

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.

e1f3c97fb27a91d7b2f42b2a38cf993bc662e1300c1af24e0dc5cef08b046ea7

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 617
din 16 decembrie 2019

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU):
“Zonă cu funcțiuni mixte, servicii și comerț, industrie nepoluantă și depozitare”,
județul Arad, intravilan Arad, C.F. nr. 338092 - Arad și C.F. nr. 338108 - Arad,
beneficiar: S.C. Dominus S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 81907/23.10.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 79316/A5/16.10.2019, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 81905/23.10.2019 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. 20/01.10.2019,

Ținând seama de avizele 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 (18 consilieri prezenți din totalul de 22),

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, 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 cu funcțiuni mixte, servicii și comerț, industrie nepoluantă și

depozitare”, județul Arad, intravilan Arad, C.F. nr. 338092 - Arad și C.F. nr. 338108 - Arad, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: S.C. Dominus S.R.L.;
2. Elaborator: S.C. Tara Plan S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr. 126/2018;
3. Suprafața totală aferentă prezentului P.U.Z. este de 10.380 mp, identificată prin:
 - C.F. nr. 338108 - Arad, în suprafață de 398 mp, categoria de folosință arabil în intravilan, proprietar S.C. Dominus S.R.L.;
 - C.F. nr. 338092 - Arad, în suprafața de 9.982 mp, categoria de folosință curți construcții în intravilan, proprietar S.C. Dominus S.R.L.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Pentru parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 338092 – Arad și C.F. nr. 338108 – Arad, se propune realizarea unei zone cu funcțiune mixtă de servicii și comerț, industrie nepoluantă și depozitare, compusă din 10 parcele individuale:

Parcela nr. 1: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 2: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 3: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 4: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 5: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 6: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 7: Suprafață teren: între 1.100 și 1.300 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 8: Suprafață teren: între 1.100 și 1.300 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 9: Suprafață teren: între 1.100 și 1.300 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 10: Suprafață teren: între 1.000 și 1.200 mp

Funcțiune principală: platformă carosabilă și de racord de la drumul aflat la est de terenul studiat și

parcelele propuse prin reglementare.

Subunități funcționale: circulații pietonale, echipare tehnico-edilitară, zone verzi.

2. P.O.T. max = 50% - pentru parcelele nr. 1 până la nr. 9;

P.O.T. = 0,0% - pentru parcela nr. 10;

3. C.U.T. max = 1,00 - pentru parcelele nr. 1 până la nr. 9;

C.U.T. = 0,0 - pentru parcela nr. 10;

4. Regimul de înălțime: parter P+2E, Hmaxcornișă = 12,00 m, Hmaxcoamă = 14,00 m - pentru parcelele nr. 1 până la nr. 9;

5. Zone verzi:

-pentru parcelele cu destinația prestări servicii/comerț, cât și pe parcela cu destinația drum: min 10%;

-pentru parcelele cu destinația industrie nepoluantă și/sau depozitare: min 20%.

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 Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cât și condițiile impuse prin avizul administratorului drumului colector. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. 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. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafața prevăzute în documentația de urbanism, obținute în urma unificării și reparcelării parcelelor inițiale, înscrise în C.F. nr. 338108 – Arad și C.F. nr. 338092 – Arad.

Se admite ca după aprobarea P.U.Z., parcelele de la nr. 1 la nr. 9, în situația în care se dorește, să poată fi unificate sau parcelate cu condiția ca toate celelalte reglementări ale P.U.Z.-ului să fie respectate (P.O.T., C.U.T., retrageri față de aliniament, față de limitele posterioare și laterale, regim de înălțime, înălțime maximă la cornișă și coamă, funcțiuni admise ale zonei).

8. 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.

9. 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 funcțiunile menționate mai sus, 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.

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

-Față de frontul stradal – considerat înspre drumurile de acces (cel existent la est de incintă, respectiv drumuri nou propuse): -minim 4m (pentru toate parcelele);

-Față de limita posterioară: -minim 4m (parcelele 1-5);

- minim 3m (parcelele 6-9);
- Față de limitele laterale:-minim 3m față de limita vestică a amplasamentului, în vecinătatea terenurilor având C.F. nr. 338089 - Arad și C.F. nr. 338096 - Arad (parcelele 7,8 și 9);
- minim 2m față de limita estică a parcelor 7,8 și 9, având ca și proprietăți vecine parcelele nou create nr. 1-5.

Parcelele 1, 3 și 4 sunt parcele de colț, acestea având o retragere de 2m față de aliniamentul stradal secundar. Se consideră acces principal cel din drumul aflat la est de amplasamentul studiat.

11. Circulația: Accesul rutier și pietonal în incintă se va realiza din strada Câmpurilor, prin intermediul drumului proprietate privată a lui Mihailovici Nicola, identificat prin C.F. nr. 338099 – Arad, servitute de trecere pentru terenul studiat. Drumul a fost propus prin PUD "Construire hale de depozitare amplasate în Arad, strada Câmpurilor FN, județul Arad", aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad cu nr. 43/2008.

Locurile de parcare, vor fi amplasate în interiorul parcelor și vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare, fără afectarea domeniului public, iar numărul lor va fi conform Hotărârii Guvernului 525/1996, republicat, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa 5, astfel:

- minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 600 - 2.000 mp;

În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru funcțiunea admisă de industrie nepoluantă, depozitare, se vor prevedea locuri de parcare după cum urmează:

- minim 1 loc de parcare la 25 mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp;
- minim 1 loc de parcare la 150 mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp.

Data fiind configurația parcelor învecinate și a circulațiilor din zonă, nu se permite accesul cu autotrenuri la terenul studiat, ci doar prin intermediul autoutilitarelor cu capacitate de maxim 7,5 tone, cu excepția autospecialelor de intervenție.

Amenajarea drumurilor de incintă și accesul rutier în incintă se va face pe cheltuiala investitorilor.

12. Utilități: Echiparea tehnico-edilitară (rețele existente în zona străzii Câmpurilor): rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră, bransament electric și de gaz, în incinta reglementată, se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

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

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 beneficiarul S.C. Dominus S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZABO Mihai-Iosif

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Nr. 510/29.10.2019
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU):
“Zonă cu funcțiuni mixte, servicii și comerț, industrie nepoluantă și depozitare”,
județul Arad, intravilan Arad, C.F. nr. 338092 - Arad și C.F. nr. 338108 - Arad,
beneficiar: S.C. Dominus S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 81907/23.10.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 79316/A5/16.10.2019, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 81905/23.10.2019 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. 20/01.10.2019,

Ținând seama de avizele 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. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD HOTĂRÂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție “Zonă cu funcțiuni mixte, servicii și comerț, industrie nepoluantă și depozitare”, județul Arad, intravilan Arad, C.F. nr. 338092 - Arad și C.F. nr. 338108 - Arad, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: S.C. Dominus S.R.L.;

2. Elaborator: S.C. Tara Plan S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr. 126/2018;

3. Suprafața totală aferentă prezentului P.U.Z. este de 10.380 mp, identificată prin:

- C.F. nr. 338108 - Arad, în suprafață de 398 mp, categoria de folosință arabil în intravilan, proprietar S.C. Dominus S.R.L.;

- C.F. nr. 338092 - Arad, în suprafața de 9.982 mp, categoria de folosință curți construcții în intravilan, proprietar S.C. Dominus S.R.L.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Pentru parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 338092 – Arad și C.F. nr. 338108 – Arad, se propune realizarea unei *zone cu funcțiune mixtă de servicii și comerț, industrie nepoluantă și depozitare*, compusă din 10 parcele individuale:

Parcela nr. 1: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 2: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 3: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 4: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 5: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 6: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 7: Suprafață teren: între 1.100 și 1.300 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 8: Suprafață teren: între 1.100 și 1.300 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 9: Suprafață teren: între 1.100 și 1.300 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 10: Suprafață teren: între 1.000 și 1.200 mp

Funcțiune principală: platformă carosabilă și de racord de la drumul aflat la est de terenul studiat și

parcelele propuse prin reglementare.

