 252/21.02.2017, se impune asigurarea accesului cu gabarit corespunzător la parcelele studiate prin prelungirea străzilor Parcului industrial Vest.

2.4.2 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI,

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

Pe proprietățile învecinate cu extrasele de CF nr. 331761, 331764, 331762, 331763, 330012, 336270, 336266, 340720, 340724 și 344241 au fost începute demersurile pentru elaborarea a doua PUZ-uri cu funcțiune industrială.

Accesul la cele două PUZ-uri se va asigura din strada II Zona Industrială Vest, prin continuarea străzii și traversarea canalului HCN 340.

Se propune corelarea acestei lucrări urbanistice cu P.U.Z.-urile învecinate, în ideea unei rețele stradale coerente.

Accesul la amplasamentul studiat se asigura în felul următor:

- din strada II Zona Industrială Vest, prin continuarea străzii și traversarea canalului (exista acceptul notarial al proprietarilor terenului cu nr. cad. 331764 cu destinația de drum);
- prin preluarea configurației drumurilor propuse în P.U.Z.-ul învecinat trasate deasupra canalului cu nr. cad. 336307;
- prin preluarea configurației drumurilor propuse în P.U.Z.-ul învecinat trasate la sud de canalul cu nr. cad. 336294;

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În zona studiată prin PUZ se constată următoarele elemente de ocupare a terenurilor:

- căi de comunicație rutieră: drumul național DN7-Nădlac-Deva, drumuri de exploatare.
- canale de desecare.
- instituții publice și servicii
- unități industriale și depozitare
- terenuri arabile
- terenuri cu destinația fânează

Terenurile limitrofe au destinația de arabil în extravilan. Acestea sunt libere de construcții.

În vecinătatea zonei studiate există fond construit preponderent cu funcțiuni de industrie, comerț și servicii.

Terenul propus pentru reglementare are destinația actuală de arabil în extravilan, fiind liber de construcții și amenajări constructive.

În situația actuală, procentul de ocupare al terenului este de 0,00%, coeficientul de utilizare fiind de 0,00.

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Parcul industrial vest este o zonă consolidată din punct de vedere funcțional, cu tendințe de extindere spre nord, înglobând terenurile agricole limitrofe.

Nu există conflicte între funcțiunile dominante ale zonei (producție industrială nepoluantă, servicii, comerț, logistică) și cele propuse.

Zona studiată are suprafața de 615 983mp, cuprinzând următoarele funcțiuni:

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
Pașune extravilan	33 800 mp	5,50%	33 900 mp	5,50%
Teren arabil extravilan	524 102 mp	85,08%	125 537 mp	20,38%
Drumuri de exploatare	16 302 mp	2,65%	16 302 mp	2,65%
Drumuri amenajate (asfaltate / carosabil)	0 mp	0%	95 010 mp	15,42%
Zone verzi amenajate	0 mp	0%	75 887 mp	12,32%
Canale de desecare	41 679 mp	6,77%	41 679 mp	6,77%
Zona producție industrială nepoluantă și depozitare	0 mp	0%	227 668 mp	36,96%
TOTAL GENERAL ZONĂ STUDIATĂ:	615 983 mp	100,00%	615 983 mp	100,00%

Incinta reglementată se referă la parcela cad 330306 - aria de 150 000mp.

Incinta propusă pentru lotizare cuprinde parcela cad 330306 - aria de 150 000mp.

2.5.3. FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Terenul a constituit până în data de 02 aprilie 2018 proprietatea privată a persoanelor fizice Luca Petru Adrian și Luca Ana. În aceasta data **s-a semnat un contract de schimb a unor parcele de teren, lotul identificat prin C.F. 336306 revenind noilor proprietari: Jude Ovidiu-Cristian, soției Jude Dana-Mihaela și doamnei Varga Oana-Maria.**

Odată cu dreptul de proprietate asupra imobilului descris anterior s-au transmis toate drepturile și toate obligațiile rezultate din Certificatul de Urbanism și alte documentații / avize emise cu referire la acest imobil, astfel încât noii proprietari vor deveni titularii de drept ai acestora. (conform contract de schimb atasat, pag. 3).

Terenul nu are înscrieri privitoare la sarcini.

Terenul are categoria de folosință arabil în extravilan.

Nr. crt.	Proprietar	Nr. C.F.	Suprafața mp	Parcele	Categoria de folosință
1	JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA, VARGA OANA-MARIA	336306	150 000mp	336306	Arabil, extravilan

2.5.4 GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În proximitatea sitului studiat construcțiile se regăsesc în zonele reglementate cu funcțiuni industriale, servicii și comerț.

2.5.5 ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Funcțiunea propusă pentru terenul studiat se integrează în caracterul predominant al zonei - producție industrială nepoluantă, noul regim funcțional avansând în detrimentul terenului arabil situat pe limita intravilanului.

2.5.6 ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

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

2.5.7. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

- nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente - propuse;
- existența în partea de sud-vest a incintei studiate a unei linii electrice aeriene LEA 20KW, aceasta impune un culoar de protecție de 24m axat, în perimetrul căruia nu se va executa nici o construcție;
- prezența pe unor canale de desecare pe limitele de proprietate generează impunerea unei zone de protecție de 2 / 2,5m față de partea superioară a taluzului acestora;
- zona studiată se află în arealul II de servitute aeronautică civilă, reprezentând o altă disfuncționalitate a zonei studiate (limitări ale regimului de înălțime);
- se constată lipsa de spații verzi amenajate și a perdelelor de protecție pentru separarea zonelor cu funcțiuni diferite; accese carosabile amenajate pe terenul studiat de pe căile de comunicație majoră;
- lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră la limita sitului (se propune extinderea rețelelor ce deservește Parcul Industrial Vest);

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

Nu se remarcă disfuncționalități, extinderea Parcului Industrial Vest se produce concomitent pe o serie de parcele învecinate.

Pentru o bună funcționare a zonei industriale extinse, se propune conexiunea rutieră directă a terenurilor învecinate cu Strada II din cadrul Zonei Industriale Vest, permițând inclusiv o realizare facilă a bransamentelor.

Rețeaua rutieră propusă nu afectează funcționalitatea drumurilor de exploatare existente.

Considerăm imperativă corelarea tramelor stradale și a soluțiilor urbanistice în curs de avizare în vederea implementării unui sistem de circulație unitar și funcțional.

În zona studiată sau în zonele învecinate nu există fenomene de risc natural.

2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ

STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

2.7.1. Alimentarea cu apă

În proximitatea zonei studiate există în prezent un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă (Parcul industrial vest)

2.7.2. Canalizare menajeră

În proximitatea zonei studiate există în prezent un sistem centralizat de canalizare menajeră. (Parcul industrial vest)

2.7.3. Canalizare pluvială

În proximitatea zonei studiate există în prezent un sistem centralizat de colectare al apei pluviale. (Parcul industrial vest)

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

În proximitatea zonei studiate există în prezent există un sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale. (Parcul industrial vest)

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

În proximitatea zonei studiate există în prezent un sistem centralizat de alimentare cu energie electrică. (Parcul industrial vest)

2.7.6. Telecomunicații

În proximitatea zonei studiate există în prezent există o rețea de telecomunicații. (Parcul industrial vest)

2.8 PROBLEME DE MEDIU

2.8.1. Relația cadru natural – cadru construit

Situația existentă / propusă în zonă nu afectează cadrul natural.

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

2.8.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

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

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

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

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

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

Colectarea apelor pluviale de pe drumurile din incintă se va face prin rigole deschise protejate cu beton, care vor fi transportate spre un separator de hidrocarburi, urmând apoi a fi deversate în canalele de desecare existente în zonă. În viitor odată cu dezvoltarea zonei, apele pluviale vor fi colectate prin guri de scurgere de o rețea de canalizare pluvială care va acoperi toate parcelele propuse spre dezvoltare.

Prin lucrările proiectate și tehnologiile de execuție adoptate, zona agricolă nu va fi afectată, iar materialele din decapări și săpături vor fi utilizate pentru întreținerea altor drumuri, pietruite sau din pământ (balast, piatră spartă) și transportate în depozite stabilite de comun acord cu organele locale (excedentul de săpătură).

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

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

Zone de protecție impuse

- Față de LEA 20kV se va impune o interdicție de construire de 12m din axul acestuia, conform NTE003/04/00 (propunerea finală este de a retrasa linia urmărind configurația nouă a drumurilor și de a o îngropa (LES), rezultând zonă de protecție impusă pentru construcții cu lățimea de 1m – 0,8m și adâncimea de 0,8 – 1,3 față de adâncimea de pozare)
- **Proximitatea liniei electrice** aeriene **LEA 110KV**: terenul studiat se află în afara zonei de protecție a acesteia;
- **Zona de protecție canale de desecare**: se impune păstrarea unei **zone de protecție de 2 / 2,5m** față de partea superioară a taluzului canalelor de desecare ;

2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Studiul a fost demarat la cererea investitorilor, în calitate de inițiatori, în vederea realizării „P.U.Z. Zonă industrială nepoluantă și depozitare”.

Populația din zonă nu este afectată de realizarea investiției, în prezent zona este destinată unor astfel de funcțiuni prin PUG și PUZ-uri aprobate / în curs de avizare.

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza formează un ansamblu ce reunește funcțiuni de producție industrială nepoluantă și logistică care se adresează nu doar vecinătăților imediate, ci și locuitorilor din suprafața urbană extinsă.

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității și este oportună, fiind vorba despre extinderea funcțiunilor industriale ale unui pol deja consolidat – Z.I.V. , inclusiv dotări tehnico-edilitare.

Potrivit legii, propunerea de reglementare a fost supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Municipiul Arad, Direcția de Urbanism. conform Ord. 701/2010 și s-a răspuns la observații și sesizări.

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

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoarei zonei luate în studiu au fost următoarele:

- Extinderea funcțiunii de producție industrială nepoluantă adaptată la configurația terenului și specificul zonei consolidate funcțional;
- Asigurarea necesarului de spații verzi;
- Asigurarea acceselor auto și pietonale la incinta studiată, respectiv la loturile propuse prin realizarea unui sistem de drumuri corelate cu strategiile urbanistice din vecinătate;
- Asigurarea necesarului de locuri de parcare;
- Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei, prin extinderea rețelilor existente din zonă;
- S-a parcurs procedura de Consultare a populației prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateră publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

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

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament. Concomitent cu prezentul P.U.Z. este elaborat noul P.U.G. Arad, aflat în faza de avizare, prin care este propusă extinderea intravilanului localității cu incinta studiată prin prezentul P.U.Z.

3.1.1. STUDIUL GEOTEHNIC

Din studiul geotehnic preliminar menționăm:

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

Adâncimea maximă de îngheț în zona de amplasare a viitoarelor construcții este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70\text{m}$.

Încadrarea în categoria geotehnică / risc geotehnic

În conformitate cu normativul geotehnic NP074/2007, s-au stabilit categoria geotehnică respectiv riscul geotehnic pentru viitoarele construcții – acestea se vor încadra în **categoria geotehnică 1 cu risc geotehnic redus**.

Stratul de pământ coeziv este în stare plastic consistent ($I_c = 0,60 \dots 0,65$), fiind cu compresibilitate mare ($M = 6629 \dots 7429\text{ kPa}$) conform aprecierii pe baza sondajului de penetrare și a determinărilor din laborator.

Tot în baza sondajului de penetrare a reieșit faptul că stratul de nisip mijlociu și fin, neepuizat la $-6,00\text{ m}$ este în stare afânată spre medie de îndesare ($I_d = 0,27 \dots 0,45$), fiind cu compresibilitate mare ($M = 6865 \dots 8547\text{ kPa}$).

Apa subterană interceptată în forajele F1 ... F6, la data efectuării acestora 12.09.2018 a fost la $-1,50 \dots -2,00\text{ m}$ față de nivelul terenului natural, având tendință ascensională, respectiv stabilizându-se la $-1,40 \dots -1,90\text{ m}$ față de nivelul terenului natural.

Din observațiile asupra variației nivelului apei în zona amplasamentului cercetat (discuții purtate cu vecinii, lucrări efectuate în zonă), apreciem faptul că **nivelul maxim superior** al apei subterane poate ajunge până la $-1,00\text{ m}$ față de cota terenului natural.

Pentru determinarea agresivității chimice a solului față de betoane, s-a prelevat o probă de pământ care s-a analizat (buletin nr. **38.100, 38.101, 38.102/2018 – Anexele 16, 23, 33**). Din buletinul de analiză chimică reiese faptul că solul **nu prezintă agresivitate chimică față de betoane**.

Pentru obținerea de informații suplimentare cu privire la parametri geotehnici s-au executat șase sondaje de penetrare PDU₁₋₆ până la adâncimea de $6,00\text{ m}$. Aceste sondaje s-au realizat cu penetrometrul dinamic ușor, conform normativului C 159 - 89, având masa berbecului de 10 kg , înălțimea de cădere de $0,50\text{ m}$ și suprafața bazei conului 10 cm^2 .

Variația rezistenței de penetrare, exprimată prin numărul de lovituri a berbecului pentru pătrunderea conului de penetrare pe adâncimea de 10 cm (N_{10}) și parametri geotehnici apreciați pe baza acestora sunt prezentați în Anexele 7 - 12.

Parametri geotehnici apreciați pe baza rezistenței la penetrare, Anexele 7 - 12, evidențiază pentru stratul de pământ coeziv, stare de consistență situată în domeniul plastic consistent și compresibilitate mare, iar pentru stratul de nisip mijlociu, neepuizat până la - 6,00 m, stare afânată spre medie de îndesare și compresibilitate mare.

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Pe baza elementelor prezentate în cap. 1...4 se pot sintetiza următoarele concluzii și recomandări:

Din observațiile asupra amplasamentului și a vecinătăților acestuia rezultă că **stabilitatea terenului este asigurată.**

La suprafața terenului până la adâncimea de 0,50 m este un strat de sol vegetal. De la adâncimea de 0,50 m se dezvoltă un strat de pământ coeziv, cu stare de consistență situată în domeniul plastic consistent și compresibilitate mare, iar stratul de nisip mijlociu, neepuizat până la -6,00 m, stare medie de îndesare și compresibilitate mare.

Apa subterană, la data efectuării forajelor 12.09.2018, a fost interceptată la adâncimea de - 1,50 ... -2,00 m, fiind cu caracter ușor ascensional. Se apreciază că **nivelul maxim** poate ajunge până la cota de -1,00 m față de cota terenului natural. Din buletinele de analiză chimică pe sol nr. **38.100, 38.101, 38.102/2018 – Anexele 16, 23, 33** rezultă faptul că **solul nu prezintă agresivitate chimică față de betoane.**

Pentru construcțiile ce urmează să se execute, se poate adopta sistemul de **fundare directă** la adâncimea minimă **Df_{min} = 1,00 – 1,20 m față de nivelul terenului natural**, adâncime ce urmează să fie definitivată de proiectant conf. Normativ NP 112 – 2014 și funcție de tipul construcției.

În faza de predimensionare a fundațiilor drept capacitate portantă a terenului se va admite p_{conv} stabilit în funcție de presiunea convențională de bază $\overline{p_{conv}}$ (pt. B = 1,00 m și Df = 2,00 m) corectată pentru lățimea și adâncimea de fundare corespunzătoare fundației dimensionate și pentru gruparea de încărcări, conf. STAS 3300/2-85.

Pentru stratul menționat la punctul 5.4 care poate veni în contact cu talpa fundației, în funcție de adâncimea de fundare adoptată, presiunea convențională de bază va fi :

$$\overline{p_{conv}} = 200 - 220 \text{ kPa}$$

La proiectarea infrastructurii se va ține seama de prescripțiile 'Normativului pentru proiectarea structurilor de fundare directă' indicativ **NP 112 – 04.**

Betoanele din fundații se vor realiza conform prevederilor codului **CP 012/1-2007** (clasa minimă de beton pentru clasa de expunere **XC2** este **16/20**).

Din punct de vedere al rezistenței la săpare terenurile interceptate se încadrează la **terenuri mijlocii.**

Lucrările de terasamente, inclusiv cele aferente (săpături, sprijiniri, umpluturi etc.) se vor executa cu respectarea întocmai a tuturor normativelor în vigoare cu privire la aceste lucrări (C 169-83, Ts inclusiv normele de protecția muncii, etc.) prevederi de care trebuie să se țină seama la toate lucrările de construcții până la cota ± 0,00 m a construcției.