Subunități funcționale: circulații pietonale, echipare tehnico-edilitară, zone verzi.

2. P.O.T. max = 50% - pentru parcelele nr. 1 până la nr. 9;

P.O.T. = 0,0% - pentru parcela nr. 10;

3. C.U.T. max = 1,00 - pentru parcelele nr. 1 până la nr. 9;

C.U.T. = 0,0 - pentru parcela nr. 10;

4. Regimul de înălțime: parter P+2E, Hmaxcornișă = 12,00 m, Hmaxcoamă = 14,00 m - pentru parcelele nr. 1 până la nr. 9;

5. Zone verzi:

-pentru parcelele cu destinația prestări servicii/comerț, cât și pe parcela cu destinația drum: min 10%;

-pentru parcelele cu destinația industrie nepoluantă și/sau depozitare: min 20%.

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 Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cât și condițiile impuse prin avizul administratorului drumului colector. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. 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. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafața prevăzute în documentația de urbanism, obținute în urma unificării și reparcelării parcelelor inițiale, înscrise în C.F. nr. 338108 – Arad și C.F. nr. 338092 – Arad.

Se admite ca după aprobarea P.U.Z., parcelele de la nr. 1 la nr. 9, în situația în care se dorește, să poată fi unificate sau parcelate cu condiția ca toate celelalte reglementări ale P.U.Z.-ului să fie respectate (P.O.T., C.U.T., retrageri față de aliniament, față de limitele posterioare și laterale, regim de înălțime, înălțime maximă la cornișă și coamă, funcțiuni admise ale zonei).

8. 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.

9. 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 funcțiunile menționate mai sus, 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.

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

-Față de frontul stradal – considerat înspre drumurile de acces (cel existent la est de incintă, respectiv drumuri nou propuse): -minim 4m (pentru toate parcelele);

-Față de limita posterioară: -minim 4m (parcelele 1-5);

-minim 3m (parcelele 6-9);

-Față de limitele laterale:-minim 3m față de limita vestică a amplasamentului, în vecinătatea terenurilor având C.F. nr. 338089 - Arad și C.F. nr. 338096 - Arad (parcelele 7,8 și 9);

-minim 2m față de limita estică a parcelelor 7,8 și 9, având ca și proprietăți vecine parcelele nou create nr. 1-5.

Parcelele 1, 3 și 4 sunt parcele de colt, acestea având o retragere de 2m față de aliniamentul stradal secundar. Se consideră acces principal cel din drumul aflat la est de amplasamentul studiat.

11. Circulația: Accesul rutier și pietonal în incintă se va realiza din strada Câmpurilor, prin intermediul drumului proprietate privată a lui Mihailovici Nicola, identificat prin C.F. nr. 338099 – Arad, servitute de trecere pentru terenul studiat. Drumul a fost propus prin PUD "Construire hale de depozitare amplasate în Arad, strada Câmpurilor FN, jud. Arad", aprobat prin Hotărârea Consiliului local al Municipiului Arad cu nr. 43/28.02.2008.

Locurile de parcare, vor fi amplasate în interiorul parcelelor și vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare, fără afectarea domeniului public, iar numărul lor va fi conform Hotărârii Guvernului 525/1996, republicat, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa 5, astfel:

- minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

- minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

- minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 600 - 2.000 mp;

În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru funcțiunea admisă de industrie nepoluanta, depozitare, se vor prevedea locuri de parcare după cum urmează:

- minim 1 loc de parcare la 25 mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp;

- minim 1 loc de parcare la 150 mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp.

Data fiind configurația parcelelor învecinate și a circulațiilor din zonă, nu se permite accesul cu autotrenuri la terenul studiat, ci doar prin intermediul autoutilitarelor cu capacitate de maxim 7,5 tone, cu excepția autospecialelor de intervenție.

Amenajarea drumurilor de incintă și accesul rutier în incintă se va face pe cheltuiala investitorilor.

12. Utilități: Echiparea tehnico-edilitară (rețele existente în zona străzii Câmpurilor): rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră, bransament electric și de gaz, în incinta reglementată, se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

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

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 beneficiarul S.C. Dominus S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

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

Cod:PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. /

REFERAT DE APROBARE

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

**“ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE, SERVICII ȘI COMERȚ,
INDUSTRIE NEPOLUANTĂ ȘI DEPOZITARE”,**

Jud. Arad, intravilan Arad, C.F. nr. 338092 - Arad și C.F. nr. 338108 - Arad

1. Beneficiar: S.C. DOMINUS S.R.L.;
2. Elaborator: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr. 126/2018;
3. Suprafața totală aferentă prezentului P.U.Z. este de 10.380 mp, identificată prin:
 - C.F. nr. 338108 - Arad, în suprafață de 398 mp, categoria de folosință arabil în intravilan, proprietar S.C. DOMINUS S.R.L.;
 - C.F. nr. 338092 - Arad, în suprafața de 9.982 mp, categoria de folosință curți construcții în intravilan, proprietar S.C. DOMINUS S.R.L.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 73757/25.09.2019 de către S.C. DOMINUS S.R.L.;
- raportul de specialitate nr. /, 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. 79316 / A5 / 16.10.2019, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. / al Arhitectului –Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 2434 din 03 decembrie 2018, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

1. Pentru parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 338092 – Arad și C.F. nr. 338108 – Arad, se propune realizarea unei *zone cu funcțiune mixtă de servicii și comerț, industrie nepoluantă și depozitare*, compusă din 10 parcele individuale:

Parcela nr. 1: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 2: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 3: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 4: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 5: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 6: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 7: Suprafață teren: între 1.100 și 1.300 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 8: Suprafață teren: între 1.100 și 1.300 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 9: Suprafață teren: între 1.100 și 1.300 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 10: Suprafață teren: între 1.000 și 1.200 mp

Funcțiune principală: platformă carosabilă și de racord de la drumul aflat la est de terenul studiat și parcelele propuse prin reglementare.

Subunități funcționale: circulații pietonale, echipare tehnico-edilitară, zone verzi.

2. P.O.T. max = 50% - pentru parcelele nr. 1 până la nr. 9;

P.O.T. = 0,0% - pentru parcela nr. 10;

3. C.U.T. max = 1,00 - pentru parcelele nr. 1 până la nr. 9;

C.U.T. = 0,0 - pentru parcela nr. 10;

4. Regimul de înălțime: parter P+2E, Hmaxcornișă = 12,00 m, Hmaxcoamă = 14,00 m - pentru parcelele nr. 1 până la nr. 9;

5. Zone verzi:

-pentru parcelele cu destinația prestări servicii/comerț, cât și pe parcela cu destinația drum: min 10%;

-pentru parcelele cu destinația industrie nepoluantă și/sau depozitare: min 20%.

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 Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cât și condițiile impuse prin avizul administratorului drumului colector. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. 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. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafața prevăzute în documentația de urbanism, obținute în urma unificării și reparcelării parcelelor inițiale înscrise în C.F. nr. 338108 – Arad și C.F. nr. 338092 – Arad.

Se admite ca după aprobarea P.U.Z., parcelele de la nr. 1 la nr. 9, în situația în care se dorește, să poată fi unificate sau parcelate cu condiția ca toate celelalte reglementări ale P.U.Z.-ului să fie respectate (P.O.T, C.U.T., retrageri față de aliniament, față de limitele posterioare și laterale, regim de înălțime, înălțime maximă la cornișă și coamă, funcțiuni admise ale zonei).

8. 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.

9. 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 funcțiunile menționate mai sus, 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.

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

-Față de frontul stradal – considerat înspre drumurile de acces (cel existent la est de incintă, respectiv drumuri nou propuse): -minim 4m (pentru toate parcelele);

-Față de limita posterioară: -minim 4m (parcelele 1-5);

-minim 3m (parcelele 6-9);

-Față de limitele laterale:-minim 3m față de limita vestică a amplasamentului, în vecinătatea terenurilor având C.F. nr. 338089 - Arad și C.F. nr. 338096 - Arad (parcelele 7,8 și 9);

-minim 2m față de limita estică a parcelelor 7,8 și 9, având ca și proprietăți vecine parcelele nou create nr. 1-5.

Parcelele 1, 3 și 4 sunt parcele de colt, acestea având o retragere de 2m față de aliniamentul stradal secundar. Se consideră acces principal cel din drumul aflat la est de amplasamentul studiat.

11. Circulația: Accesul rutier și pietonal în incintă se va realiza din strada Câmpurilor, prin intermediul drumului proprietate privată a lui Mihailovici Nicola, identificat prin C.F. nr. 338099 – Arad, servitute de trecere pentru terenul studiat. Drumul a fost propus prin PUD "Construire hale de depozitare amplasate în Arad, strada Câmpurilor FN, jud. Arad", aprobat prin H.C.L.M. Arad cu nr. 43/28.02.2008.

Locurile de parcare, vor fi amplasate în interiorul parcelelor și vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare, fără afectarea domeniului public, iar numărul lor va fi conform H.G. 525/1996, republicat, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa 5, astfel:

-minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

-minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

-minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 600 - 2.000 mp;

În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru funcțiunea admisă de industrie nepoluanta, depozitare, se vor prevedea locuri de parcare după cum urmează:

-minim 1 loc de parcare la 25 mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp;

-minim 1 loc de parcare la 150 mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp.

Data fiind configurația parcelelor învecinate și a circulațiilor din zonă, nu se permite accesul cu autotrenuri la terenul studiat, ci doar prin intermediul autoutilitarelor cu capacitate de maxim 7,5 tone, cu excepția autospecialelor de intervenție.

Amenajarea drumurilor de incintă și accesul rutier în incintă se va face pe cheltuiala investitorilor.

12.Utilități: Echiparea tehnico-edilitară (rețele existente în zona străzii Câmpurilor): rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră, bransament electric și de gaz, în incinta reglementată, se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

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

P R I M A R
Călin Bibarț

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

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
“ZONĂ CU FUNCŢIUNI MIXTE, SERVICII ŞI COMERŢ,
INDUSTRIE NEPOLUANTĂ ŞI DEPOZITARE”,
Jud. Arad, intravilan Arad, C.F. nr. 338092 - Arad şi C.F. nr. 338108 - Arad

- beneficiar: S.C. DOMINUS S.R.L.;
- elaborator: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr. 126/2018;

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în intravilanul Municipiului Arad, în Zona Industrială Nord – extindere, partea vestică.

Situaţia juridică a terenului

Suprafaţa totală aferentă prezentului P.U.Z. este de 10.380 mp, identificată prin:

- C.F. nr. 338108 - Arad, în suprafaţă de 398 mp, categoria de folosinţă arabil în intravilan, proprietar S.C. DOMINUS S.R.L.;
- C.F. nr. 338092 - Arad, în suprafaţa de 9.982 mp, categoria de folosinţă curţi construcţii în intravilan, proprietar S.C. DOMINUS S.R.L.

Situaţia existentă

Conform PUG al municipiului Arad suprafaţa de teren, menţionată mai sus, este nereglementată din punct de vedere urbanistic, este cuprinsă în documentaţia de urbanism PUZ ZONA INDUSTRIALĂ NORD MUNICIPIUL ARAD – EXTINDERE, aprobată prin Hotărârea nr. 58/2005, zona Z1, subzona S1A, cu funcţiunea mixtă de servicii, prestări, depozitare, mică producţie sau comerţ, POTmax = 40%, CUTmax = 1,20 şi regimul maxim de înălţime P+4.

Pentru acest amplasament, a fost finalizată şi aprobată anterior o documentaţie de urbanism: P.U.D. "Construire hale de depozitare amplasate în Arad, strada Câmpurilor FN, jud. Arad", aprobat prin H.C.L.M. Arad cu nr. 43/28.02.2008.

Parcela are următoarele vecinătăţi:

- la nord: drum, proprietatea Municipiului Arad, C.F. nr. 338087 - Arad;
- la sud: terenuri proprietăţi private: S.C. STIL EURO CONSTRUCT S.R.L., S.C. EUFELISA INTERNAŢIONAL S.R.L. şi S.C. STILMET&CO S.R.L.;
- la vest: terenuri proprietăţi private: S.C. PASĂREA PARADISULUI S.R.L.;
- la est: drum, proprietate privată a lui Mihailovici Nicola, identificat prin C.F. nr. 338099 – Arad, servitute de trecere pentru terenul studiat.