În concluzie, se apreciază că zona cercetată permite amplasarea de construcții, cu mențiunea că pentru elaborarea proiectului de execuție trebuie efectuată cercetarea geotehnică pentru proiectare, finalizată cu **Studiul geotehnic.**

3.1.2. RIDICARE TOPOGRAFICĂ

În scopul realizării investiției propuse pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată.

Zona nu prezintă diferențe de nivel semnificative. Sistematizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia.

Pe direcția est-vest, pe o lungime de 450 C.T.N. cota nivelmetrică a terenului variază între 105,10 și 105.80 NMN ,

Se distinge o diferență de nivel de maxim 50cm pe direcția nord-sud, raportată la o lungime de 400 m (C.T.N. variază între cotele 105,10 și 105.60 NMN, nivelul coboară spre nord).

Din punct de vedere topografic, terenul nu prezintă disfuncționalități, conform concluziilor ridicării topografice întocmite de S.C. Topovas plan S.R.L., inginer Pastramă Cosmin.

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

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

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

Nu există prevederi PUG pentru acest amplasament, el fiind situat în extravilanul municipiului Arad.

3.3. ALTE SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE

Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de tema.

3.4. PROBLEME DE MEDIU

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

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează la limita intravilanul municipiului Arad, adiacent unei zone cu destinații ponderent industriale, comerciale / servicii unde această activitate este considerată predominantă / caracteristică.

3.5. ZONE DE PROTECȚIE IMPUSE

- Față de LEA 20kV se va impune o interdicție de construire de 12m din axul acestuia, conform NTE003/04/00 (propunerea finală este de a retrasa linia urmărind configurația nouă a drumurilor și de a o îngropa (LES), rezultând zonă de protecție impusă pentru construcții cu lățimea de 1m – 0,8m și adâncimea de 0,8 – 1,3 față de adâncimea de pozare)
- **Proximitatea liniei electrice aeriene LEA 110KV:** terenul studiat se află în afara zonei de protecție a acesteia;
- **Zona de protecție canale de desecare:** se impune păstrarea unei **zone de protecție de 2 / 2,5m** față de partea superioară a taluzului canalelor de desecare ;

4. Soluția propusă pentru eliminarea sau diminuarea acestora

4.1. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazează pe solicitările inițiale ale investitorilor Luca Petru Adrian și Luca Ana, preluate apoi de noii proprietari ai terenului, conform Contractului de schimb autentificat în data de 02.aprilie 2018.

Prezenta documentație de urbanism este întocmită la comanda investitorilor Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria.

Soluția urbanistică s-a conturat pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitori și proiectant, respectând impunerile și cerințele cuprinse în **Certificatul de Urbanism nr. 252/21.02.2017** eliberat de Primăria Municipiului Arad privind realizarea „**PUZ - Zonă industrie nepoluantă**” în extravilanul municipiului Arad.

Tema - program principală se constituie din amenajarea unei zone cu funcțiuni de industrie nepoluantă și depozitare, 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 pietonale și carosabile în zonă
- Sistematizarea și viabilizarea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației și funcțiunilor ce vor ocupa zona.

Intervențiile pe teren se referă la:

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

Funcțiunile propuse se integrează în zonă, unde predomină platformele industriale și depozitare, fără a afecta negativ arealul studiat.

4.2. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Dezvoltarea zonei propune o parcelare a terenului în loturi destinate realizării unor funcțiuni de industrie nepoluantă și depozitare. Soluția de sistematizare și drumurile propuse în incintă fac posibilă parcelarea loturilor și determină modalitatea în care ele pot coopera.

Loturile parcelate se vor închiria în vederea execuției unor obiective în conformitate cu cele aprobate prin PUZ, beneficiarul obiectivului punând la dispoziția chiriașilor infrastructura obiectivului (accese rutiere, drumuri interioare, utilități).

În interiorul zonei studiate, în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor (Ord. M.T. nr. 50/1998), se propune o rețea de drumuri, având profile stradale de 12,00 m și 16,00 m, reprezentând parte carosabilă, trotuare pietonale și spații verzi.

În vederea dezvoltării urbane s-a propus modernizarea drumurilor existente și crearea de noi artere de circulație, cu următoarele profile stradale:

Profilul transversal tip 16,00 m, pentru străzile noi propuse prin PUZ, constă din următoarele:

- parte carosabila 2x3,50 m;
- zonă verde 2x2,00 m;
- trotuar pietonal 2x2,50 m.

Profilul transversal tip 12,00 m pentru străzile preluate din PUZ-uri învecinate, constă din următoarele:

- parte carosabila 2x3,50 m;
- zonă verde 2x1,00 m;
- trotuar pietonal 2x1,50 m.

Parcărilor vor fi rezolvate pe fiecare parcelă în parte, în funcție de destinația obiectivului propus, dar nu mai puțin decât minimul acceptat conform anexei 5 R.U.G.

Structura rutieră pentru străzile de deservire se vor executa dintr-o fundație de balast și piatră spartă cu o îmbrăcăminte din beton asfaltic sau beton de ciment, având panta transversală tip acoperiș cu pante cuprinse între 2,0% și 2,5%.

Apele meteorice vor fi colectate de rigole carosabile și guri de scurgere proiectate ce se vor racordate la rețeaua de scurgere a apelor pluviale proiectată în zonă.

Intersecțiile străzilor interioare se vor prevedea cu raze de racordare cuprinse între $R = 12,00 \dots 15,00$ m.

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Propunerea de față preia în totalitate prevederile PUG-ului Arad, precum și propunerile corelate ale PUZ-urilor deja aprobate.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri. Realizarea lucrărilor se va face numai de către un constructor autorizat pentru acest gen de lucrări.

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

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

Se propune realizarea unei zone **cu funcțiune industrială nepoluantă și depozitare**, cu amenajările aferente:

a. Construcții noi

Construcții pentru producție industrială nepoluantă și depozitare:

cu regim maxim de înălțime P+3E;

Sc max = 90.000,00 mp,

Sd max = 300.000,00mp,

b. Împrejmuire perimetrală

c. Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate

d. Sistematizarea verticală a terenului

e. Platformă carosabilă cu locuri de parcare

f. Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m

g. Amenajarea accesului

h. Alei pietonale

i. Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural

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

k. Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ

S teren totală	=	150.000,00mp
S construită totală	=	90.000,00 mp (maxim)
S desfășurată totală	=	300.000,00mp (maxim)
P.O.T. existent	=	0,00%
C.U.T. existent	=	0,00
P.O.T. maxim propus	=	60,00 % (pe parcelele propuse)
C.U.T. maxim propus	=	2,00 (pe parcelele propuse)

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
	Arabil in extravilan	150.000,00	100,00	-	-
1	PARCELA 1			7.278,49	4,85
	Constructii			4.367,09	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.455,69	20,00
	Zone verzi			1.455,69	20,00
2	PARCELA 2			9.196,66	6,13
	Constructii			5.517,99	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.839,33	20,00
	Zone verzi	-	-	1.839,33	20,00
3	PARCELA 3			9.196,66	6,13
	Constructii			5.517,99	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.839,33	20,00
	Zone verzi			1.839,33	20,00
4	PARCELA 4			9.196,66	6,13
	Constructii			5.517,99	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.839,33	20,00
	Zone verzi			1.839,33	20,00
5	PARCELA 5			9.196,66	6,13
	Constructii			5.517,99	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.839,33	20,00
	Zone verzi			1.839,33	20,00
6	PARCELA 6			8.383,64	5,58
	Constructii			5.030,18	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.676,72	20,00
	Zone verzi			1.676,72	20,00
7	PARCELA 7			14.286,67	9,53
	Constructii			8.572,00	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	2.857,33	20,00
	Zone verzi			2.857,33	20,00
8	PARCELA 8			30.790,82	20,53
	Constructii			18.474,49	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	6.158,16	20,00
	Zone verzi			6.158,16	20,00
9	PARCELA 9			9.333,45	6,22
	Constructii			5.600,07	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.866,69	20,00
	Zone verzi			1.866,69	20,00
10	PARCELA 10			9.839,43	6,55
	Constructii			5.903,66	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.967,88	20,00
	Zone verzi			1.967,88	20,00
11	PARCELA 11			8.738,61	5,82
	Constructii			5.243,16	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.747,72	20,00
	Zone verzi			1.747,72	20,00
12	PARCELA 12			6.831,64	4,55
	Constructii			4.098,98	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.366,32	20,00
	Zone verzi			1.366,32	20,00
13	Drumuri	-	-	10.126,31	6,75
14	Circulatii pietonale	-	-	3.556,41	2,37
15	Zone verzi	-	-	4.047,89	2,70
	TOTAL GENERAL	150.000,00	100,00	150.000,00	100,00

Număr minim locuri de parcare:

Respectând H.G. nr. 525/1996, pentru categoria **construcții industriale și destinate depozitării**, norma de locuri de parcare impune 1 loc de parcare autoturisme la 100 mp suprafață construită.

4.3.1. SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

Amplasamentul analizat reprezintă o zonă cu destinația de teren arabil în extravilan, mărginit la nord, vest terenuri arabile, la sud și est de parcele propuse pentru a-și schimba destinația în zonă industrială.

Zona nu prezintă diferențe de nivel semnificative. Sistematizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia.

Pe direcția est-vest, pe o lungime de 450 C.T.N. cota nivelmetrică a terenului variază între 105,10 și 105.80 NMN ,

Se distinge o diferență de nivel de maxim 50cm pe direcția nord-sud, raportată la o lungime de 400 m (C.T.N. variază între cotele 105,10 și 105.60 NMN, nivelul coboară spre nord).

C.T.S. preconizat este 105,90 N.M.N.

4.3.2. CRITERII COMPOZIȚIONALE ȘI FUNCȚIONALE

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la acomodarea unei zone de producție industrială nepoluantă și depozitare. Proiectul propune realizarea de drumuri pentru asigurarea accesului la unitățile parcelate, trasee de incintă și parcelarea terenului delimitat de acestea, pentru a corespunde cerinței funcțiunii propuse.

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

Conform planșa anexă – 03A Reglementări urbanistice, se propune o singură funcțională :

Z1 - Id - Zonă industrială, depozitare, regim maxim de înălțime P +3E

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

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

A.I. Construcții pentru producție industrială nepoluantă

- 1). producție cu caracter nepoluant;
- 2). întreprinderi, ateliere de orice fel;
- 3). servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- 4). service auto
- 5). cercetare aferentă zonei de producție nepoluantă;
- 6). cazare de serviciu, parte din ansamblul cu destinația de producție industrială nepoluantă;

A.II. Construcții pentru depozitare

- 1). construcții / antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en detail.
- 2). construcții destinate activităților privind asigurarea transportului de pasageri si de marfuri, pe baza de grafic sau fara, precum si activitatile anexe, precum manipularea incarcaturii, depozitarea etc. inclusiv cele efectuate de terminale si parcare, inchirierea echipamentului de transport cu conducator sau operator.
- 3). construcții destinate desfășurării activitatile poștale și de curierat;

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Zone verzi în incintă, amenajări destinate personalului
- 2). mobilier urban specific, amenajări peisagistice de orice fel, teernuri de sport și spații de joacă pentru copii;
- 3). construcții provizorii: chioșcuri, pergole, gradene;
- 4). construcții temporare de alimentație publică și comerț;

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate(spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, garduri si imprejuriri, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi).

B. Utilizări permise cu condiții

Profil funcțional admis cu condiționări:

- 1). clădiri exclusiv administrative, sedii firme, birouri;
- 2). construcții comerciale cu ACD de max 1000mp, alimentatie publica;
- 3). clădiri destinate exclusiv funcțiunii de cazare
- 4). funcțiuni financiar-bancare de sine stătătoare;

C. Interdicții temporare:

Zonele afectate de rețele (electrice, gaze, telefonie, fibră optică) sunt supuse interdicției temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere a acestora, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).

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

- 1) Construcții comerciale de tip hypermarket
- 2) Construcții exclusiv administrative pentru sedii de birouri
- 3) Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune
- 4) Construcții exclusive destinate turismului: Hotel, Motel

E. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante
(producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- 3) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- 4) Funcțiuni de depozitare deșeuri, materiale re folosibile;
- 5) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 6) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 7) Clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu;
- 8) activități industriale sau alt etipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;

-TE – tehnico-edilitare (Conducta de aductiune apa potabila, gospodarie de apa, retea de distributie a apei potabile, Statie de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, retea de canalizare menajera, Retea de canalizare pluviala, statie de pompare ape pluvial, Retea de gaze naturale de presiune redusa, Posturi de transformare, retele de alimentare cu energie electrica, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei).

-PRed – zona de protectie LEA 20 kv

-Cc– Căi de comunicație carosabilă ,drumuri colectoare, prospect 12m-16m

(Trama stradala formata din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si plantatii de aliniament, de protecție).

-Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto în loturile noi create, parcuri, platforme) :

Cci 1 – platforme auto și pietonale de incintă

-P – Platformă parcaje amenajate la sol

-SP – Zone verzi amenajate

-SP1 – Zone verzi de aliniament

Profil funcțional interzis de ocupare și utilizare a terenului pentru zona Id - producție industrială nepoluantă și depozitare:

-sunt interzise orice alte categorii funcționale altele decât cele enumerate la funcțiuni permise;

4.3.3. REGIMUL DE ALINIERE

Condiții de conformare și construire prevăzute în regulament:

1. Față de aliniamentul nou propus se va realiza o retragere a frontului construit de 10,00m;
2. Pentru parcelele propuse se vor respecta retrageri de minim 3,00m față de limitele de proprietate laterale, dar nu mai puțin de H/2;
3. Se vor respecta retrageri de minim 6,00m față de limitele de proprietate posterioară, dar nu mai puțin de H/2;
4. În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la h/2 din înălțimea construcțiilor
5. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
6. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
7. Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
8. În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
9. Se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate

Criteriile compoziționale și funcționale enumerate vor fi detaliate în cadrul Regulamentului Local de urbanism. Adicional se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la dispunerea golurilor, retragerile față de vecini, scurgerea apelor pluviale

4.3.4. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții **este de P+3E.**

Înălțimea maximă la cornișă / coamă este de 20m.

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. nr. 23 200 / 1278 / 27.09.2018, obținut în cadrul etapei de avizare a documentației (se impune respectarea cotei absolut maxime de 125, 85m, respectiv 105,85 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +20m înălțimea maximă a construcțiilor).

4.3.5. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului pentru parcelele propuse:

- P.O.T. 60%
- C.U.T. 2,00

4.3.6. PLANTAȚII

Se vor amenaja **spații verzi de aliniament** ce bordează carosabilul propus, cu o lățime de minim 2m / sens (pe traseul drumurilor cu secțiunea totală de 16m) și cu lățime de minim 1m pe fiecare sens în cadrul drumurilor cu secțiunea totală de 12m, de-a lungul drumurilor de incintă.

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20% .- **procent minim pe parcelele propuse** aferent zonelor de producție industrială.

	Zone verzi amenajate	Arie totală	Procent / incintă reglementată
1.	20% pe fiecare lot propus	33 233,88	18,07%
2	Zone verzi de aliniament	4 047,89	2,20%
	Total zone verzi amenajate	37 281,76	20,27%

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

4.4. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

4.4.1. ALIMENTAREA CU APĂ:

- **Sistemul centralizat de alimentare**

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

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

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune a fi conducta de apă existentă de la capatul strazii II din Zona Industrială Vest și care actualmente are capătul pe mamul stâng al canalului HCN 1409 imediat în apropierea acestuia. Conducta existentă de la capătul străzii nr.II din Zona Industrială Vest este din polietilenă PE-ID, Dn 100mm.

Astfel pentru obiectivul studiat se propune o conductă de aducțiune din polietilenă de diametru minim DN 100mm care va prelua necesarul de apă de la conducta de apă PE-ID Dn 100mm existentă actualmente la capatul străzii II din Zona Industrială Vest. Aducțiunea va fi pozată subteran în trama stradală a drumului de prelungire propus. Traversarea canalelor intersectate cu conducta de aducțiune se va face prin subtraversare cu tuburi de protecție din

oțel care vor fi introduse prin foraje orizontale sub talvegul văilor, sub adăncimile de afuiere estimate .

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatori din incinta zonei studiate va fi montată subteran în zona verde conform planului de situație anexat. Conductele de distribuție și aducțiune vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse.

Referitor la instalațiile fixe private de aprovizionare cu apă se va respecta O.M.S. nr. 275 / 2012 privind reglementarea sanitară pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor chimice/amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă, având în vedere protejarea sănătății populației.

Racordul diferitelor obiective care vor compune zona studiată, la rețeaua de distribuție propusă, se va face prin cămine de apometru dimensionate corespunzător în funcție de consumul de apă estimat pentru fiecare obiectiv în parte, căminele de apometru vor fi dispuse de preferință în zona frontului stradal la limita fiecărei parcele în parte.

- **Stingere incendiu**

Pentru stingerea incendiului din zona studiată se propune varainta cu rețea de incendiu stradală și gospodărie de incendiu subterană care va asigura debiul și presiune de stingere din exterior a incendiului pentru fiecare parcelă în parte.

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

Se propune pentru întreaga zonă studiată realizarea unei rețele de incendiu în sistem centralizat care să asigure debit și presiune necesară, soluția propusă reducând costurile necesare realizării instalației de stingere din exterior a incendiului pentru fiecare incintă în parte. Rețeaua de incendiu propusă se va realiza din conducte subterane de diametru minim PE-ID DN 150 mm montate în zona verde conform planului de situație.

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

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

Astfel gospodăria de incendiu propusă va asigura un debit de incendiu exterior pentru fiecare parcelă în parte de 20 l/s pentru un timp teoretic de funcționare a hidranților exterior de 120 minute conform P118-2013. Clădiri de producție și depozitare cu nivel III de stabilitate la incendiu și risc de incendiu mijlociu. Zona fiind sub 150 ha se consideră un număr de un incendiu simultan pe zonă, conform P118-2013.

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

Rețelele de incendiu interioare din clădirile de producție sau depozitare după caz, se vor amplasa și se vor echipa prin respectarea P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu întocmite pentru fiecare obiectiv în parte. Se recomandă rezervă de incendiu și stație de pompare proprie fiecărei instalații de stins incendiu cu hidranți interiori acolo unde este cazul.

Instalația de stins incendiu cu sprinklere, după caz ,se va monta în halele de producție și în depozite conform P118-2013 fiind prevăzută cu instalație automată de stins incendii

de tip aer-apă. Se recomandă rezervă de incendiu și stație de pompare proprie fiecărei instalații de stins incendiu cu sprinklere .

- **Sistemul propriu de alimentare (foraje)**

Necesarul de apă exclusiv pentru **întreținerea spațiilor verzi și a spălării platformelor carosabile** din incintele fiecărei parcele în parte se va asigura prin foraje individuale de mică adâncime (realizate pe fiecare parcelă) echipate corespunzător cu pompe auto aspirante prevăzute cu hidrofoare. Aceste dotări vor capta debite de apa sub 2,0 l/s. Volumul de apă captat prin forajele individuale propuse va fi înregistrat prin contoare de apă care se vor amplasa în cabina puțului forat.

Apa rezultată din foraje nu se va utiliza în alte scopuri, precum uz menajer sau fluxuri tehnologice.

4.4.2. CANALIZARE MENAJERĂ

- **Apele uzate menajere**

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră sub presiune care va prelua apele uzate menajere care vor fi pompate de pe fiecare parcelă în parte și le va evacua în canalizare menajeră existentă în Zona Industrială Vest , la capatul străzii nr. II conductă existentă din PE-ID, Dn 300mm. Conducta sub presiune propusă va avea un diametru minim Dn 150mm și se va realiza din polietilenă de înaltă densitate cu respectarea prevederilor NP 133/2013.

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

Apele uzate menajere rezultate în incintele fiecărei parcele în parte se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Acestea vor fi colectate prin colectoare menajere de incintă, și evacuate în stații de pompare ape menajere individuale amplasate pe fiecare parcelă în parte care vor refula în canalizarea menajeră sub presiune propusă. Conductele de refulare a stațiilor de pompare ape menajere individuale vor fi prevăzute fiecare cu cate un camin cu clapetă petru ape uzate menajere.

Stațiile de pompare individuale propuse pe fiecare parcelă în parte se vor echipa corespunzător cu pompe submersibile având înălțimi de pompare alese, astfel încât evacuarea apelor uzate menajere în sitemul de canalizare sub presiune existent în Zona Industrială Vest strada II să se poată realiza în condiții optime.

- **Apele pluviale**

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

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

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate convențional curate;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final sa fie restituite in sol prin puțuri absorbante;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată.

- **Restituția apelor pluviale în sol prin puțuri absorbante:**

Pentru fiecare incintă individuală- parcelă care compune zona studiată se propune un sistem de colectare și după caz tratare individuală a apelor provenite din precipitații respectiv restituția acestor în sol prin zonele verzi propuse sau prin puțuri absorbante după caz.

Infiltrare în sol a apelor provenite din precipitații prin puțuri absorbante se va compune din:

- sistem de tratare a apelor colectate de pe zonele carosabile respectiv de pe clădirile de producție după caz astfel încât apele tratate sa corespundă calitativ pentru a putea fi infiltrate în sol ;
- bazin de retenție ape pluviale pentru compensarea vârfului ploii de calcul amplasat în aval de sistemul de tratare;
- stație de pompare ape pluviale după caz;
- puțuri absorbante pentru restituția apei în sol.

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

4.4.3. CANALIZAREA PLUVIALĂ

- **Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:**

Apele de pe platformele carosabile din incinte cât și cele de pe străzi (zonele comune) vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groșiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse de incintă sau stradale după caz.

Apele de pe platformele carosabile din fiecare incintă în parte vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent – după care vor fi ecavacuate în canalul pluvial stradal propus.

Apele pluviale de pe clădirile din incinte sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi sau direct în canalul pluvial stradal propus.

Colectoarele pluviale propuse atât cele din incinte cât și cele stradale după caz se vor monta subteran.

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

Căminele de racord pentru gurile de scurgere și pentru burlanele de la clădiri după caz se vor monta favorabil executării racordurilor la distanțe de cel mult 50m unul fața de celălalt atât în incinte cât și pe străzile din zona studiată. Căminele stradale propuse se vor executa din beton armat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81, iar cele din incinte se pot executa din beton sau din polietilenă după caz.

Apele pluviale colectate prin sistemul centralizat propus vor fi evacuate din zona studiată în canalele de desecare / irigații din împrejurimi HCN 306 respectiv HCN 1409 prin guri de scurgere propuse.

În zonele de evacuare, canalele se vor proteja prin pereu din beton turnat monolit sau din piatra rostuită după caz funcție de specificațiile deținătorilor canalelor.

Cantitatea apelor evacuate în canalele de irigații/desecare propuse va respecta debitul maxim admis de evacuare avizat de deținătorul canalelor urmând a se realiza bazine de stocare a vârfului ploii ce calcul în cazul în care se vor depășii debitele admise de evacuare.

Calitatea apelor evacuate în canale deschise (HCN 1409, HCN 306) se va încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005.

4.4.4. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE / ENERGIE TERMICĂ

Alimentarea cu energie termică se va realiza individual pentru fiecare parcelă.

Sistemele propuse se bazează pe pompe de căldură electrice, amplasate în exteriorul clădirilor, circulația aerului făcându-se prin tubulaturi.

Daca beneficiarii finali vor opta pentru bransare la rețeau de distribuție gaze naturale, se va propune extinderea rețelei pe traseul circulațiilor propuse (constituind un demers separat de autorizare).

4.4.5. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată este necesară amplasarea a 4 posturi de transformare 20/0,4 kV în anvelopă si alimentarea acestora din linia îngropată de medie tensiune existentă in zonă cu un cablu subteran LES20kV. Distributia energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasa tensiune cu cabluri subterane LES 0,4kV. In acest fel se da posibilitatea consumatorilor de a incheia contracte de furnizare individuale.

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru obiective s-a luat in considerare un consum mediu unitar de 0,11 kVA/mp util de constructie pentru, un coefficient de utilizare 0,8 si un coeficient de simultaneitate la nivel de post trafo 0,85 (conform 1RE-ITI-07).

Astfel, bilantul puterilor maxime prezumate a fi absorbite este urmatorul :

Post trafo PT1 : $12116 \text{ mp} \times 0,11 \text{ kVA/mp} \times 0,8 = 906 \text{ kVA}$; post trafo 1250 kVA

Post trafo PT2 : $11073 \text{ mp} \times 0,11 \text{ kVA/mp} \times 0,8 = 828 \text{ kVA} + 100 \text{ kVA (utilitati)} = 928 \text{ kVA}$; post trafo 1250 kVA

Post trafo PT3 : $16161 \text{ mp} \times 0,11 \text{ kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1209 \text{ kVA}$; post trafo 1600 kVA

Post trafo PT4 : $14000 \text{ mp} \times 0,04 \text{ kVA/mp} \times 0,8 = 1232 \text{ kVA}$; post trafo 1600 kVA

TOTAL PUTERE PREZUMATA CERUTA : 4275 kVA.

Din postuL PT3 se mai alimenteaza utilitatile comune ale platformei precum si statia de pompare la incendiu SPI pentru hidranti exteriori (daca va exista).Dupa caz, aceasta va putea fi echipata si cu sursa de alimentare de rezerva (grup electrogen).

Alimentarea interioara cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

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

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

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

Conditii si restrictii impuse de avizatori:

Nu se vor amplasa nici un fel de constructii în culoarul Liniei 20kv (latime 24,00m).

4.4.6. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

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

4.4.7. TRANSPORT ÎN COMUN, PARCAJE

Zona industrială vest este deservită de rețeaua de transport în comun, se propune conectarea terenului reglementat prin extinderea traseelor în teritoriu.

În incinta cu propuneri vor fi amenajate la sol parcaje pentru fiecare parcelă în parte, care să deservească funcțiunile propuse. Respectând H.G. nr. 525/1996, pentru categoria **construcții industriale și logistice**, norma de locuri de parcare impune 1 loc de parcare autoturisme la 100 mp suprafață construită.

4.4.8. PROTECȚIA MEDIULUI

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

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

a) Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, PSI - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în zona Parcului Industrial Vest toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul de distribuție a apei potabile din municipiul Arad.

Propunerea făcută nu va genera trafic intens, cauzând poluarea aerului prin emisii de gaze. Se va monitoriza circulația, urmărindu-se încadrarea în limitele legal admise.

b) Prevenirea producerii riscurilor naturale

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

c) Epurarea preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere se vor evacua în rețeaua de canalizare publică, prin rețeaua localității Vladimirescu.

Pentru colectarea **apelor uzate menajere** se propune o rețea de canalizare sub presiune care va prelua apele uzate; acestea vor fi pompate de pe fiecare parcelă în parte și se vor evacua în rețeaua de canalizare menajeră în Zona Industrială existentă Vest, la capatul străzii nr. II.

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

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

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

d) Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale-europubele, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponeu. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme.

Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

Deșeurile de produse petroliere din separatorul de produse petroliere se vor prelua de către o societate autorizată în vederea valorificării sau eliminării acestora.

e) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

f) Organizarea sistemelor de spații verzi

Aria totală a zonelor verzi amenajate este de **37 281,76mp**, respectiv un procent de 20,27% din suprafața incintei reglementate.

g) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Conform avizului nr. 323/02.11.2017 eliberat de Direcția județeană pentru Cultură Arad se menționează faptul că amplasamentul prezentului plan nu este situat în zonă cu potențial arheologic. Avizul favorabil impune menționarea în R.L.U. a sarcinii titularului de investiție ca înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire să se solicite avizul CZMI7, referitor la efectuarea supravegherii arheologice pe toată durata executării lucrărilor de săpături aferente infrastructurii de către specialiști atestați.

h) Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Zonele verzi afectate de lucrările la carosabil se vor reface prin completare sau evacuare de teren vegetal în grosime variabilă și însămânțare cu gazon.

i) Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

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

4.4.9. ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Zona studiată nu este reglementată prin PUG aprobat, deoarece nu face parte din intravilanul localității.

Adiacent acesteia se află Parcul Industrial Vest, zonă care este reglementată (**UTR 59**) funcțiunea dominantă fiind activități productive, servicii de depozitare, prestări servicii publice și profesionale.

4.4.10. CONDIȚII ȘI RESTRICȚII IMPUSE DE AVIZATORI:

Nr. Crt	AVIZ SOLICITAT	NR/DATE		
1.	AVIZ OPORTUNITATE	14	03.07.2017	
2.	Ag.PROTECȚIA MEDIULUI	18841	16.11.2018	propunerea nu necesită evaluare de mediu, se supune adoptării fără aviz de mediu
3.	SĂNĂTATEA POPULAȚIEI	654	19.07.2017	proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică;
4.	PSI	829/17	11.07.2017	aviz favorabil fază PUZ
5.	PROTECȚIE CIVILĂ	919/17	11.07.2017	aviz favorabil fază PUZ
6.	ANIF	116	18.07.2018	aviz favorabil cu impunerea unei zone de protecție de 2 / 2,5m față de partea superioară a taluzului canalelor de desecare
7.	POLITIE CIRCULATIE	212786	01.08.2017	aviz de principiu favorabil – fază PUZ
8.	DIRECȚIA TEHNICĂ PMA	53776/T6	21.08.2018	aviz de principiu favorabil – fază PUZ cu respectarea cerințelor conform C.U. și a HCLM nr. 164 / 24.04.2018
9.	DIR. CULTURĂ	323 / U	02.11.2017	aviz favorabil – fază PUZ
10.	M.A.I.	4285846	21.08.2017	aviz favorabil – fază PUZ
11.	S.R.I.	54060	02.08.2018	aviz favorabil – fază PUZ
12.	M.A.P.N.	DT /3934	25.07.2017	aviz favorabil – fază PUZ
13.	A. AERONAUTICA	23200/1278	22.09.2018	aviz favorabil – fază PUZ impunere înălțimea maximă a construcțiilor 20m;
14.	TRANSGAZ	3613	25.07.2018	aviz favorabil – fază PUZ
15.	TRANSELECTRICA	7755	13.07.2017	aviz de amplasament favorabil nr.70– fază PUZ
16.	ENEL ELECTRICA			aviz favorabil cu referire la soluția de îngropare a liniei aeriene existente LEA 20KV pe noua configurație a drumurilor
17.	M.A.D.R.	289308	05.09.2017	aviz prealabil privind clasa de calitate pt. PUZ și introducerea în intravilan a terenului
18.	O.S.P.A.	836	20.07.2017	medie ponderată de bonitare de 36p.clasa a IV-a de fertilitate
19.	ADMIN. UTILITĂȚI ZONĂ	27	19.07.2018	aviz favorabil fără condiții
20.	COMISIA TEHNICĂ – E2	50249/A6	08.08.2018	aviz favorabil
21.	O.C.P.I.	1409	30.07.2018	aviz favorabil - fără erori topologice
22.	Apele române	97	10.10.2018	aviz favorabil – cu recomandări referitoare la apa potabilă (extindere rețea de distribuție), apa pentru irigație și tehnologică, apa pentru stingerea incendiilor, apele uzate menajere, evacuarea apelor pluviale;
23.	RDS RCS		24.09.2018	aviz favorabil – nu sunt amplasate instalații de comunicații
24.	Telekom	246	29.06.2018	aviz de principiu favorabil – fază PUZ

4.4.11. SOLUȚII PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR

Se vor respecta impunerile de retragere prevăzute în cadrul avizelor de amplasament enumerate în tabelul de mai sus.

4.5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se propune un sistem de drumuri interioare zonei studiate care să asigure accesul public la parcelele în configurația propusă și la parcelele învecinate.

Nu se propun intervenții la dotările de interes public existente.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

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

5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

5.1. Înscrierea în prevederile PUG

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

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

- Respectarea și rezolvarea elementelor expuse în tema de proiectare;
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare: producție industrială nepoluantă și depozitare;;
- Intervențiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum și stabilirea noilor căi de comunicație în raport cu amenajările la infrastructura existentă.

Prevederile din prezentul PUZ, cât și regulamentul de urbanism local aferent vor fi preluate și integrate în PUG Arad.

Categoriile principale de intervenții propuse sunt următoarele:

- amenajare căi de acces;
- realizare alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa, canalizare si gaze natural.
- dotări de interes local – parcaje, tehnico-edilitare.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților. Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu utilități a obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

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

5.3.SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Terenurile care compun amplasamentul propus sunt în proprietate privată și au categoria de folosință arabil în extravilan. Se impune schimbarea categoriei de folosință din arabil în intravilan curți construcții pentru industrie și logistică.