Descrierea soluţiei propuse

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinţei parcelelor menţionate mai sus, aflate în proprietatea S.C. DOMINUS S.R.L., din teren având categoria de folosinţă arabil şi curţi construcţii în intravilan, într-o zonă cu următoarele funcţiuni propuse:

- funcţiune principală: servicii şi comerţ;
- funcţiune admisă zonei: industrie nepoluantă şi depozitare;
- funcţiuni complementare: platforme carosabile şi drumuri, amenajări tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Pentru parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 338092 – Arad şi C.F. nr. 338108 – Arad, se propune realizarea unei *zone cu funcţiune mixtă de servicii şi comerţ, industrie nepoluantă şi depozitare*, compusă din 10 parcele individuale:

Parcela nr. 1: Suprafaţa teren: între 900 şi 1.000 mp

Funcţiune principală: zonă servicii, comerţ

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 2: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 3: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 4: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 5: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 6: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 7: Suprafață teren: între 1.100 și 1.300 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 8: Suprafață teren: între 1.100 și 1.300 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 9: Suprafață teren: între 1.100 și 1.300 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 10: Suprafață teren: între 1.000 și 1.200 mp

Funcțiune principală: platformă carosabilă și de racord de la drumul aflat la est de terenul studiat și

parcelele propuse prin reglementare.

Subunități funcționale: circulații pietonale, echipare tehnico-edilitară, zone verzi.

2. P.O.T. max = 50% - pentru parcelele nr. 1 până la nr. 9;

P.O.T. = 0,0% - pentru parcela nr. 10;

3. C.U.T. max = 1,00 - pentru parcelele nr. 1 până la nr. 9;

C.U.T. = 0,0 - pentru parcela nr. 10;

4. Regimul de înălțime: parter P+2E, Hmaxcornișă = 12,00 m, Hmaxcoamă = 14,00 m - pentru parcelele nr. 1 până la nr. 9;

5. Zone verzi:

-pentru parcelele cu destinația prestări servicii/comerț, cât și pe parcela cu destinația drum: min 10%;

-pentru parcelele cu destinația industrie nepoluantă și/sau depozitare: min 20%.

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 Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cât și condițiile impuse prin avizul administratorului drumului colector. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. 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. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafața prevăzute în documentația de urbanism, obținute în urma unificării și reparcelării parcelelor inițiale înscrise în C.F. nr. 338108 – Arad și C.F. nr. 338092 – Arad.

Se admite ca după aprobarea P.U.Z., parcelele de la nr. 1 la nr. 9, în situația în care se dorește, să poată fi unificate sau parcelate cu condiția ca toate celelalte reglementări ale P.U.Z.-ului să fie respectate (P.O.T, C.U.T., retrageri față de aliniament, față de limitele posterioare și laterale, regim de înălțime, înălțime maximă la cornișă și coamă, funcțiuni admise ale zonei).

8. 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.

9. 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 funcțiunile menționate mai sus, 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:

-Față de frontul stradal – considerat înspre drumurile de acces (cel existent la est de incintă, respectiv drumuri nou propuse): -minim 4 m (pentru toate parcelele);

-Față de limita posterioară: -minim 4 m (parcelele 1-5);

-minim 3 m (parcelele 6-9);

-Față de limitele laterale: -minim 3 m față de limita vestică a amplasamentului, în vecinătatea terenurilor

având C.F. nr. 338089 - Arad și C.F. nr. 338096 - Arad (parcelele 7,8 și 9);

-minim 2 m față de limita estică a parcelelor 7,8 și 9, având ca și proprietăți

vecine parcelele nou create nr. 1-5.

Parcelele 1, 3 și 4 sunt parcele de colț, acestea având o retragere de 2 m față de aliniamentul stradal secundar. Se consideră acces principal cel din drumul aflat la est de amplasamentul studiat.

În cazul în care pe o parcelă se vor realiza mai multe construcții independente, amplasarea acestora se va face astfel încât să fie o distanța minimă de 6 m între acestea. Sunt permise alipiri la construcțiile existente în cazul extinderilor ulterioare, în limita indicatorilor și reglementărilor stabilite prin prezentul P.U.Z.

-nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe, etc.) pe 2,50 m față de partea superioară a taluzului canalului de desecare Gai 5.

Circulația: Accesul rutier și pietonal în incintă se va realiza din strada Câmpurilor, prin intermediul drumului proprietate privată a lui Mihailovici Nicola, identificat prin C.F. nr. 338099 – Arad, servitute de trecere pentru terenul studiat. Drumul a fost propus prin PUD "Construire hale de depozitare amplasate în Arad, strada Câmpurilor FN, jud. Arad", aprobat prin H.C.L.M. Arad cu nr. 43/28.02.2008.

Locurile de parcare, vor fi amplasate în interiorul parcelelor și vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare, fără afectarea domeniului public, iar numărul lor va fi conform H.G. 525/1996, republicat, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa 5, astfel:

-minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

-minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

-minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 600 - 2.000 mp;

În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru funcțiunea admisă de industrie nepoluanta, depozitare, se vor prevedea locuri de parcare după cum urmează:

-minim 1 loc de parcare la 25 mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp;

-minim 1 loc de parcare la 150 mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp.

Data fiind configurația parcelelor învecinate și a circulațiilor din zonă, nu se permite accesul cu autotrenuri la terenul studiat, ci doar prin intermediul autoutilitarelor cu capacitate de maxim 7,5 tone, cu excepția autospecialelor de intervenție.

Utilități: Echiparea tehnico-edilărie (rețele existente în zona străzii Câmpurilor): rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră, bransament electric și de gaz, în incinta reglementată, se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

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

În toate cele 9 parcele destinate funcțiunii mixte - servicii, comerț, industrie nepoluantă și depozitare vor fi prevăzute platforme de colectare a deșeurilor menajere solide care ulterior vor fi colectate de serviciul de salubritate a Municipiului Arad. Aceste platforme vor fi betonate și ușor de întreținut, cu acces facil la ele.

Documentația s-a întocmit în baza certificatului de urbanism nr. 2434 din 03 decembrie 2018, 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	271166906/15.07.2019	03.12.2020
2	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	17198/23.09.2019	-
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	934/19/SU-AR/10.07.2019	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	1429/19/SU-AR/11.07.2019	-
5	Direcția de Sănătate Publică a Jud. Arad	647/08.07.2019	-
6	A.N.I.F. Arad	144/17.07.2019	17.07.2021
7	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	12896/17.07.2019	-
8	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	237/18.07.2019	18.07.2020
9	Delgaz Grid S.A.	32/16.07.2019	16.07.2020
10	P. M. Arad - Serv. Într. și Rep. Căi de Com.	52004/Z1/29.07.2019	-

	Ter.		
11	O.C.P.I. Arad	PV recepție 1473/2019	-
12	AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	20328/1117/08.08.2019	08.08.2020
13	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	203759/14.08.2019	-
14	TRANSGAZ S.A.	ETA/4121/02.07.2019	02.07.2020
15	A.N. Apele Române–Sist. de Gosp. a Ap. Arad	4470/OM/08.08.2019	-
16	TRANSELECTRICA S.A.	8585/22.08.2019	-
17	S.T.S.	15112/23.07.2019	03.12.2020
18	Declarație notarială cu Încheiere de autentificare	1616/15.10.2019	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 01.10.2019, s-a emis Avizul tehnic nr.din

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

Arhitect Șef
Arh. Radu Drăgan

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		

VIZA JURIDIC

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. DOMINUS S.R.L., cu sediul în mun. Arad, Calea Zimandului, nr. 30, ap. 2, jud. Arad, înregistrată cu nr. 73757/25.09.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr..... din

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, generat de imobilul cu suprafața totală de 10.380 mp, identificată prin:

- C.F. nr. 338108 - Arad, în suprafață de 398 mp, categoria de folosință arabil în intravilan, proprietar

S.C. DOMINUS S.R.L.;

- C.F. nr. 338092 - Arad, în suprafața de 9.982 mp, categoria de folosință curți construcții în intravilan, Proprietar S.C. DOMINUS S.R.L.