Zona de teren propusă pentru drumurile de acces se va constitui ca unitate separată și va rămâne în domeniul privat, nu va fi cedată domeniului public.

5.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

În calitate de elaboratori ai documentației, considerăm că propunerea se înscrie în tendința și posibilitățile de dezvoltare ale zonei, respectiv municipiului, asigurând consolidarea Zonei de producție industrială VEST și a serviciilor caracteristice.

Investiția propusă este necesară și oportună generând spațiu pentru extinderea și diversificarea activităților productive și prestării de servicii de calitate.

Datorită amplasamentului favorabil în vecinătatea unor căi majore de circulație, ansamblul propus va fi ușor accesibil și bine conectat la actualul parc industrial, cât și la dezvoltările în curs de autorizare propuse în proximitate.

Investiția se va realiza din fondurile alocate de beneficiar.

În baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din P.U.G., a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorului, în conținutul P.U.Z. s-au tratat următoarele categorii generale de probleme:

- regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- măsuri de protecția mediului;
- reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

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

- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară a utilităților pe plan local;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitectural-peisagere de calitate, care să ajute la integrarea propunerilor în ansamblul Parcului Industrial Vest.

Întocmit

Arh. Raluca TOMESCU
R.U.R. – D1E

Verificat: - Specialist R.U.R.

Arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. – DE

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ. ZONA INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ SI DEPOZITARE

AMPLASAMENT: Extravilan N-V, municipiul Arad, jud.Arad, **C.F. 336306**

BENEFICIAR: **JUDE OVIDIU-CRISTIAN,**
JUDE DANA-MIHAELA,
VARGA OANA-MARIA

PROIECTANT GENERAL: S.C. P L A S I S S.R.L.
Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș
tel.: 0765/256.949, e-mail: plasistm@gmail.ro



NUMĂR PROIECT: 120/2017

DATA ELABORĂRII: decembrie 2018

FAZA PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) –
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ETAPA IIII

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

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

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

Acestea au fost stabilite prin planșa 03 Reglementări urbanistice – zonificare și 06 Regulamentul local de urbanism (propuneri de mobilitate)

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

Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;

Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;

Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;

Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

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

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

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

2. Baza legală elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr.50/1991 actualizată în 2014
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată 1998
- Legea administrației locale nr. 215/2001
- Legea privind circulația juridică a terenului nr. 54/1998
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 actualizată 2015
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 actualizată 2015
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997
- Legea apelor nr. 107/1996 actualizată 2015
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- HGR 525/1996 modificată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Codul Civil actualizat 2015
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației
- HG 1076/2004 al Ministerului apelor, pădurilor și protecției mediului la planurile de urbanism și de 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 republicată
- Norme metodologice de aplicare a Legii 350/2001

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

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

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (comerț, servicii) și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice - zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din extravilanul municipiului Arad, am plasat în zona de nord-vest a municipiului, la nord față de DN7., având destinația de teren arabil.

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

- Introducerea în intravilan a terenului corespunzător extrasului C.F. – 336306 Arad.
- Stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, și anume de producție industrială nepoluantă și logistică. Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă, la sud de incinta studiată aflându-se intravilanul municipiului Arad, cu Parcul Industrial Arad Vest., zonă reglementată prin PUG Arad, cu funcțiunea dominantă de industrie, comerț și prestări servicii.

- Studiarea acceselor și relațiile cu vecinătățile

Zona studiată are suprafața de **150.000,00 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajare acces din direcția **străzii II Zona Industrială Vest**, prin continuarea străzii și traversarea canalului HCN 340, fapt ce va asigura accesul la incinta studiată, și realizarea unor drumuri colectoare care vor traversa vecinătățile (V-E). Intervențiile din afara incintei se referă la racorduri la rețelele edilitare.

Incinta cu propuneri are suprafața de **150.000,00mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: parcelarea terenului, realizarea de zone de producție industrială nepoluantă și logistică, cu regim maxim de înălțime P+3E, realizarea de alei pietonale, drumuri de incintă, platforme pentru parcare și amenajare spațiu verde.

Incinta va fi împărțită în 12 parcele.

Funcțiunea dominantă a zonei în prezent:

- Zonă industrială, aferentă Parcul Industrial Arad Vest, la sud de incinta studiată
- Zonă agricolă, la vest, nord și est de incintă (terenuri arabile în extravilan)

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile
- Reglementări Urbanistice
- În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic

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

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

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele în curs de obținere.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

3.1. Orientarea față de punctele cardinale

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

3.2. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

Utilizări interzise

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

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

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

- 12 parcele ,cu regim maxim de înălțime propus P+3E

Retragerile minime sunt:

- Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de 10,00m
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 6,00m
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 3,00m
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la h/2 din înălțimea construcțiilor

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Elemente geometrice

Se propune corelarea acestei lucrări urbanistice cu P.U.Z.-urile învecinate, în ideea unei rețele stradale coerente.

Accesul la amplasamentul studiat se asigura în felul următor:

- Deservirea rutieră principală a parcelelor studiate urmează a se asigura din direcția **străzii II Zona Industrială Vest**, prin continuarea străzii și traversarea canalului HCN 340 cu intrare la obiectiv cu o circulație cu dublu sens.
- traseul principal va avea un prospect de 16m, cu carosabilul de 7 m, o banda de 3,5m /sens;
(exista acceptul notarial al proprietarilor terenului cu nr. cad. 331764 cu destinația de drum);
- prin preluarea configurației drumurilor propuse în P.U.Z.-ul învecinat trasate deasupra canalului cu nr. cad. 336307;
(prospect 12 m)
- prin preluarea configurației drumurilor propuse în P.U.Z.-ul învecinat trasate la sud de canalul cu nr. cad. 336294;
(prospect 12 m)
- Secțiunea drumului de acces este de 12m lățime, cuprinzând o bandă carosabil / sens cu lățimea de 3,5m, încadrate de borduri denivelate din beton, două trotuare de circulație pietonală cu lățimea de 1,2m și două aliniamente de spațiu verde cu lățimea de 1,3m.
- Propunerile de mobilare a parcelelor studiate respectă distanțele legale față de drumul de acces și circulațiile propuse, neafectându-se zona de siguranță a traseului existent.

Parcaje

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

Pentru construcțiile cu destinație industrială și logistică vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

Norma de locuri de parcare cu referire la categoria „construcții industriale” impune **1 loc de parcare autoturisme la 100 mp suprafață construită**. Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

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

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului
- Platforme de depozitare și accese mașini de utilaje / transportul marfă separat de alei carosabile destinate consumatorilor

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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

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

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

ALIMENTAREA CU APĂ:

• Sistemul centralizat de alimentare

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

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

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune a fi conducta de apă existentă de la capatul străzii II din Zona Industrială Vest și care actualmente are capătul pe mamul stâng al canalului HCN 1409 imediat în apropierea acestuia. Conducta existentă de la capătul străzii nr.II din Zona Industrială Vest este din polietilenă PE-ID, Dn 100mm.

Astfel pentru obiectivul studiat se propune o conductă de aducțiune din polietilenă de diametru minim DN 100mm care va prelua necesarul de apă de la conducta de apă PE-ID Dn 100mm existentă actualmente la capatul străzii II din Zona Industrială Vest. Aducțiunea va fi pozată subteran în trama stradală a drumului de prelungire propus. Traversarea canalelor intersectate cu conducta de aducțiune se va face prin subtraversare cu tuburi de protecție din oțel care vor fi introduse prin foraje orizontale sub talvegul văilor, sub adăncimile de afuiere estimate.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatori din incinta zonei studiate va fi montată subteran în zona verde conform planului de situație anexat. Conductele de distribuție și aducțiune vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse.

Referitor la instalațiile fixe private de aprovizionare cu apă se va respecta O.M.S. nr. 275 / 2012 privind reglementarea sanitară pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor chimice/amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă, având în vedere protejarea sănătății populației.

Racordul diferitelor obiective care vor compune zona studiată, la rețeaua de distribuție propusă, se va face prin cămine de apometru dimensionate corespunzător în funcție de consumul de apă estimat pentru fiecare obiectiv în parte, căminele de apometru vor fi dispuse de preferință în zona frontului stradal la limita fiecărei parcele în parte.

- **Stingere incendiu**

Pentru stingerea incendiului din zona studiată se propune varainta cu rețea de incendiu stradală și gospodărie de incendiu subterană care va asigura debiul și presiune de stingere din exterior a incendiului pentru fiecare parcelă în parte.

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

Se propune pentru întreaga zonă studiată realizarea unei rețele de incendiu în sistem centralizat care să asigure debit și presiune necesară, soluția propusă reducând costurile necesare realizării instalației de stingere din exterior a incendiului pentru fiecare incintă în parte. Rețeaua de incendiu propusă se va realiza din conducte subterane de diametru minim PE-ID DN 150 mm montate în zona verde conform planului de situație.

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

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

Astfel gospodăria de incendiu propusă va asigura un debit de incendiu exterior pentru fiecare parcelă în parte de 20 l/s pentru un timp teoretic de funcționare a hidranților exterior de 120 minute conform P118-2013. Clădirii de producție și depozitare cu nivel III de stabilitate la incendiu și risc de incendiu mijlociu. Zona fiind sub 150 ha se consideră un număr de un incendiu simultan pe zonă, conform P118-2013.

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

Rețelele de incendiu interioare din clădirile de producție sau depozitare după caz, se vor amplasa și se vor echipa prin respectarea P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu întocmite pentru fiecare obiectiv în parte. Se recomandă rezervă de incendiu și stație de pompare proprie fiecărei instalații de stins incendiu cu hidranți interiori acolo unde este cazul.

Instalația de stins incendiu cu sprinklere, după caz, se va monta în halele de producție și în depozite conform P118-2013 fiind prevăzută cu instalație automată de stins incendii de tip aer-apă. Se recomandă rezervă de incendiu și stație de pompare proprie fiecărei instalații de stins incendiu cu sprinklere.

- **Sistemul propriu de alimentare (foraje)**

Necesarul de apă exclusiv pentru **întreținerea spațiilor verzi și a spălării platformelor carosabile** din incintele fiecărei parcele în parte se va asigura prin foraje individuale de mică adâncime (realizate pe fiecare parcelă) echipate corespunzător cu pompe auto aspirante prevăzute cu hidrofoare. Aceste dotări vor capta debite de apă sub 2,0 l/s. Volumul de apă captat prin forajele individuale propuse va fi înregistrat prin contoare de apă care se vor amplasa în cabina puțului forat.

Apa rezultată din foraje nu se va utiliza în alte scopuri, precum uz menajer sau fluxuri tehnologice.

CANALIZARE MENAJERĂ

- **Apele uzate menajere**

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră sub presiune care va prelua apele uzate menajere care vor fi pompate de pe fiecare parcelă în parte și le va evacua în canalizare menajeră existentă în Zona Industrială Vest, la capatul străzii nr. II conductă existentă din PE-ID, Dn 300mm. Conducta sub presiune propusă va avea un diametru minim Dn 150mm și se va realiza din polietilenă de înaltă densitate cu respectarea prevederilor NP 133/2013.

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

Apele uzate menajere rezultate în incintele fiecărei parcele în parte se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Acestea vor fi colectate prin colectoare menajere de incintă, și evacuate în stații de pompare ape menajere individuale amplasate pe fiecare parcelă în parte care vor refula în canalizarea menajeră sub presiune propusă. Conductele de refulare a stațiilor de pompare ape menajere individuale vor fi prevăzute fiecare cu câte un camin cu clapetă petru ape uzate menajere.

Stațiile de pompare individuale propuse pe fiecare parcelă în parte se vor echipa corespunzător cu pompe submersibile având înălțimi de pompare alese, astfel încât evacuarea apelor uzate menajere în sistemul de canalizare sub presiune existent în Zona Industrială Vest strada II să se poată realiza în condiții optime.

- **Apele pluviale**

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

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

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

- **Restituția apelor pluviale în sol prin puțuri absorbante:**

Pentru fiecare incintă individuală- parcelă care compune zona studiată se propune un sistem de colectare și după caz tratare individuală a apelor provenite din precipitații respectiv restituția acestor în sol prin zonele verzi propuse sau prin puțuri absorbante după caz.

Infiltrare în sol a apelor provenite din precipitații prin puțuri absorbante se va compune din:

- sistem de tratare a apelor colectate de pe zonele carosabile respectiv de pe clădirile de producție după caz astfel încât apele tratate să corespundă calitativ pentru a putea fi infiltrate în sol ;
- bazin de retenție ape pluviale pentru compensarea vârfului ploii de calcul amplasat în aval de sistemul de tratare;
- stație de pompare ape pluviale după caz;
- puțuri absorbante pentru restituția apei în sol.

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

CANALIZAREA PLUVIALĂ

- **Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:**

Apele de pe platformele carosabile din incinte cât și cele de pe străzi (zonele comune) vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse de incintă sau stradale după caz.

Apele de pe platformele carosabile din fiecare incintă în parte vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal propus.

Apele pluviale de pe clădirile din incinte sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi sau direct în canalul pluvial stradal propus.

Colectoarele pluviale propuse atât cele din incinte cât și cele stradale după caz se vor monta subteran.

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

Căminele de racord pentru gurile de scurgere și pentru burlanele de la clădiri după caz se vor monta favorabil executării racordurilor la distanțe de cel mult 50m unul față de celălalt atât în incinte cât și pe străzile din zona studiată. Căminele stradale propuse se vor executa din beton armat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81, iar cele din incinte se pot executa din beton sau din polietilenă după caz.

Apele pluviale colectate prin sistemul centralizat propus vor fi evacuate din zona studiată în canalele de desecare / irigații din împrejurimi HCN 306 respectiv HCN 1409 prin guri de scurgere propuse.

În zonele de evacuare, canalele se vor proteja prin pereu din beton turnat monolit sau din piatra rostuită după caz funcție de specificațiile deținătorilor canalelor.

Cantitatea apelor evacuate în canalele de irigații/desecare propuse va respecta debitul maxim admis de evacuare avizat de deținătorul canalelor urmând a se realiza bazine de stocare a vârfului ploii ce calcul în cazul în care se vor depăși debitele admise de evacuare.

Calitatea apelor evacuate în canale deschise (HCN 1409, HCN 306) se va încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE / ENERGIE TERMICĂ

Alimentarea cu energie termică se va realiza individual pentru fiecare parcelă.

Sistemele propuse se bazează pe pompe de căldură electrice, amplasate în exteriorul clădirilor, circulația aerului făcându-se prin tubulaturi.

Dacă beneficiarii finali vor opta pentru branșare la rețeau de distribuție gaze naturale, se va propune extinderea rețelei pe traseul circulațiilor propuse (constituind un demers separat de autorizare).

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată este necesară amplasarea a 4 posturi de transformare 20/0,4 kV în envelopă și alimentarea acestora din linia îngropată de medie tensiune existentă în zonă cu un cablu subteran LES20kV. Distribuția energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasă tensiune cu cabluri subterane LES 0,4kV. În acest fel se da posibilitatea consumatorilor de a încheia contracte de furnizare individuale.

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru obiective s-a luat în considerare un consum mediu unitar de 0,11 kVA/mp util de construcție pentru, un coeficient de utilizare 0,8 și un coeficient de simultaneitate la nivel de post trafo 0,85 (conform 1RE-ITI-07).

Astfel, bilanțul puterilor maxime prezumate a fi absorbite este următorul :

Post trafo PT1 : 12116mp x 0,11kVA/mp x 0,8 = 906 kVA ; post trafo 1250 kVA

Post trafo PT2 : 11073mp x 0,11kVA/mp x 0,8 = 828 kVA+100kVA (utilitati) = 928 kVA ; post trafo 1250 kVA

Post trafo PT3 : 16161mp x 0,11kVA/mp x 0,8 x 0,85 = 1209 kVA ; post trafo 1600 kVA

Post trafo PT4 : $14000\text{mp} \times 0,04\text{kVA/mp} \times 0,8 = 1232\text{ kVA}$; post trafo 1600 kVA
TOTAL PUTERE PREZUMATA CERUTA : 4275 kVA.

Din postul PT3 se mai alimenteaza utilitatile comune ale platformei precum si statia de pompare la incendiu SPI pentru hidranti exteriori (daca va exista).Dupa caz, aceasta va putea fi echipata si cu sursa de alimentare de rezerva (grup electrogen).

Alimentarea interioara cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

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

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

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

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

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

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

Parcelarea

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

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

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

Conform parcelării propuse vor rezulta un număr maxim de 12 loturi, cu suprafețe între 9000 mp și 30 000 mp.

Înălțimea construcțiilor

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

Regimul de înălțime:

Maxim P+3E

H_{max} = 20,00m

H_{cornișă} = 20,00m

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent
- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban
- Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. nr. 23 200 / 1278 / 27.09.2018, obținut în cadrul etapei de avizare a documentației (se impune respectarea cotei absolut maxime de 125, 85m, respectiv 105,85 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +20m înălțimea maximă a construcțiilor).

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Procentul de ocupare al terenului

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

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

Zonă industrială nepoluantă, **P.O.T. maxim 60%, C.U.T. maxim 2,00**

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

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
	Arabil in extravilan	150.000,00	100,00	-	-
1	PARCELA 1			7.278,49	4,85
	Construcții			4.367,09	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.455,69	20,00
	Zone verzi			1.455,69	20,00
2	PARCELA 2			9.196,66	6,13
	Construcții			5.517,99	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.839,33	20,00
	Zone verzi	-	-	1.839,33	20,00
3	PARCELA 3			9.196,66	6,13
	Construcții			5.517,99	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.839,33	20,00
	Zone verzi			1.839,33	20,00
4	PARCELA 4			9.196,66	6,13
	Construcții			5.517,99	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.839,33	20,00
	Zone verzi			1.839,33	20,00
5	PARCELA 5			9.196,66	6,13
	Construcții			5.517,99	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.839,33	20,00
	Zone verzi			1.839,33	20,00
6	PARCELA 6			8.383,64	5,58
	Construcții			5.030,18	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.676,72	20,00
	Zone verzi			1.676,72	20,00
7	PARCELA 7			14.286,67	9,53
	Construcții			8.572,00	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	2.857,33	20,00
	Zone verzi			2.857,33	20,00
8	PARCELA 8			30.790,82	20,53
	Construcții			18.474,49	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	6.158,16	20,00
	Zone verzi			6.158,16	20,00
9	PARCELA 9			9.333,45	6,22
	Construcții			5.600,07	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.866,69	20,00
	Zone verzi			1.866,69	20,00
10	PARCELA 10			9.839,43	6,55
	Construcții			5.903,66	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.967,88	20,00
	Zone verzi			1.967,88	20,00
11	PARCELA 11			8.738,61	5,82
	Construcții			5.243,16	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.747,72	20,00
	Zone verzi			1.747,72	20,00
12	PARCELA 12			6.831,64	4,55
	Construcții			4.098,98	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.366,32	20,00
	Zone verzi			1.366,32	20,00
13	Drumuri	-	-	10.126,31	6,75
14	Circulații pietonale	-	-	3.556,41	2,37
15	Zone verzi	-	-	4.047,89	2,70
	TOTAL GENERAL	150.000,00	100,00	150.000,00	100,00

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Spații verzi

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

Se vor amenaja **spații verzi de aliniament** ce bordează carosabilul propus, cu o lățime de minim 2m / sens (pe traseul drumurilor cu secțiunea totală de 16m) și cu lățime de minim 1m pe fiecare sens în cadrul drumurilor cu secțiunea totală de 12m, de-a lungul drumurilor de incintă.

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20% .- **procent minim pe parcelele propuse** aferent zonelor de producție industrială.

Aria totală a zonelor verzi amenajate este 37 281,76mp, reprezentând un procent de 20,27% din incinta reglementată.

	Zone verzi amenajate	Arie totală	Procent / incintă reglementată
1.	20% pe fiecare lot propus	33 233,88	18,07%
2	Zone verzi de aliniament	4 047,89	2,20%
Total zone verzi amenajate		37 281,76	20,27%

Împrejurii

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

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

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale conform 03A / 06A – Reglementări urbanistice – zonificare și posibilități de mobilare / RLU

Z1 – Zonă industrie nepoluantă, depozitare, regim de înălțime P+3E

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este de industrie nepoluantă, depozitare, logistică.

Art. 2. Funcțiuni complementare admise zonei sunt dotări, spații verzi amenajate, agrement, accese carosabile, pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la acomodarea unei zone de producție industrială nepoluantă și depozitare. Proiectul propune realizarea de drumuri pentru asigurarea accesului la unitățile parcelate, trasee de incintă și parcelarea terenului delimitat de acestea, pentru a corespunde cerinței funcțiunii propuse.

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

Art. 3. Funcțiuni admise :

Conform planșa anexă – 03A / 06A, se propune o singură funcțională :

Z1 - Id - Zonă industrială, depozitare, regim maxim de înălțime P +3E

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

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

A.1. Construcții pentru producție industrială nepoluantă

- 1). producție cu caracter nepoluant;
- 2). întreprinderi, ateliere de orice fel;
- 3). servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;

- 4). service auto
- 5). cercetare aferentă zonei de producție nepoluantă;
- 6). cazare de serviciu, parte din ansamblul cu destinația de producție industrială nepoluantă;

A.II. Construcții pentru depozitare

- 1). construcții / antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en detail.
- 2). construcții destinate activităților privind asigurarea transportului de pasageri și de mărfuri, pe baza de grafic sau fara, precum și activitățile anexe, precum manipularea incarcaturii, depozitarea etc. inclusiv cele efectuate de terminale și parcuri, inchirierea echipamentului de transport cu conducător sau operator.
- 3). construcții destinate desfășurării activităților poștale și de curierat;

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Zone verzi în incintă, amenajări destinate personalului
- 2). mobilier urban specific, amenajări peisagistice de orice fel, teernuri de sport și spații de joacă pentru copii;
- 3). construcții provizorii: chioșcuri, pergole, gradene;
- 4). construcții temporare de alimentație publică și comerț;

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate(spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, garduri si imprejmui, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi).

B. Utilizări permise cu condiții

Profil funcțional admis cu condiționări:

- 1). clădiri exclusiv administrative, sedii firme, birouri;
- 2). construcții comerciale cu ACD de max 1000mp, alimentare publica;
- 3). clădiri destinate exclusiv funcțiunii de cazare
- 4). funcțiuni financiar-bancare de sine stătătoare;

C. Interdicții temporare:

Zonele afectate de rețele (electrice, gaze, telefonie, fibră optică) sunt supuse interdicției temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere a acestora, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).

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

- 1) Construcții comerciale de tip hypermarket
- 2) Construcții exclusiv administrative pentru sedii de birouri
- 3) Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune
- 4) Construcții exclusive destinate turismului: Hotel, Motel

E. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante (producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- 3) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- 4) Funcțiuni de depozitare deșeurilor, materiale refofosibile;
- 5) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 6) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 7) Clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu;
- 8) activități industriale sau alt etipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;

Subunități / dotări:

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

-PRed – zona de protecție LEA 20 kv

-Cc– Căi de comunicație carosabilă ,drumuri colectoare, prospect 12m-16m

(Trama stradala formata din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si plantatii de aliniament, de protecție).

-Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto în loturile noi create, parcuri, platforme) :

Cci 1 – platforme auto și pietonale de incintă

- P – Platformă parcaje amenajate la sol
- SP – Zone verzi amenajate
- SP1 – Zone verzi de aliniament

Profil funcțional interzis de ocupare și utilizare a terenului pentru zona Id - producție industrială nepoluantă și depozitare:

-sunt interzise orice alte categorii funcționale altele decât cele enumerate la funcțiuni permise;

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale:

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

Amplasarea față de drumurile publice:

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție.

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

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

Amplasarea față de aliniament:

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

Retragerea față de aliniamentul stradal este de 10,00m. Acest aliniament nu include împrejurimile, construcțiile tehnico-edilitare și elementele de signalistică. Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul stradal de 5,00m, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă.

Amplasarea în interiorul parcelei:

Se vor respecta următoarele condiții de amplasare:

- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 6,00m
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere minimă de 3,00m
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la h/2 din înălțimea construcțiilor
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m

Art. 5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile și pietonale:

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

Drumurile interioare, precum și drumurile de traversare a parcelei inițiale propuse prin prezentul P.U.Z., vor avea un profil stradal de minim 12,00m, cu două benzi de circulație cu lățime părți carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 1,30 m și trotuare pietonale cu lățimea de 1,20 m.

Art. 6. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente :

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se asigure posibilitatea racordării tuturor obiectivelor deservite la rețelele publice de echipare edilitară: electricitate, gaz, alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, telecomunicații. Lucrările de drumuri se vor executa, de preferință, după terminarea lucrărilor tehnicoedilitare, fiind nerecomandabile desfășurările ulterioare ale carosabilului. Execuția drumurilor se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații.

Realizarea de rețele edilitare:

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

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

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

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

Art. 7. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor conform cap. II, pct. 6 din R.L.U.

Art. 8. Înălțimea construcțiilor, regimul maxim de înălțime propus pentru zona edificabilă este de P+3E. La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legale de asigurare a înșoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul înșoririi acestora. Înălțimea maximă a construcțiilor este de 20,00m iar înălțimea la cornișă este de maxim 20,00m.

Art. 9. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

Art. 10. Procentul de ocupare al terenului (P.O.T). maxim admis pentru această zonă este de 60%. Nu este admisă edificarea de construcții pe zona de spațiu verde și agrement.

Art. 11. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurire

Parcaje:

Se vor asigura spații de parcare și garare, în funcție de destinația construcțiilor și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, în garaje sau pe platforme, în interiorul parcelei.

Norma de locuri de parcare cu referire la categoria „construcții industriale” impune **1 loc de parcare autoturisme la 100 mp suprafață construită**.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Spații verzi și plantate :

Va fi asigurat necesarul de spații verzi și plantate, în funcție de destinație și capacitate, precum și de reconstrucție ecologică după încheierea lucrărilor de construcție.

Spațiul verde din cadrul zonei este de două tipuri: de aliniament (în cadrul profilului stradal și pe zona de protecție față de drumurile interioare parcelei studiate) și pe parcelă (corespunzător fiecărui lot în parte).

Spațiul verde corespunzător fiecărei parcele va fi amenajat și întreținut de proprietarul acesteia.

Acesta va respecta un procent de minim 20% din suprafața parcelei.

Împrejuriri:

- Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente

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

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

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

S-a stabilit o singură Unitate Teritorială de Referință pe zona funcțională, denumită U.T.R. Nr. 59/b, care după aprobarea prezentului P.U.Z. va face parte integrantă din U.T.R. nr. 59 a P.U.G.-ului avizat.

Soluția adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic incinta studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

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

Întocmit
Arh. Raluca TOMESCU
R.U.R. – D1E

Verificat: - Specialist R.U.R.
Arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. – DE

PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ. ZONA INDUSTRIALA NEPOLUANTA SI DEPOZITARE

AMPLASAMENT: Extravilan N-V, municipiul Arad, jud.Arad, C.F. 336306

BENEFICIAR: JUDE OVIDIU-CRISTIAN,
JUDE DANA-MIHAELA,
VARGA OANA-MARIA

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

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

COORDONARE
URBANISM : Arh. Gheorghe SECULICI

NUMĂR PROIECT: 120/2017

DATA ELABORĂRII: noiembrie 2018

FAZA PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – avizare etapa 2

2. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru realizarea investiției propriu-zise, amenajarea de accese carosabile la incintă, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

3. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul Local al Mun. Arad a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiectele tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Respectarea și rezolvarea elementelor expuse în tema de proiectare
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare:
- dezvoltarea unei zone **cu funcțiune industrială nepoluantă și logistică** cu amenajările aferente:
 - a. Construcții noi
Construcții pentru servicii, comerț și logistică:
cu regim maxim de înălțime P+3E;
Sc max = 90.000,00 mp,
Sd max = 300.000,00mp,
 - b. Împrejmuire perimetrală
 - c. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate

- d. Sistemizarea verticală a terenului
 - e. Platformă carosabilă cu locuri de parcare
 - f. Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m
 - g. Amenajarea accesului
 - h. Alei pietonale
 - i. Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural
 - j. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă
 - k. Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare
- Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări. În toate situațiile este obligatorie asigurarea cu utilități a obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

Prevederile din prezentul PUZ, cat si regulamentul de urbanism local aferent vor fi preluate si integrate in PUG Arad.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor se găsește în tabelul următor:

LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
Parcelare	Februarie 2019 – aprilie 2019	JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA VARGA OANA-MARIA
DRUMURI ȘI REȚELE EDILITARE	Aprilie 2019 –Octombrie 2019	JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA VARGA OANA-MARIA
Obținere Certificate de Urbanism	Noiembrie 2019	JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA VARGA OANA-MARIA
Obținere Autorizații de Construcție	Mai 2020	JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA VARGA OANA-MARIA
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Iunie 2020	JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA VARGA OANA-MARIA
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru rețelele de apă canal, electrice, drum	Octombrie 2020	JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA VARGA OANA-MARIA
Recepție lucrări drumuri, rețele edilitare și întabulare în Cartea Funciară	Noiembrie 2020	JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA VARGA OANA-MARIA

Branșamente la rețelele tehnico – edilitare din incintă	Cu începere din noiembrie 2020	Proprietarul parcelei care se branșează la rețea
Realizare acces pe parcelă dinspre drumurile propuse	Cu începere din noiembrie 2020	Proprietarul parcelei la care se realizează accesul
Construcții noi (servicii și comerț)		
Obținere Certificate de Urbanism	Decembrie 2020	Proprietarul parcelei
Obținere Autorizații de Construcție	Aprilie 2021	Proprietarul parcelei
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Mai 2020	Proprietarul parcelei
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Mai 2022	Proprietarul parcelei
Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară	Cu începere din iulie 2022	Proprietarul parcelei

Beneficiar:

JUDE Ovidiu-Cristian,
 JUDE Dana-Mihaela
 VARGA Oana-Maria

Întocmit:

Arh. Raluca TOMESCU R.U.R. D1E



Urbanism:

Arh. Gheorghe SECULICI – R.U.R. DE

PUZ

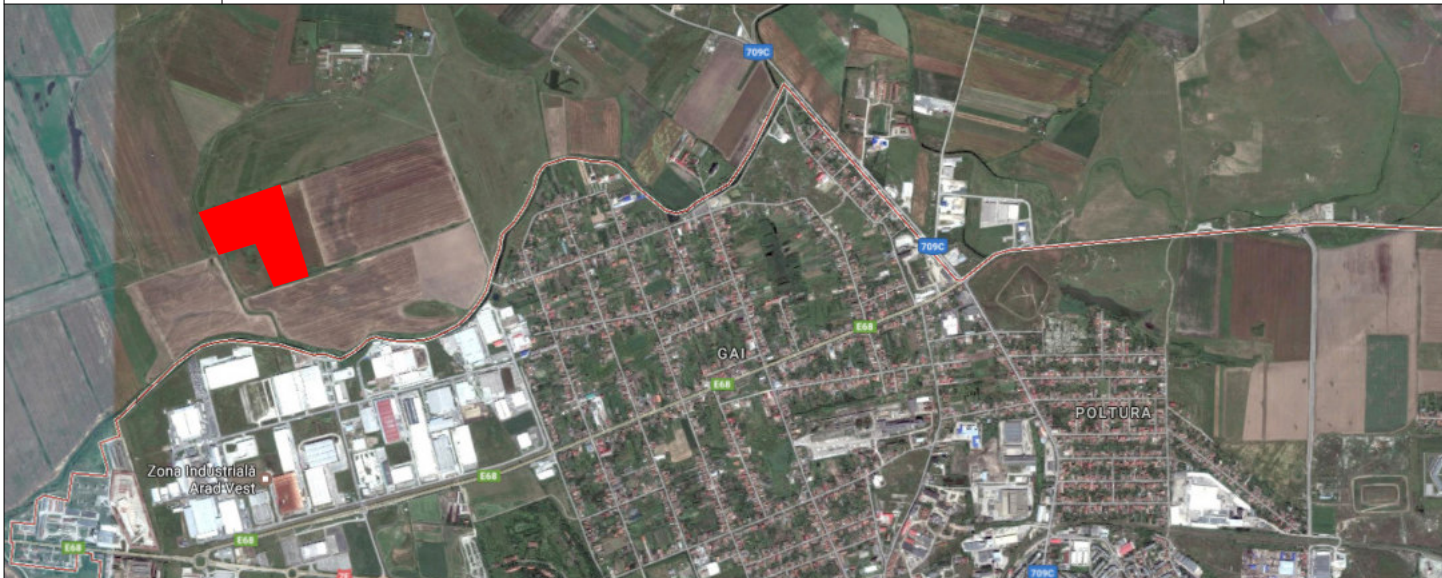
PLAN
URBANISTIC
ZONAL

PUZ. ZONA INDUSTRIALA NEPOLUANTA SI DEPOZITARE

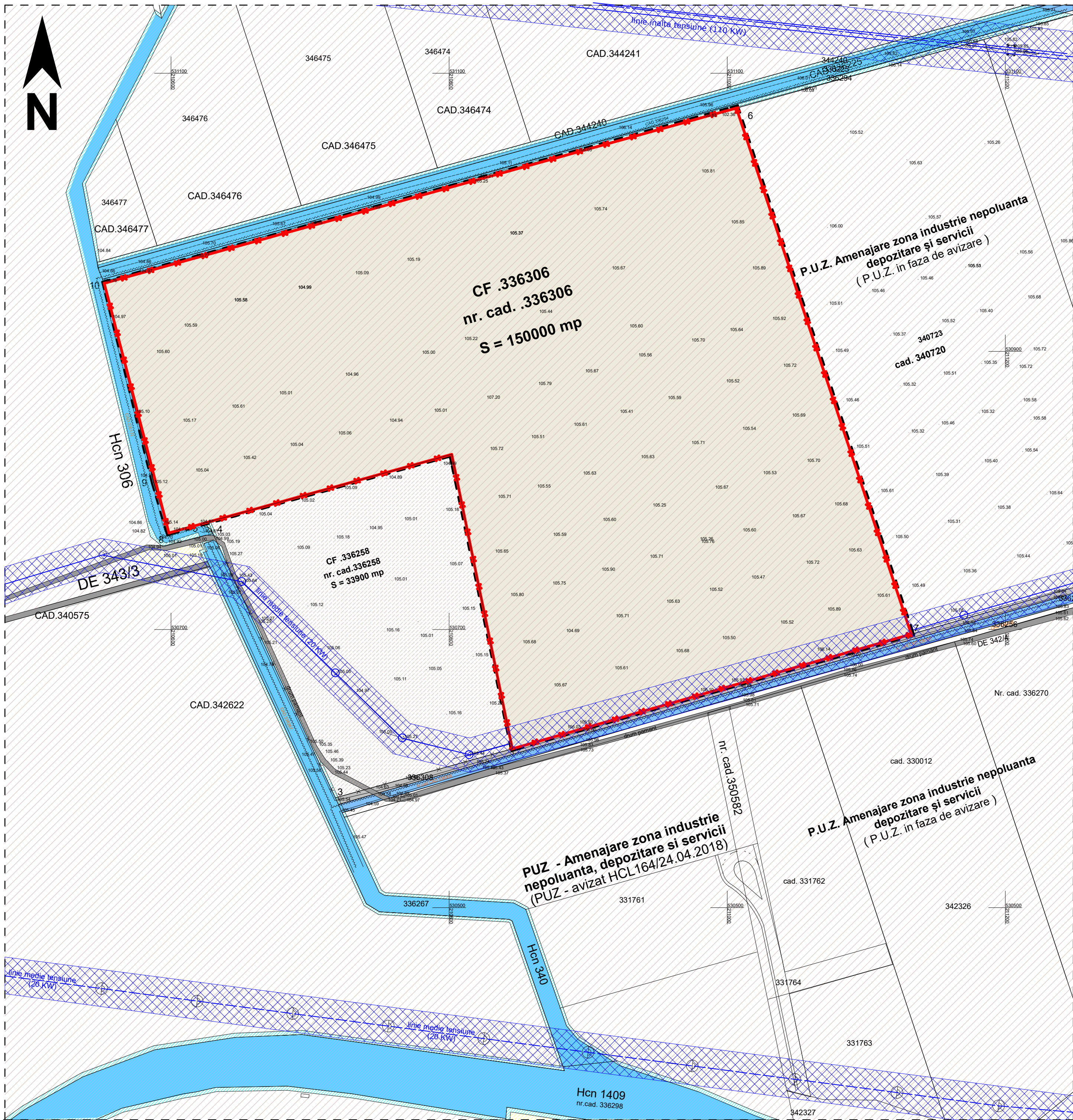
1

INCADRARE IN ZONA

ETAPA
III



PROIECTANT GENERAL		SUBPROIECTANT		BENEFICIAR:		PR. NR.:
PLASIS S.C. PLASIS S.R.L. Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș tel.: 0765/256.949, e-mail: plasism@gmail.ro		PRO.ARHITECTURA S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitecturadar.ro		JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA, VARGA OANA MARIA		120/ 2017
SPECIFICATIE		SEMNATURA		AMPLASAMENT:		FAZA:
SPECIALIST RUR		Scara:		ARAD , EXTRAVILAN Z.I.V, CAD 336306		P.U.Z.
arh. Gheorghe SECULICI		GRAFICA		TITLU PROIECT:		ETAPA III
arh. Raluca TOMESCU		dec. 2018		PUZ. ZONA INDUSTRIALA NEPOLUANTA SI DEPOZITARE		PLANSA NR.:
arh. Raluca TOMESCU		A4		DENUMIRE PLANSA:		01 / 8
INCADRARE IN ZONA						



PUZ

PLAN
URBANISTIC
ZONAL
PUZ. ZONA INDUSTRIALA NEPOLUANTA SI DEPOZITARE

ETAPA
III

2

SITUATIA EXISTENTA



BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ S= 615 983 mp

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ		SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
Pășune extravilan	33 900 mp	5,50%	33 900 mp	5,50%	
Teren arabil extravilan	524 102 mp	85,08%	125 537 mp	20,38%	
Drumuri de exploatare	16 302 mp	2,65%	16 302 mp	2,65%	
Drumuri amenajate (asfaltate / carosabil)	0 mp	0%	95 010 mp	15,42%	
Zona verzi amenajate	0 mp	0%	75 887 mp	12,32%	
Canale de desecare	41 679 mp	6,77%	41 679 mp	6,77%	
Zona producție industrială nepoluantă și depozitare	0 mp	0%	227 668 mp	36,96%	
TOTAL GENERAL ZONĂ STUDIATĂ:		615 983 mp	100,00%	615 983 mp	100,00%

ARIE TOTALĂ ZONĂ REGLMENTATĂ: S= 150 000mp (parcela C.F. 336306)

ARIE TOTALĂ PROPUȘĂ PENTRU LOTIZARE: S= 150 000mp (parcela C.F. 336306)

COORDONATE:

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ,
- LIMITA INCINTĂ REGLEMENTATĂ
- LIMITA DE PROPRIETATE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- TEREN PROPUȘ PENTRU REGLEMENTARE
- TEREN ARABIL EXTRAVILAN
- FANEATA, EXTRAVILAN
- CANALE
- ZONA PROTECTIE CANALE -3m
- DRUMURI DE EXPLOATARE
- LEA TENSIUNE MEDIE (20KW)
- ZONA PROTECTIE LEA - culoar 24m

Parcela(336306)
DESTINAȚIE: arabil extravilan (imobil neîmprejmuit)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6	531074.995	211006.569	398.670
7	530696.692	211132.366	298.545
2	530614.197	210845.445	216.218
1	530825.973	210801.842	187.706
5	530775.678	210621.000	23.443
8	530769.397	210598.414	38.080
9	530805.870	210587.469	147.494
10	530949.018	210551.929	471.771
S(336306)=150000.01mp P=1781.927m			



PROIECTANT GENERAL PLASIS		SUBPROIECTANT PRO ARHITECTURA		BENEFICIAR: JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA, VARGA OANA-MARIA		PR. NR.: 120/ 2017
S.C. PLASIS S.R.L. Timisoara, str. Tigrului, nr 50, jud. Timis tel.: 0765226549; e-mail: plasism@gmail.ro		S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Ioan Alexandru, nr 15, jud. Arad tel.: 0357 430133; e-mail: oficiu@proarhitectura.ro		AMPLASAMENT: ARAD, EXTRAVILAN Z.I.V, CAD 336306		FAZA: P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMINATURA	Scara:	TITLU PROIECT: PUZ. ZONA INDUSTRIALA NEPOLUANTA SI DEPOZITARE		ETAPA III
SPECIALIST	arh. Gheorghe SECULICI		1:2000	DENUMIRE PLANSA: SITUATIA EXISTENTA		PLANSA NR.: 02 / 08
INTOCMIT	arh. Raluca TOMESCU		dec. 2018			
DESENAT	arh. Raluca TOMESCU		A2			



PUZ
3

PLAN
URBANISTIC
ZONAL
PUZ. ZONA INDUSTRIALA NEPOLUANTA SI DEPOZITARE
REGLEMENTĂRI URBANISTICE / R.L.U.

ETAPA
III



COORDONATE:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6	531074.995	211006.569	398.670
7	530696.692	211132.366	298.545
2	530614.197	210845.445	216.218
1	530825.973	210801.842	187.706
5	530775.678	210621.000	23.443
8	530769.397	210598.414	38.080
9	530805.870	210587.469	147.494
10	530949.018	210551.929	471.771
S(336306)=150000.01mp P=1781.927m			

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUȘI

ZONA PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ ȘI DEPOZITARE				DRUMURI PROPUSE	
Parcela 1.....12				drumuri propuse în incintă	
P.O.T.MAXIM	C.U.T.MAXIM	P.O.T.MAXIM	C.U.T.MAXIM	P.O.T.MAXIM	C.U.T.MAXIM
max. 60%	max. 2,00	max. 0%	max. 0,00	max. 0%	max. 0,00
P+3E, H _{max} = 20,00m, H _{constr} = 20,00m				amenajări adiacente drumurilor propuse	

Zone verzi amenajate	Arie totală	Procent / incintă reglementată
1. 20% pe fiecare lot propus	33 233,88	18,07%
2. Zone verzi de aliniament	4 047,89	2,20%
Total zone verzi amenajate	37 281,76	20,27%

LEGENDA:

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- TEREN ARABIL EXTRAVILAN (PROPUȘ PENTRU REGLEMENTARE)
- PROPUNERE LIMITĂ EDIFICABILĂ
- PROPUNERE AMPLASARE CONSTRUCȚII
- PROPUNERE DISTRIBUIRE SPAȚIU VERDE / LOT
- FANEATA, EXTRAVILAN (ÎN CURS DE REGLEMENTARE)
- TEREN ARABIL EXTRAVILAN
- CANALE
- ZONA PROTECȚIE CANALE -3m
- DRUMURI PROPUSE
- LEA TENSIUNE MEDIE (20KW)
- ZONA PROTECȚIE LEA - culoar 24m
- CONSTRUCȚII INDUSTRIALE /DEPOZITARE

LIMITE

- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ,
- LIMITA PROPRIETATE,
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- LIMITA EDIFICABILĂ A CLĂDIRILOR DIN INCINTĂ
- ACCES PARCELE PROPUSE
- LIMITA INCINTĂ REGLEMENTATĂ

Id	INDUSTRII/DEPOZITARE MAX.P+3
Cc	CAI DE COMUNICATIE CAROSABILA, PROSPECT 12-16m
Cci	CAI DE COMUNICATIE - CAROSABILA DE INCINTA, (circulatie auto de incintă, parcar, platforme)
Cci1	PLATFORME AUTO SI PIETONALE DE INCINTA
P	PLATFORMA PARCAJE AUTOTURISME
SP	ZONE VERZI AMENAJATE
SP1	ZONE VERZI DE ALINIAMENT
PRed	ZONE DE PROTECȚIE LINII ELECTRICE AERIENE 20kV, 110kV, 400kV
TE	DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE (conform memoriu pg. 23)

BILANT TERITORIAL

TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
	Arabil în extravilan	150.000,00	100,00	-	-
1	PARCELA 1			7.278,49	4,85
	Construcții	-	-	4.367,09	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.455,69	20,00
	Zone verzi	-	-	1.455,69	20,00
2	PARCELA 2			9.196,66	6,13
	Construcții	-	-	5.517,99	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.839,33	20,00
	Zone verzi	-	-	1.839,33	20,00
3	PARCELA 3			9.196,66	6,13
	Construcții	-	-	5.517,99	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.839,33	20,00
	Zone verzi	-	-	1.839,33	20,00
4	PARCELA 4			9.196,66	6,13
	Construcții	-	-	5.517,99	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.839,33	20,00
	Zone verzi	-	-	1.839,33	20,00
5	PARCELA 5			9.196,66	6,13
	Construcții	-	-	5.517,99	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.839,33	20,00
	Zone verzi	-	-	1.839,33	20,00
6	PARCELA 6			8.383,64	5,58
	Construcții	-	-	5.030,18	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.676,72	20,00
	Zone verzi	-	-	1.676,72	20,00
7	PARCELA 7			14.286,67	9,53
	Construcții	-	-	8.572,00	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	2.857,33	20,00
	Zone verzi	-	-	2.857,33	20,00
8	PARCELA 8			30.790,82	20,53
	Construcții	-	-	18.474,49	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	6.158,16	20,00
	Zone verzi	-	-	6.158,16	20,00
9	PARCELA 9			9.333,45	6,22
	Construcții	-	-	5.600,07	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.866,69	20,00
	Zone verzi	-	-	1.866,69	20,00
10	PARCELA 10			9.839,43	6,55
	Construcții	-	-	5.903,66	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.967,88	20,00
	Zone verzi	-	-	1.967,88	20,00
11	PARCELA 11			8.738,61	5,82
	Construcții	-	-	5.243,16	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.747,72	20,00
	Zone verzi	-	-	1.747,72	20,00
12	PARCELA 12			6.831,64	4,55
	Construcții	-	-	4.098,98	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.366,32	20,00
	Zone verzi	-	-	1.366,32	20,00
13	Drumuri	-	-	10.126,31	6,75
14	Circulații pietonale	-	-	3.556,41	2,37
15	Zone verzi	-	-	4.047,89	2,70
	TOTAL GENERAL	150.000,00	100,00	150.000,00	100,00

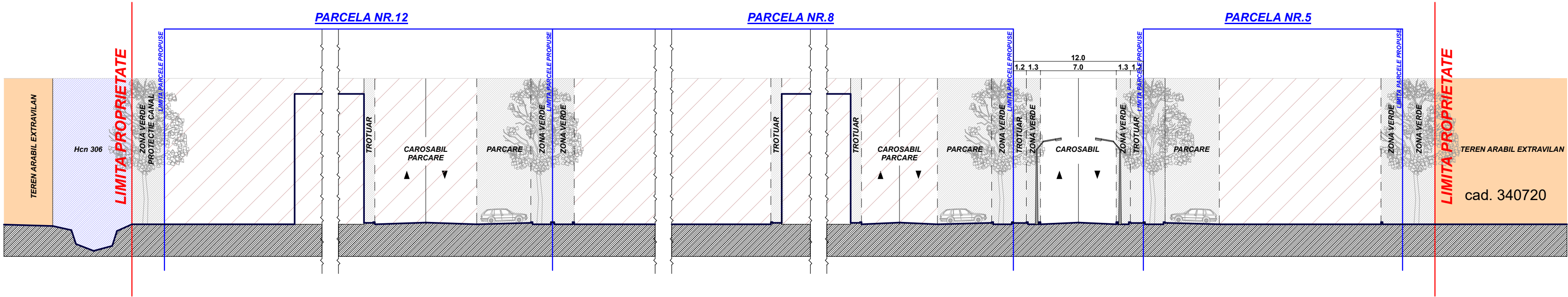
PROIECTANT GENERAL	SUBPROIECTANT	BENEFICIAR:	PR. NR.:
PLASIS	PRO.ARHITECTURA	JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA, VARGA OANA-MARIA	120/ 2017
S.C. PLASIS S.R.L. Timisoara, str. Tigrului, nr 50, Jud. Timis Tel: 0762258163 e-mail: plasism@gmail.ro	S.C. PRO.ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Ioan Alexandru, nr 15, Jud. Arad Tel: 0257.430.330 e-mail: info@proarhitectura.ro	AMPLASAMENT:	FAZA:
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:
SPECIALIST RUIR	arh. Gheorghe SECULICI		1:2000
INTOCMIT	arh. Raluca TOMESCU		dec. 2018
DESENAT	arh. Raluca TOMESCU		730 x 420 A2+
TITLU PROIECT:		ETAPA	
PUZ. ZONA INDUSTRIALA NEPOLUANTĂ ȘI DEPOZITARE		III	
DENUMIRE PLANSA:		PLANSĂ NR.:	
REGLEMENTĂRI URBANISTICE / R.L.U.		03 / 08	