Inițiator: S.C. DOMINUS S.R.L.;

Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh.

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

Zona luată în studiu este situată în intravilanul Municipiului Arad, Zona Industrială de Nord, suprafața totală a zonei studiate este de 33.700 mp.

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

Conform PUG al municipiului Arad suprafața de teren, menționată mai sus, este nereglementată din punct de vedere urbanistic, este cuprinsă în documentația de urbanism PUZ ZONA INDUSTRIALĂ NORD MUNICIPIUL ARAD – EXTINDERE, aprobată prin Hotărârea nr. 58/2005, zona Z1, subzona S1A, cu funcțiunea mixtă de servicii, prestări, depozitare, mică producție sau comerț, POTmax = 40%, CUTmax = 1,20 și regimul maxim de înălțime P+4.

Pentru acest amplasament, a fost finalizată și aprobată anterior o documentație de urbanism: P.U.D. "Construire hale de depozitare amplasate în Arad, strada Câmpurilor FN, jud. Arad", aprobat prin H.C.L.M. Arad cu nr. 43/28.02.2008.

Parcela are următoarele vecinătăți:

-la nord: drum, proprietatea Municipiului Arad, C.F. nr. 338087 - Arad;

-la sud: terenuri proprietăți private: S.C. STIL EURO CONSTRUCT S.R.L., S.C. EUFELISA INTERNAȚIONAL S.R.L. și S.C. STILMET&CO S.R.L.;

-la vest: terenuri proprietăți private: S.C. PASĂREA PARADISULUI S.R.L.;

-la est: drum, proprietate privată a lui Mihailovici Nicola, identificat prin C.F. nr. 338099 – Arad, servitute de trecere pentru terenul studiat.

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 parcelelor menționate mai sus, aflate în proprietatea S.C. DOMINUS S.R.L., din teren având categoria de folosință arabil și curți construcții în intravilan, într-o zonă cu următoarele funcțiuni propuse:

-funcțiune principală: servicii și comerț;

-funcțiune admisă zonei: industrie nepoluantă și depozitare;

-funcțiuni complementare: platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Pentru parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 338092 – Arad și C.F. nr. 338108 – Arad, se propune realizarea unei *zone cu funcțiune mixtă de servicii și comerț, industrie nepoluantă și depozitare*, compusă din 10 parcele individuale:

Parcela nr. 1: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 2: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 3: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 4: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 5: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 6: Suprafață teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 7: Suprafață teren: între 1.100 și 1.300 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 8: Suprafață teren: între 1.100 și 1.300 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 9: Suprafață teren: între 1.100 și 1.300 mp

Funcțiune principală: zonă servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 10: Suprafață teren: între 1.000 și 1.200 mp

Funcțiune principală: platformă carosabilă și de racord de la drumul aflat la est de terenul studiat și

parcelele propuse prin reglementare.

Subunități funcționale: circulații pietonale, echipare tehnico-edilitară, zone verzi.

2. P.O.T. max = 50% - pentru parcelele nr. 1 până la nr. 9;

P.O.T. = 0,0% - pentru parcela nr. 10;

3. C.U.T. max = 1,00 - pentru parcelele nr. 1 până la nr. 9;

C.U.T. = 0,0 - pentru parcela nr. 10;

4. Regimul de înălțime: parter P+2E, Hmaxcornișă = 12,00m, Hmaxcoamă = 14,00m - pentru parcelele nr. 1 până la nr. 9;

5. Zone verzi:

- pentru parcelele cu destinația prestări servicii/comerț, cât și pe parcela cu destinația drum: min 10%;

- pentru parcelele cu destinația industrie nepoluantă și/sau depozitare: min 20%.

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 Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cât și condițiile impuse prin avizul administratorului drumului colector. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. 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. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafața prevăzute în documentația de urbanism, obținute în urma unificării și reparcelării parcelelor inițiale înscrise în C.F. nr. 338108 – Arad și C.F. nr. 338092 – Arad.

Se admite ca după aprobarea P.U.Z., parcelele de la nr. 1 la nr. 9, în situația în care se dorește, să poată fi unificate sau parcelate cu condiția ca toate celelalte reglementări ale P.U.Z.-ului să fie respectate (P.O.T., C.U.T., retrageri față de aliniament, față de limitele posterioare și laterale, regim de înălțime, înălțime maximă la cornișă și coamă, funcțiuni admise ale zonei).

8. 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.

9. 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 funcțiunile menționate mai sus, 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:

-Față de frontul stradal – considerat înspre drumurile de acces (cel existent la est de incintă, respectiv drumuri nou propuse): -minim 4m (pentru toate parcelele);

-Față de limita posterioară: -minim 4m (parcelele 1-5);

-minim 3m (parcelele 6-9);

-Față de limitele laterale:-minim 3m față de limita vestică a amplasamentului, în vecinătatea terenurilor având C.F. nr. 338089 - Arad și C.F. nr. 338096 - Arad (parcelele 7,8 și 9);

-minim 2m față de limita estică a parcelelor 7,8 și 9, având ca și proprietăți vecine parcelele nou create nr. 1-5.

Parcelele 1, 3 și 4 sunt parcele de colt, acestea având o retragere de 2m față de aliniamentul stradal secundar. Se consideră acces principal cel din drumul aflat la est de amplasamentul studiat.

În cazul în care pe o parcelă se vor realiza mai multe construcții independente, amplasarea acestora se va face astfel încât să fie o distanță minimă de 6m între acestea. Sunt permise alipiri la construcțiile existente în cazul extinderilor ulterioare, în limita indicatorilor și reglementărilor stabilite prin prezentul P.U.Z.

-nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe, etc.) pe 2,50m față de partea superioară a taluzului canalului de desecare Gai 5.

Circulația: Accesul rutier și pietonal în incintă se va realiza din strada Câmpurilor, prin intermediul drumului proprietate privată a lui Mihailovici Nicola, identificat prin C.F. nr. 338099 – Arad, servitute de trecere pentru terenul studiat. Drumul a fost propus prin PUD "Construire hale de depozitare amplasate în Arad, strada Câmpurilor FN, jud. Arad", aprobat prin H.C.L.M. Arad cu nr. 43/28.02.2008.

Locurile de parcare, vor fi amplasate în interiorul parcelelor și vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare, fără afectarea domeniului public, iar numărul lor va fi conform H.G. 525/1996, republicat, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa 5, astfel:

-minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

-minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

-minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 600 - 2.000 mp;

În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru funcțiunea admisă de industrie nepoluantă, depozitare, se vor prevedea locuri de parcare după cum urmează:

-minim 1 loc de parcare la 25 mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp;

-minim 1 loc de parcare la 150 mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp.