PUZ

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

PUZ. ZONA INDUSTRIALA NEPOLUANTA SI DEPOZITARE
4
REGLEMENTĂRI URBANISTICE - sectiune

ETAPA
III

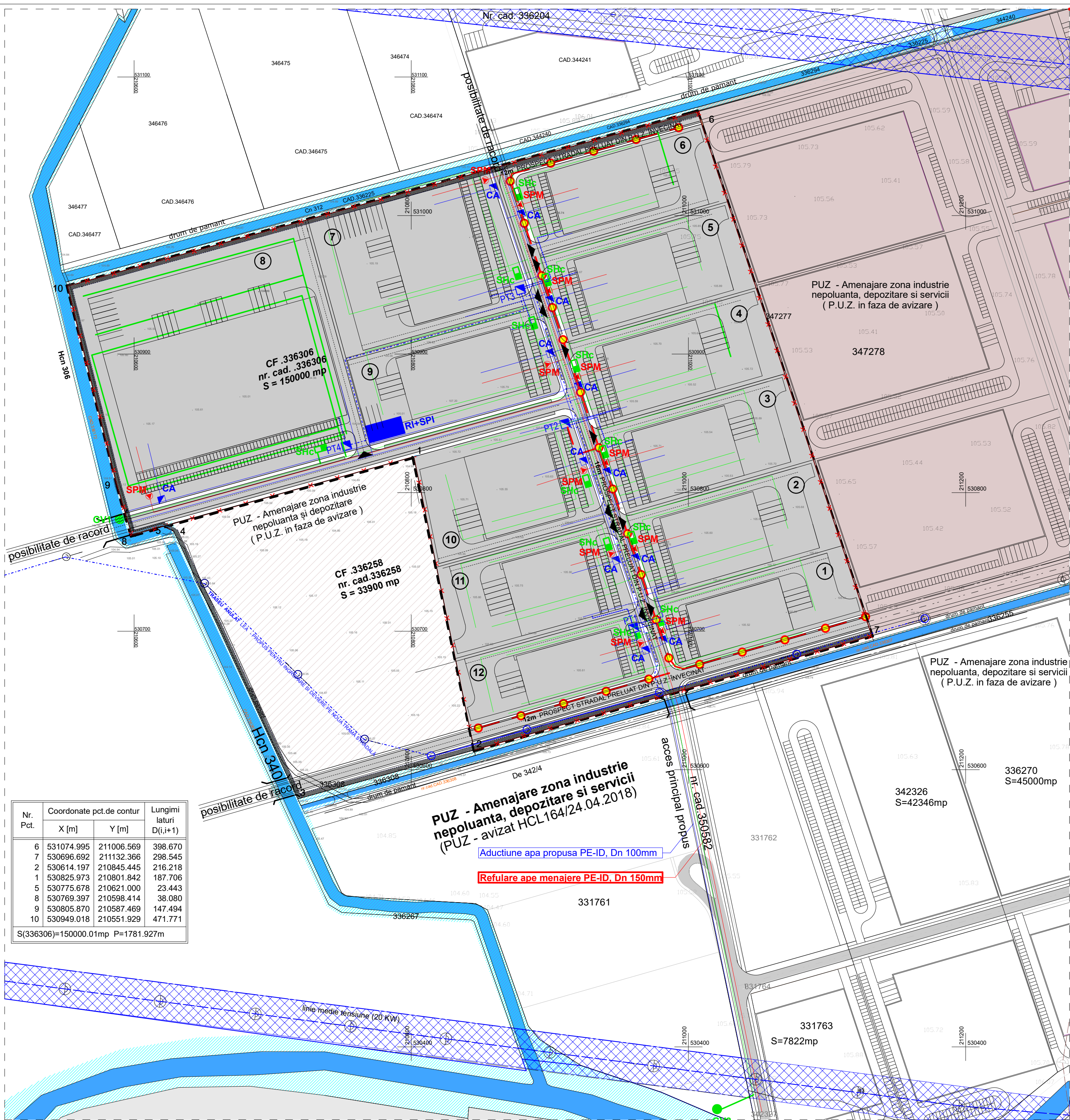


PLASIS
S.C. PLASIS S.R.L. TIMISOARA ROMANIA

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
4753
Raluca Simona
TOMESCU
Arhitect
cu drept de semnatura

RUR
Raluca Simona I.
TOMESCU
arhitect
D.E
REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

PROIECTANT GENERAL		SUBPROIECTANT		BENEFICIAR: JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA, VARGA OANA-MARIA	PR. NR.: 120/ 2017
PLASIS S.C.PLASIS•S.R.L•T•I•M•I•S•O•A•R•A•R•O•M•A•N•I•A		 PRO.ARHITECTURA ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA			
S.C. PLASIS S.R.L. Timisoara, str. Tigrlului, nr.50, jud. Timis tel.: 0765/256.949, e-mail: plasism@gmail.ro		S.C. PROARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitecturad.ro		AMPLASAMENT: ARAD , EXTRAVILAN Z.I.V, CAD 336306	FAZA: P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	TITLU PROIECT: PUZ. ZONA INDUSTRIALA NEPOLUANTA SI DEPOZITARE	ETAPA III
SPECIALIST RUR	arh. Gheorghe SECULICI		1:300		
INTOCMIT	arh. Raluca TOMESCU		noi. 2018	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SECTIUNE	PLANSA NR. 04 / 8
DESENAT	arh. Raluca TOMESCU		A3+		



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6	531074.995	211006.569	398.670
7	530696.692	211132.366	298.545
2	530614.197	210845.445	216.218
1	530825.973	210801.842	187.706
5	530775.678	210621.000	23.443
8	530769.397	210598.414	38.080
9	530805.870	210587.469	147.494
10	530949.018	210551.929	471.771

S(336306)=150000.01mp P=1781.927m

COORDONATE:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6	531074.995	211006.569	398.670
7	530696.692	211132.366	298.545
2	530614.197	210845.445	216.218
1	530825.973	210801.842	187.706
5	530775.678	210621.000	23.443
8	530769.397	210598.414	38.080
9	530805.870	210587.469	147.494
10	530949.018	210551.929	471.771

S(336306)=150000.01mp P=1781.927m

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUȘI

	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T. (%)	0.00	60.00
C.U.T.	0.00	2.00

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUȘI

ZONA PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ ȘI DEPOZITARE		DRUMURI PROPUȘE	
Parcela 1.....12		drumuri propuse în incinta	
P.O.T.MAXIM max. 60%	C.U.T.MAXIM max. 2,00	P.O.T.MAXIM max. 0%	C.U.T.MAXIM max. 0,00
P+3E, H _{max} = 20,00m, H _{comisă} = 20,00m		amenajări adiacente drumurilor propuse	

Zone verzi amenajate	Arie totală	Procent / incintă reglementată
1. 20% pe fiecare lot propus	33 233,88	18,07%
2. Zone verzi de aliniament	4 047,89	2,20%
Total zone verzi amenajate	37 281,76	20,27%

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ. ZONA INDUSTRIALA NEPOLUANTA SI DEPOZITARE

5 REGLEMENTĂRI EDILITARE

ETAPA III



LEGENDA:

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- FANEATA, EXTRAVILAN (IN CURS DE REGLEMENTARE)
- TEREN ARABIL EXTRAVILAN
- CANALE
- ZONA PROTECTIE CANALE -3m
- DRUMURI PROPUSE
- LEA TENSUINE MEDIE (20KW)
- ZONA PROTECTIE LEA - culoar 24m

LIMITE

- LIMITA ZONĂ STUDIATA,
- LIMITA PROPRIETATE,
- ACCES PARCELE PROPUSE
- LIMITA INCINTA REGLEMENTAT

RETELE ȘI INSTALAȚII ELECTRICE

- POST TRAFU PROPUȘ
- LES 20kV PROPUSA
- LES 0,4kV PROPUSA
- LES ILUMINAT PROPUSA
- STALP ILUMINAT PROPUȘ

RETELE SI INSTALATII EDILITARE:

- RETEA DE CANALIZARE MENAJERA SUB PRESIUNE PROPUSA
- RETEA DE CANALIZARE PLUVIALA PROPUSA
- RETEA DE ALIMENTARE CU APA POTABILAPROPUSA
- RETEA DE INCENDIU PROPUSA

- CAMINE DE APOMETRU PROPUSE

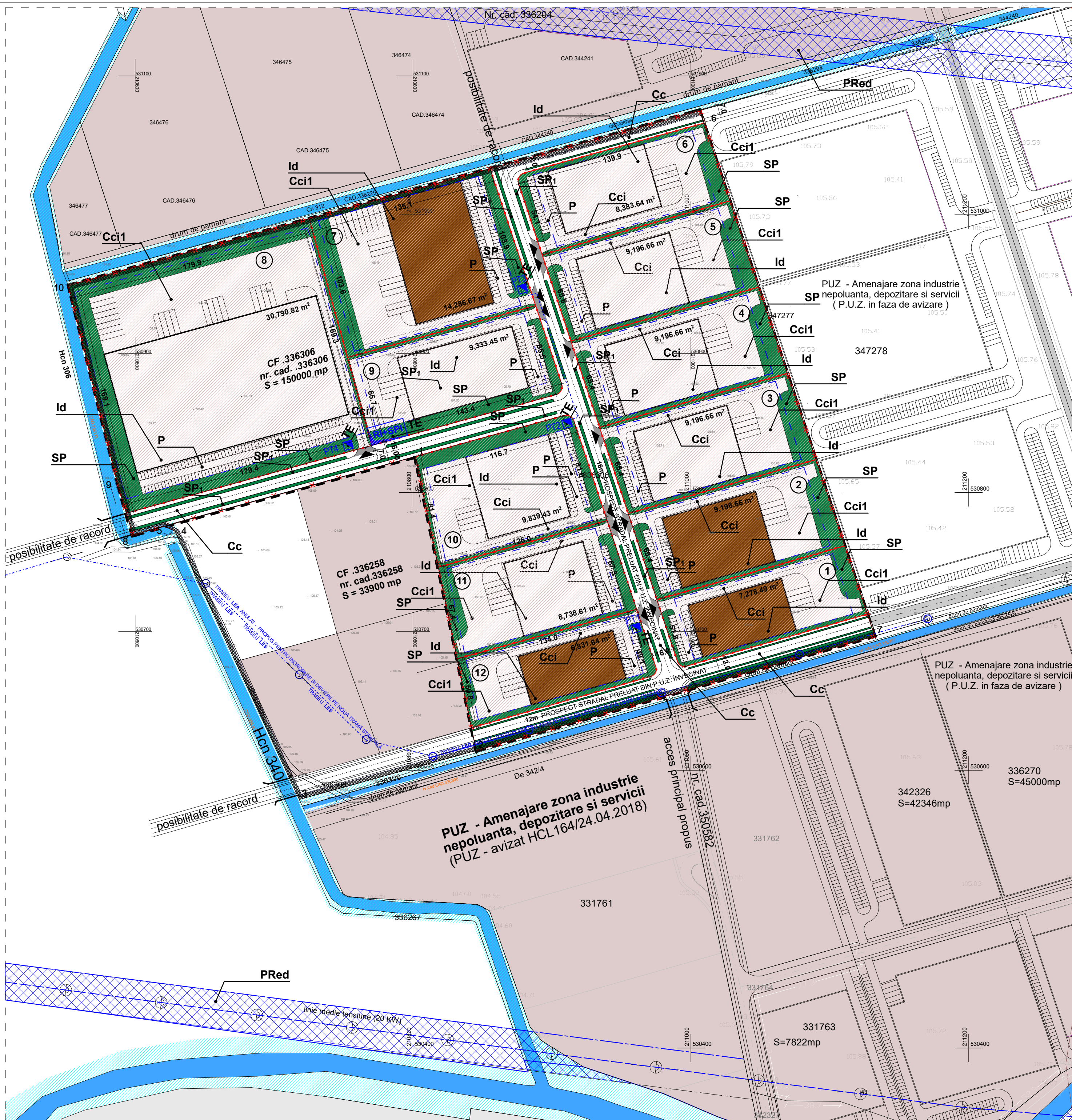
- REZERVOAR DE INCENDIU + STATIE POMPARE INCENDIU PROPUȘ

- STATII DE POMPARE APE MENAJERE DE INCINTA PROPUSE

- SEPARATOR DE NAMOL SI HIDROCARBURI DE INCINTA PROPUSE

- GURA VARSARE IN EMISAR APE PLUVIALE PROPUSA

PROIECTANT GENERAL PLASIS S.C. PLASIS S.R.L. Timișoara, str. Târgului, nr.50, jud. Timiș Tel.: 0765256340, e-mail: plasism@plasism.ro		SUBPROIECTANT PRO.ARHITECTURA S.C. PRO.ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad Tel.: 0357 430 030, e-mail: oficiu@proarhitectura.ro		BENEFICIAR: JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA, VARGA OANA-MARIA		PR. NR.: 120/ 2017	
SPECIFICATIE		SEMNATURA		Scara: 1:2000		FAZA: P.U.Z.	
SPECIALIST RUR		arh. Gheorghe SECULICI		dec. 2018		ETAPA III	
INTOCMIT		arh. Raluca TOMESCU		730 x 420 A2+		PLANSĂ NR.: 05 / 08	
DESENAT		arh. Raluca TOMESCU		PLAN REGLEMENTĂRI EDILITARE			



PUZ

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

PUZ. ZONA INDUSTRIALA NEPOLUANTA SI DEPOZITARE

6 PROPUNERI DE MOBILARE / RLU

ETAPA
III

COORDONATE:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6	531074.995	211006.569	398.670
7	530696.692	211132.366	298.545
2	530614.197	210845.445	216.218
1	530825.973	210801.842	187.706
5	530775.678	210621.000	23.443
8	530769.397	210598.414	38.080
9	530805.870	210587.469	147.494
10	530949.018	210551.929	471.771

S(336306)=150000.01mp P=1781.927m

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUSE

ZONA PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ ȘI DEPOZITARE	DRUMURI PROPUSE
Parcela 1.....12	drumuri propuse în incinta
P.O.T.MAXIM max. 60%	P.O.T.MAXIM max. 0%
C.U.T.MAXIM max. 2,00	C.U.T.MAXIM max. 0,00
P+3E, H _{max} = 20,00m, H _{min} = 20,00m	amenajări adiacente drumurilor propuse

Zone verzi amenajate	Arie totală	Procent / incintă reglementată
1. 20% pe fiecare lot propus	33 233,88	18,07%
2. Zone verzi de aliniament	4 047,89	2,20%
Total zone verzi amenajate	37 281,76	20,27%

LEGENDA:

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- TEREN ARABIL EXTRAVILAN (PROPUSE PENTRU REGLEMENTARE)
- PROPUNERE LIMITĂ EDIFICABILĂ
- PROPUNERE AMPLASARE CONȘTRUCȚII
- PROPUNERE MOBILARE INCINTA PARCELE OBTINUTE
- PROPUNERE DISTRIBUIRE SPAȚIU VERDE / LOT
- FANEATA, EXTRAVILAN (IN CURS DE REGLEMENTARE)
- TEREN ARABIL EXTRAVILAN
- CANALE
- ZONA PROTECTIE CANALE -3m
- DRUMURI PROPUSE
- LEA TENSIUNE MEDIE (20KW)
- ZONA PROTECTIE LEA - culoar 24m
- CONȘTRUCȚII INDDUSTRIALE /DEOZITARE