Data fiind configurația parcelelor învecinate și a circulațiilor din zonă, nu se permite accesul cu autotrenuri la terenul studiat, ci doar prin intermediul autoutilitarelor cu capacitate de maxim 7,5 tone, cu excepția autospecialelor de intervenție.

Amenajarea drumurilor de incintă și accesul rutier în incintă se va face pe cheltuiala investitorilor.

Utilități: Echiparea tehnico-edilitară (rețele existente în zona străzii Câmpurilor): rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră, bransament electric și de gaz, în incinta reglementată, se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

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

În toate cele 9 parcele destinate funcțiunii mixte - servicii, comerț, industrie nepoluantă și depozitare vor fi prevăzute platforme de colectare a deșeurilor menajere solide care ulterior vor fi colectate de serviciul de salubritate a municipiului Arad. Aceste platforme vor fi betonate și ușor de întreținut, cu acces facil la ele.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 01.10.2019, 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. 2434 din 03 decembrie 2018 emis de Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-șef
Arh. Radu Drăgan

LF/SD

PMA –A5 – 14

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent Zonă cu funcțiuni mixte, servicii și comerț, industrie nepoluantă și depozitare

Inițiatorii documentației – **SC DOMINUS SRL**

Amplasament – **municipiul Arad, Zona Industrială Nord-Extindere**

Proiectant general- **SC TARA PLAN SRL, proiect nr.168/2018**

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

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

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

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

- prin adresa nr.3584/16.01.2019 înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- - întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul **www.primariaarad.ro** în data de 31.01.2019;
- cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada **31.01.2019-09.02.2019**, referitor la documentația **Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49. Având în vedere faptul că panoul nu a putut fi amplasat decât la data de 06.02.2019, a fost prelungită perioada de consultare a publicului până la data de 16.02.2019.**
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la **Ord. 2701/2010**, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în perioada 06.02.2019 -16.02.2019 pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 16.02.2019 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.41479/24.05.2019, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 10.06.2019;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 10.06.2019 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 24.06.2019 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate : SC PASAREA PARADISULUI SRL, Mihailovici Nicola, SC ROFA TEXTIL PRODUCT SRL, STIL EURO CONSTRUCT SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de dl. Mihailovici Nicola, la data de 11.06.2019. Nu au fost obiecții.

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Drăgan Radu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		15.10.2019
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		15.10.2019

PROIECTANT GENERAL:  T A R A P L A N PROIECTANT ARHITECTURA: SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu nr. 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572 , fax. 0357-402363 S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160, I.R.C. J02/682/2008 Tel. 0726 375 327	Pr. nr. 126/2018 Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL Den. pr.: „ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, SERVICII SI COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE „ Jud. Arad, intravilan Arad, C.F. nr. 338092 si C.F. nr. 338108 Beneficiar: S.C. DOMINUS S.R.L.
--	---

FOAIE DE CAPĂT

Beneficiar: **S.C. DOMINUS S.R.L.**

Proiect nr.: **126/2018**

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Denumire proiect: **"ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, SERVICII SI COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE"** jud. Arad, intravilan Arad, C.F. nr. 338092 si C.F. nr. 338108 Arad

Conținut volum: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

PROIECTANT GENERAL:  SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572 , fax. 0357-402363 PROIECTANT ARHITECTURA: S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160, I.R.C. J02/682/2008 Tel. 0726 375 327	Pr. nr. 126/2018 Faza: P.U.Z. Den. pr.: „ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, SERVICII SI COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE,, Jud. Arad, intravilan Arad, C.F. nr. 338092 si C.F. nr. 338108 Beneficiar: S.C. DOMINUS S.R.L.
---	--

FISA DE RESPONSABILITATI

PROIECTANT GENERAL:

S.C. TARA PLAN S.R.L.

SEF PROIECT:

arh. DORIANA BALOGH

ARHITECTURA:

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

arh. DORIANA BALOGH

S.C. TARA PLAN S.R.L.

arh. ANDREEA TUTU

INSTALATII:

INSTALATII APA, CANALIZARE MENAJERA, CANALIZARE PLUVIALA:

S.C. PROBIECTIV DESIGN S.R.L.

ing. CRISTIAN PUI

INSTALATII ELECTRICE:

S.C. PROBIECTIV DESIGN S.R.L.

ing. CRISTIAN PUI

RIDICARE TOPOGRAFICA:

S.C. TOPO SERVICE ARAD S.R.L.

ing. LAZAR DOREL

STUDIU GEOTEHNIC:

S.C. TERRATECHNIK S.R.L.

ing. ILEANA JAMBOR



Intocmit,
arh. TUTU ANDREEA

PROIECTANT GENERAL:  SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572 , fax. 0357-402363 PROIECTANT ARHITECTURA: S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160, I.R.C. J02/682/2008 Tel. 0726 375 327	Pr. nr. 126/2018 Faza: P.U.Z. Den. pr.: „ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, SERVICII SI COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE „ Jud. Arad, intravilan Arad, C.F. nr. 338092 si C.F. nr. 338108 Beneficiar: S.C. DOMINUS S.R.L.
--	--

BORDEROUL VOLUMULUI

- I. FOAIE DE CAPAT
- II. FISA DE RESPONSABILITATI
- III. BORDEROU VOLUM
- IV. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 2434/03.12.2018 si plansa anexa
- V. EXTRASE DE CARTE FUNCARA – CF nr. 338092 Arad si C.F. nr. 338108 Arad
- VI. C.U.I. S.C. DOMINUS S.R.L.
- VII. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a investitiei
- 1.2. Obiectul studiului
- 1.3. Surse de documentare-referiri la studii anterioare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente de casru natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfunctionalitatile rezultate in analiza critica a situatiei existente
- 2.7. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. Inscrierea in prevederile P.U.G.
- 4.2. Principalele categorii de interventie

4.3. Precizări ale elaboratorului P.U.Z.

VIII. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

IX. PLAN DE ACTIUNE

X. PARTE DESENATA:

1. SITUATIA EXISTENTA	01A
2. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	02A
3. REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	01 ED
4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	04A
5. PROPUNERE ILUSTRARE URBANISTICA	05A

XI. STUDIU GEOTEHNIC

XII. LISTA CU AVIZE SI ACORDURI

1. Aviz de incepere a lucrarii nr. 1070/30.05.2019 si Plan topografic analogic vizat OCPI Arad
2. AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 7 din 20.02.2019 si plansa anexa
3. Acord C.T.A.T.U. nr. 41479/A5/27.06.2019 si Raportul informarii si consultarii publicului
4. Aviz amplasament S.C. Compania de Apa Arad S.A. nr. 12896/17.07.2019
5. Aviz de amplasament S.C. E-Distributie Banat S.A. nr. 271166906/15.07.2019
6. Aviz S.C. DELGAZ GRID S.A. nr. 32 din 16.07.2019
7. Aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 237/18.07.2019
8. Notificare DSP Arad nr. 647/08.07.2019
9. Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 1429/19/SU-AR din 11.07.2019 - privind protectia civila
10. Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 934/19/SU-AR din 10.07.2019 - privind securitatea la incendii
11. Aviz Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare nr. 144 / 17.07.2019
12. Decizia etapei de incadrare a APM Arad nr. 17198/ 23.09.2019
13. Aviz de principiu al Inspectoratului de Politie Judetean Arad – Serviciul rutier nr. 203759/14.08.2019
14. Aviz Societatea Nationala de Transport Gaze Naturale „Transgaz” S.C. nr. ETA/4121/02.07.2019
15. TRANSELECTRICA, Serviciul Tehnic nr. 8585/22.08.2019
16. Avizul Directia Edilitara - Serviciul Intretinere si Reparatii Cai de Comunicatii Terestre Primaria Municipiului Arad nr. Ad. 52004/Z1/29.07.2019
17. Aviz Serviciul de Telecomunicatii Speciale nr. 15112/23.07.2019
18. Aviz Administratia Bazinala de Apa Mures – Sistemul de Gospodarire a Apelor Arad nr. 4470/OM/08.08.2019
19. Aviz de principiu al Autoritatii Aeronautice Civile Romane nr. 20328/1117 din 08.08.2019

Întocmit,

arh. TUTU ANDREEA

PROIECTANT GENERAL:  SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu nr. 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572 , fax. 0357-402363 PROIECTANT ARHITECTURA: S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160, I.R.C. J02/682/2008 Tel. 0726 375 327	Pr. nr. 126/2018 Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL Den. pr.: „ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, SERVICII SI COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE „ Jud. Arad, intravilan Arad, C.F. nr. 338092 si C.F. nr. 338108 Beneficiar: S.C. DOMINUS S.R.L.
--	--

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei:

- Denumirea proiectului: "ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, SERVICII SI COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE"
- Amplasament: jud. Arad, intravilan mun. Arad, CF nr. 338092 Arad, CF nr. 338108 Arad
- Beneficiar: S.C. DOMINUS S.R.L.
- Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL
- Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.
- Numar proiect: 126/2018

1.2. Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului S.C. DOMINUS S.R.L. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2434/03.12.2018, eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenul situat în intravilan, în partea de nord vest a municipiului Arad, cu acces din strada Campurilor.

Amplasamentul studiat are o suprafata de **10.380 mp**, compus din 2 CF-uri :

- CF nr. 338092 Arad , S = 9.982 mp
- CF nr. 338108 Arad, S = 398 mp

Terenurile studiate se afla in proprietate privata a S.C. DOMINUS S.R.L., avand categoria de folosinta de curti constructii in intravilan (CF nr. 338092 Arad), respectiv arabil in intravilan (CF nr. 338108 Arad).

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) Realizare **Zona de servicii si comert** – formata din 9 parcele cu functiuni principale mixte: servicii, comert, industrie nepoluanta si depozitare cu amenajarile aferente: platforme circulabile in incinta, parcar, amenajari tehnico-edilitare
- b) Asigurarea acceselor pietonale și carosabile în zonă
- c) Asigurarea echiparii edilitare
- d) Amenajare zone verzi
- e) Sistematizare verticala a terenului

1.3. Surse documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

Terenul este situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de nord vest a municipiului Arad, cu acces din strada Campurilor.

Conform **PUZ – preliminar – Zona industrială Nord Municipiul Arad – Extindere, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005**, terenul este situat în **zona Z1, Subzona S1A**, cu funcțiune **mixta (de servicii, prestări, depozitare, mică producție sau comerț)**. Zona Z1 este amplasată la capatul Vestic al zonei delimitate de str. Câmpurilor N-V; limita zonei N – C2 (N-E) și DN7 la Sud.

Subzona S1A este extremitatea Vestică a zonei Z1, delimitat de str. Câmpurilor la N-V, C2 la N, C1 la E. S-a prevăzut un POT mediu de 40% și un CUT de 1,2 pentru întreg Z1.

Pentru terenul studiat s-a întocmit și un Plan Urbanistic de Detaliu, **PUD " Construire hale de depozitare amplasate în Arad, strada Câmpurilor FN, jud. Arad"**, aprobat prin H.C.L.M. Arad cu nr. 43/28.02.2008. În PUD aprobat s-au prevăzut construirea de hale pentru depozitare cu un regim de înălțime de maxim P+1E. Coeficienții urbanistici propuși din PUD sunt: POT max: 38%, CUT max. 0,47.

Folosința actuală a terenului este: curți construcții (CF nr. 338092 Arad), respectiv arabil (CF nr. 338108 Arad).

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996 republicată, privind Regulamentul General de Urbanism.

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

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

- PUZ – preliminar – Zona industrială Nord Municipiul Arad – Extindere, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005;
- PUD " Construire hale de depozitare amplasate în Arad, strada Câmpurilor FN, jud. Arad", aprobat prin H.C.L.M. Arad cu nr. 43/28.02.2008
- Ridicare topografică, plan de amplasament;
- Certificat de urbanism nr. 2434/03.12.2018, eliberat de către Primăria Mun. Arad;
- Aviz de oportunitate nr. 7/20.02.2019 eliberat de Primăria Mun. Arad;

Prevederile PUZ – preliminar – Zona industrială Nord Municipiul Arad – Extindere, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005 pentru zona **Z1, Subzona S1A** sunt:

- Utilizări permise: clădiri având funcțiune mixtă de servicii, prestări, depozitare, mică producție sau comerț.
- Utilizări permise cu condiții, utilizări temporare: instalații tehnologice cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona industrială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole; funcțiuni de locuire cu condiția ca ele să fie destinate personalului a cărui prezență este necesară pentru asigurarea conducerii și a pazei construcțiilor, a derulării în condiții de siguranță a procesului tehnologic;
- Interdicții permanente: construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice altele decât cele admise; construcții de locuințe, parcelări, altele decât cele admise; construcțiile în interiorul perimetrelor de protecție ale forajelor de apă potabilă depozite de deșeuri, stații epurare
- P.O.T. mediu pentru întreaga zona Z1: 40% - drumuri, platforme; parcaje- 30%; spații verzi-30%, CUT=1,2.
- Regimul de înălțime mediu este P+2M, maxim P+4.
- Trebuie acordată o atenție deosebită la emiterea Autorizației de Construire la: păstrarea distanței de protecție față de liniile electrice din zonă; menținerea funcționalității canalelor, corectarea traseului unde e cazul; rezervarea unui spațiu suficient pentru racordarea corectă a drumului 11 și 1 cu str. Câmpurilor.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei:

Conform PUZ – preliminar – Zona industrială Nord Municipiul Arad – Extindere, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005, terenul studiat se afla într-o zonă cu funcțiune **mixta (servicii, prestări, depozitare, mică producție sau comerț)**.

Investiția privată avută în vedere continuă și dezvoltă o zonă deja existentă cu funcțiune mixtă, terenul având ca vecinătăți parcele cu funcțiunea de servicii, depozitare și mică industrie.