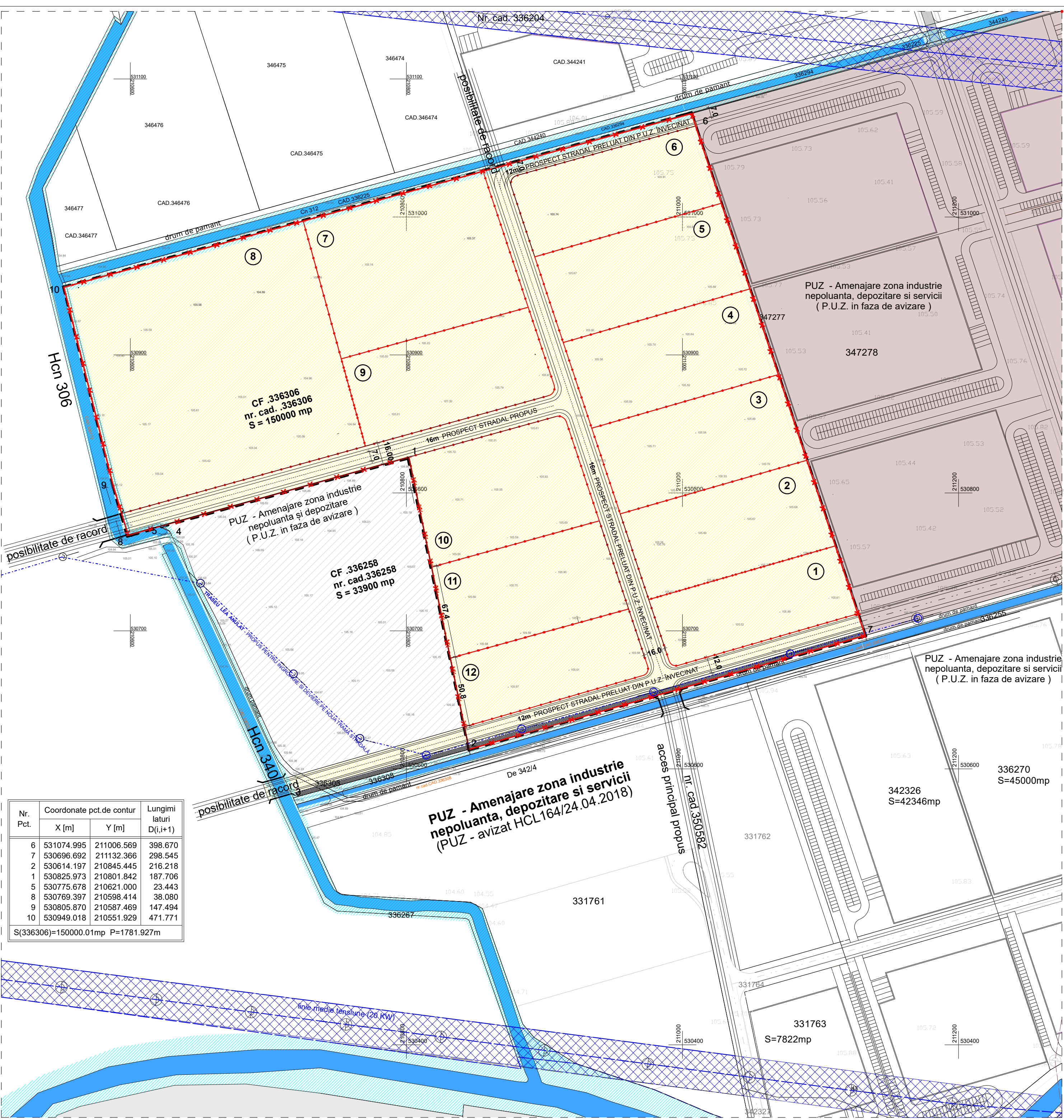
LIMITE

- LIMITA ZONĂ STUDIATA,
- LIMITA PROPRIETATE,
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- LIMITA EDIFICABILA A CLADIRILOR DIN INCINTA
- ACCES PARCELE PROPUSE
- LIMITA INCINTA REGLEMENTAT

Id	INDUSTRII/DEPOZITARE MAX.P+3
Cc	CAI DE COMUNICATIE CAROSABILA, PROSPECT 12-16m
Cci	CAI DE COMUNICATIE - CAROSABILA DE INCINTA, (circulate auto in parcelele noi ,parcari,platforme)
Cci1	PLATFORME AUTO SI PIETONALE DE INCINTA
P	PLATFORMA PARCAJE AUTOTURISME
SP	ZONE VERZI AMENAJATE
SP1	ZONE VERZI DE ALINIAMENT
PRed	ZONE DE PROTECTIE LINII ELECTRICE AERIENE 20kV, 110kV, 400kV
TE	DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE (conform memoriu pg. 23)



PROIECTANT GENERAL	SUBPROIECTANT	BENEFICIAR:	JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA, VARGA OANA-MARIA	PR. NR.: 120/ 2017
PLAS S	PRO.ARHITECTURA	AMPLASAMENT:	ARAD , EXTRAVILAN Z.I.V, CAD 336306	FAZA: P.U.Z.
S.C. PLAS S S.R.L. Timisoara, str. Tigrului nr.50, jud. Timis tel: 0765298.949, e-mail: plasstg@gmail.ro	S.C. PRO.ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Ionel Alexandru nr.15, jud. Arad tel: 0257 430.030, e-mail: oficiu@proarhitectura.ro	TITLU PROIECT:	PUZ. ZONA INDUSTRIALA NEPOLUANTĂ SI DEPOZITARE	ETAPA III
SPECIALIST RUR	arh. Gheorghe SECULICI	1:2000	DENUMIRE PLANSA:	PLANSĂ NR.: 06 / 08
INTOCMIT	arh. Raluca TOMESCU	dec. 2018	ILUSTRARE URBANISTICĂ	
DESENAT	arh. Raluca TOMESCU	730 x 420 A2+	PROPUNERE DE MOBILARE PARCELE / R.L.U.	



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6	531074.995	211006.569	398.670
7	530696.692	211132.366	298.545
2	530614.197	210845.445	216.218
1	530825.973	210801.842	187.706
5	530775.678	210621.000	23.443
8	530769.397	210598.414	38.080
9	530805.870	210587.469	147.494
10	530949.018	210551.929	471.771
S(336306)=150000.01mp P=1781.927m			

COORDONATE:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6	531074.995	211006.569	398.670
7	530696.692	211132.366	298.545
2	530614.197	210845.445	216.218
1	530825.973	210801.842	187.706
5	530775.678	210621.000	23.443
8	530769.397	210598.414	38.080
9	530805.870	210587.469	147.494
10	530949.018	210551.929	471.771
S(336306)=150000.01mp P=1781.927m			

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ S= 422 104mp

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ	S= 422 104mpEXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
Pășune intravilan	226 483 mp	53.66%	69 423 mp	16.45%
Zonă rezidențială - case unifamiliale, regim max. P+2	33 863 mp	8.02%	71 823 mp	17.02%
Funcțiuni mixte - servicii, comerț, industrie	28 768 mp	6.82%	100 201 mp	23.74%
Drumuri, amenajări și cai de comunicație rutiere	109 230 mp	25.88%	150 037 mp	35.54%
Zone verzi și de protecție carosabil	16 500 mp	3.90%	23 360 mp	5.53%
Canale de desecare	7 260 mp	1.72%	7 260 mp	1.72%
TOTAL GENERAL ZONĂ STUDIATĂ:	422 104 mp	100.00%	422 104 mp	100.00%

ARIE TOTALĂ ÎNCINTĂ REGLEMENTATĂ: S= 150 000mp

BILANȚ TERITORIAL PARCELĂ LOTIZATĂ:

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
	Arabil in extravilan	150.000,00	100,00	-	-
1	PARCELA 1			7.278,49	4,85
	Construcții			4.387,59	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.455,69	20,00
	Zone verzi	-	-	1.435,69	20,00
2	PARCELA 2			9.196,66	6,13
	Construcții			5.517,99	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.839,33	20,00
	Zone verzi	-	-	1.839,33	20,00
3	PARCELA 3			9.196,66	6,13
	Construcții			5.517,99	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.839,33	20,00
	Zone verzi	-	-	1.839,33	20,00
4	PARCELA 4			9.196,66	6,13
	Construcții			5.517,99	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.839,33	20,00
	Zone verzi	-	-	1.839,33	20,00
5	PARCELA 5			9.196,66	6,13
	Construcții			5.517,99	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.839,33	20,00
	Zone verzi	-	-	1.839,33	20,00
6	PARCELA 6			8.383,64	5,58
	Construcții			5.030,18	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.676,72	20,00
	Zone verzi	-	-	1.676,72	20,00
7	PARCELA 7			14.286,67	9,53
	Construcții			6.572,00	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	2.857,33	20,00
	Zone verzi	-	-	2.857,33	20,00
8	PARCELA 8			30.790,62	20,53
	Construcții			18.474,49	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	6.158,16	20,00
	Zone verzi	-	-	6.158,16	20,00
9	PARCELA 9			9.333,45	6,22
	Construcții			5.600,07	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.866,69	20,00
	Zone verzi	-	-	1.866,69	20,00
10	PARCELA 10			9.839,43	6,55
	Construcții			5.903,66	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.967,88	20,00
	Zone verzi	-	-	1.967,88	20,00
11	PARCELA 11			8.738,61	5,82
	Construcții			5.243,16	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.747,72	20,00
	Zone verzi	-	-	1.747,72	20,00
12	PARCELA 12			8.631,64	4,85
	Construcții			4.098,98	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	1.366,32	20,00
	Zone verzi	-	-	1.366,32	20,00
13	Drumuri	-	-	10.126,31	6,75
14	Circulații pietonale	-	-	3.556,41	2,37
15	Zone verzi	-	-	4.047,89	2,70
	TOTAL GENERAL	150.000,00	100,00	150.000,00	100,00

PUZ

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

PUZ. ZONA INDUSTRIALA NEPOLUANTA SI DEPOZITARE

7 CIRCULATIA TERENURILOR

ETAPA
III



LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ,
- LIMITA PROPRIETATE PARCELĂ EXISTENTĂ
- LIMITA ÎNCINTĂ REGLEMENTATĂ
- LIMITA PARCELE PROPUSE

REGIM DE PROPRIETATE:

- TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

REGIM FUNCȚIONAL:

- FANEATĂ, EXTRAVILAN
- TEREN ARABIL EXTRAVILAN
- CANALE
- ZONA PROTECȚIE CANALE -3m
- LEA TENSIUNE MEDIE (20KV)
- ZONA PROTECȚIE LEA - culoar 24m



PROIECTANT GENERAL

PLASIS

S.C. PLASIS S.R.L.
Timișoara, str. Tighului, nr. 50, jud. Timiș
Tel.: 0765208.940, e-mail: plasism@plasmis.ro

SPECIFICATIE

SPECIALIST

INTOCMIT

DESENAT

SUBPROIECTANT

PRO.ARHITECTURA

S.C. PRO.ARHITECTURA S.R.L.
Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad
Tel.: 0357.430.000, e-mail: ofi@proarhitectura.ro

SEMNATURA

Scara:

1:2000

dec. 2018

730 x 420
A2+

BENEFICIAR: JUDE OVIDIU-CRISTIAN,
JUDE DANA-MIHAELA,
VARGA OANA-MARIA

AMPLASAMENT: ARAD , EXTRAVILAN Z.I.V, CAD 336306

TITLU PROIECT:

PUZ. ZONA INDUSTRIALA NEPOLUANTA SI DEPOZITARE

DENUMIRE PLANSA:

CIRCULATIA TERENURILOR

PR. NR.:

120/ 2017

FAZA:

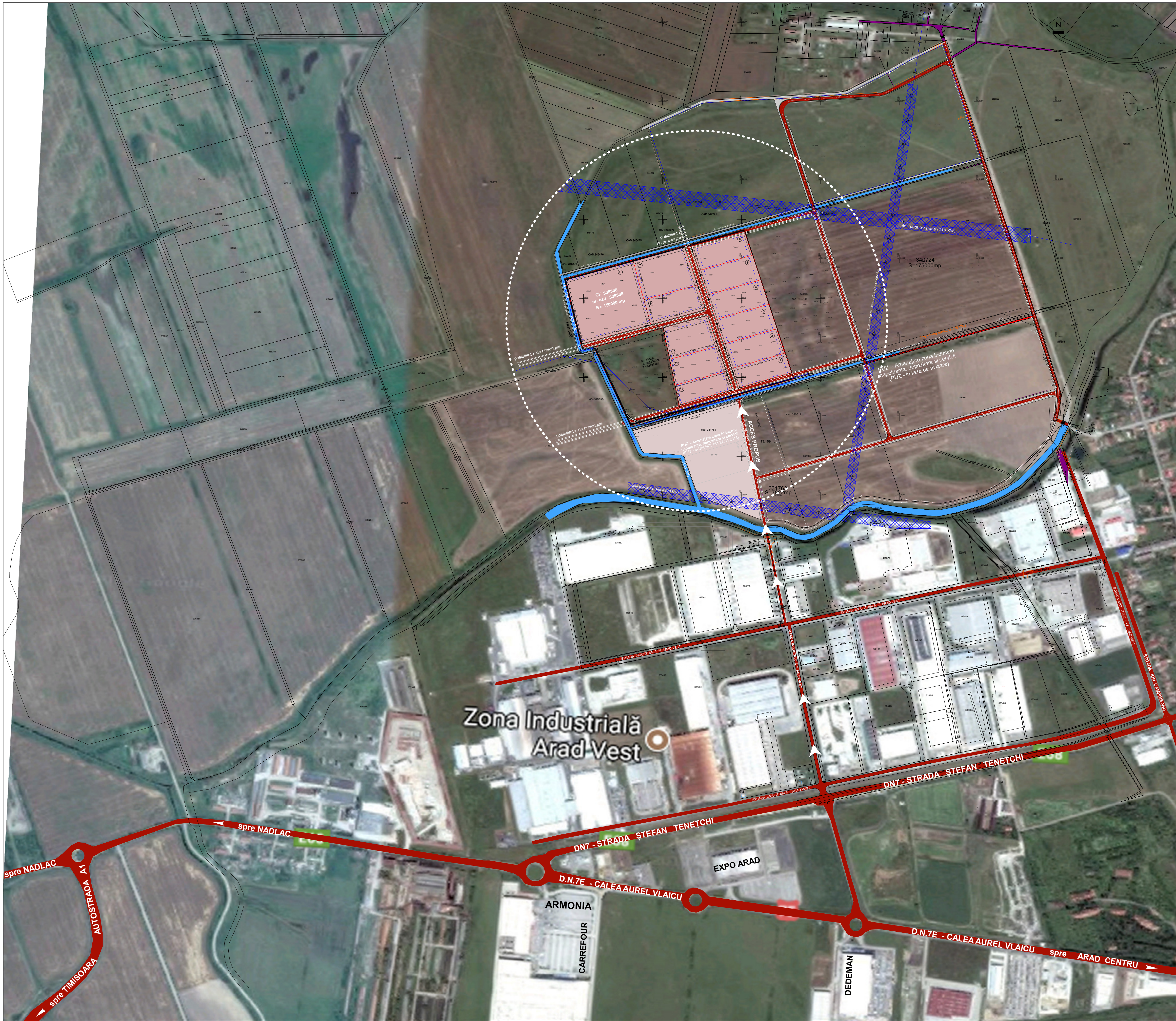
P.U.Z.

ETAPA

III

PLANSA NR.:

07 / 08



PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ. ZONA INDUSTRIALA NEPOLUANTA SI DEPOZITARE

8

STUDIU CIRCULATII

ETAPA III

LIMITE

LEGENDA:

--- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ,

--- LIMITA INCINTA REGLEMENTAT

--- LIMITA PROPRIETATE,

--- LIMITA PARCELE PROPUSE

--- LIMITA EDIFICABILĂ A CLĂDIRILOR DIN INCINTĂ

▶ ACCES PARCELE PROPUSE

TEREN ARABIL EXTRAVILAN (PROPUSE PENTRU REGLEMENTARE)

FANEATĂ, EXTRAVILAN (ÎN CURS DE REGLEMENTARE)

TEREN ARABIL EXTRAVILAN

CANALE

ZONA PROTECȚIE CANALE -3m

DRUMURI PROPUSE

LEA TENSIUNE MEDIE (20KW)

ZONA PROTECȚIE LEA - culoar 24m

PROIECTANT GENERAL

PLASIS

S.C. PLASIS S.R.L.

Strada 12 Decembrie 1918, Nr. 10, Arad

TEL: 0362 430 000, FAX: 0362 430 001, e-mail: plasism@plasism.ro

SUBPROIECTANT

PRO ARHITECTURA

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

Strada 12 Decembrie 1918, Nr. 10, Arad

TEL: 0362 430 000, FAX: 0362 430 001, e-mail: plasism@plasism.ro

BENEFICIAR:

JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA, VARGA OANA-MARIA

PR. NR.:

120/ 2017

SPECIALIST

RUR

arh. Gheorghe SECULICI

INTOCMIT

arh. Raluca TOMESCU

DESENAT

arh. Raluca TOMESCU

SEMINATURA

Scara:

1:5000

dec. 2018

A1

TITLU PROIECT:

PUZ. ZONA INDUSTRIALA NEPOLUANTA SI DEPOZITARE

DENUMIRE PLANSĂ:

STUDIU CIRCULAȚII ÎN ZONĂ

ETAPA III

PLANSĂ NR.:

08 / 08