În prezent, terenul este liber de construcții, având folosința curții construcții (CF nr. 338092 Arad), respectiv arabil (CF nr. 338108 Arad).

2.2 Incadrarea în localitate:

Terenul analizat este situat în partea de nord vest a municipiului Arad, în intravilan, cu acces din strada Campurilor.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- **Nord** - drum, proprietate Municipiului Arad, CF nr. 338087 Arad
- **Est** – drum, proprietate privată a lui Mihailovici Nicola, identificat prin CF nr. 338099 Arad, cu servitute de trecere către terenul studiat.
- **Sud** – terenuri proprietăți private; S.C. STIL EURO CONSTRUCT S.R.L., SC EUFELISA INTERNATIONAL SRL și SC STILMET&CO SRL
- **Vest** - terenuri proprietăți private; S.C. PASAREA PARADISULUI S.R.L.

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Folosința actuală a terenului este de curții construcții în intravilan – CF nr. 338092 Arad, respectiv arabil în intravilan – CF nr. 338108 Arad. În prezent, terenul este liber de construcții.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 106,07 NMN (nord) și 106,40 NMN (sud).

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este plat.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

Prin prezentul proiect se vor stabili toate măsurile necesare în vederea unui impact cât mai redus asupra factorilor de mediu în timpul realizării investiției, precum și prevederea măsurilor de refacere a mediului dacă va fi cazul. În scopul protejării cadrului natural, titularul proiectului, după finalizarea lucrărilor va asigura sursele financiare pentru refacerea mediului.

Se vor respecta măsurile de protecție a mediului solicitate de APM Arad prin Decizia etapei de încadrare nr. 17198/23.09.2019 și anume:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare:
 - Regulamentul CE nr. 1272/2008 al Parlamentului European și al Consiliului din 16 decembrie 2008 privind clasarea, etichetarea și ambalarea substanțelor și a amestecurilor;
 - Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
 - H.G. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
 - Decizia Comisiei 2014/955/UE din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului;
 - H.G. 1061/2008 – privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României.

➤ Respectarea documentației tehnice depuse, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare; orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie Notificată A.P.M. Arad;

➤ Utilizări permise: clădiri având funcțiune mixtă de prestări servicii, depozitare, mică producție sau comerț;

➤ Utilizari permise cu conditii: instalatii tehnologice cu conditia ca documentatia depusa sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona industriala si vecinatatile ei cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului, locuinte de serviciu destinate personalului a carei prezenta este necesara pentru asigurarea conducerii si a pazei constructiilor a derularii in conditii de siguranta a procesului tehnologic;

➤ Interdictii permanente: constructiile pentru instalatiile tehnologice altele decat cele mentionate mai sus, constructii de locuinte, depozite de deseuri, statii de epurare;

➤ Vor fi amenajate spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie pe amplasament:

- Pe parcelele pentru care se opteaza pentru realizarea unor obiective avand destinatia de industrie nepoluanta – minim 20 %;

- Pe parcelele aferente destinatiei de servicii/comert – minim 10%.

➤ Apele menajere evacuate de pe fiecare parcela se vor incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinsi in NTPA 002/2005 din H.G. nr. 188/2002 cu completarile si modificarile ulterioare;

➤ Apele pluviale evacuate de pe fiecare parcela, se vor incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinsi in NTPA 001/2005 din H.G. nr. 188/2002 cu completarile si modificarile ulterioare;

➤ Va fi asigurata colectarea si preepurarea corespunzatoare a apelor pluviale de pe drumurile de acces si platformele de parcare a autovehiculelor fara a se aduce prejudicii terenurilor invecinate;

➤ Vor fi amenajate parcuri in interiorul fiecarei parcele;

➤ Vor fi proiectate spatii de depozitare pe categorii a deseurilor menajere, precum si a deseurilor tehnologice in interiorul parcelelor, cu acces facil catre drumul de acces.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic:

Pentru prezenta lucrare, s-a intocmit de catre S.C. TERRATECHNIK S.R.L., studiul geotehnic nr. 550/2019.

Din studiul geotehnic pot fi sintetizate urmatoarele particularitati ale amplasamentului prospectat:

- suprafata terenului nu este afectata de fenomene fizico-mecanice care sa pericliteze stabilitatea constructiilor;

- stratificatia interceptata in foraj este neomogena, dedesubtul solului, aflandu-se pamanturi de natura coeziva si necoziva pana la adancimea de -4,00 m. Strat neepuizat;

- apa subterana a fost interceptata la adancimea de -1,80 m fata de CTN;

- lucrarile de teren au pus in evidenta, in zona activa a viitoareii constructii, prezenta unor pamanturi cu o compresibilitate medie si o capacitate portanta medie;

- din datele culese de pe teren se poate afirma ca terenul de fundare din zona nu este afectat de agresivitate naturala sau de poluare industriala.

2.4 Circulatia:

Accesul auto si pietonal pe amplasament se va realiza din strada Campurilor, prin intermediul unui drum aflat la est de terenul studiat si printr-un drum de pamant aflat pe latura nordica a amplasamentului.

Accesul la teren de pe strada Campurilor se va realiza prin intermediul drumului propus prin PUD "Construire hale de depozitare amplasate in Arad, strada Campurilor FN, jud. Arad", aprobat prin H.C.L.M. Arad cu nr. 43/28.02.2008. Acest teren se afla in proprietatea lui MIHAILOVICI NICOLA si este identificat prin CF nr. 338099 Arad, cu suprafata conform CF de 1.565 mp, categoria de folosinta prezentă – arabil. Acest proprietar a acordat servitute de trecere in favoarea terenurilor studiate, inscrise in CF nr. 338092 Arad si CF nr. 338108 Arad,

aflate în proprietatea S.C. DOMINUS S.R.L.

Drumul aflat la nord de amplasament se afla în proprietatea Municipiului Arad, este identificat prin CF nr. 338087 Arad, suprafața conform CF 1.542 mp, categoria de folosință – drum.

Beneficiarul va realiza și va asigura executarea lucrării de construire a modernizării drumurilor de acces la proprietate, dimensionate conform normativelor în vigoare, a documentațiilor tehnico-economice, a proiectelor de specialitate, autorizațiilor și avizelor prevăzute de lege.

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

2.5. Ocuparea terenurilor:

Din punct de vedere al categoriei de folosință, terenurile din zona studiată sunt în grupa „curți construcții”, „arabil”, „teren neproductiv”, și categoria „drumuri”, conform metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar în localități, aprobată de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr. 90/N/02 iunie 1997 și O.N.C.G.C. nr. 911-CP/02 iunie 1997.

În incinta propusă spre reglementare, terenurile au folosință „curți construcții” – CF nr. 338092 Arad, respectiv „arabil” – CF nr. 338108 Arad. Amplasamentul studiat este liber de construcții.

În vecinătatea amplasamentului se afla terenuri arabile și terenuri ocupate cu construcții cu destinația de industrie și depozitare, servicii și comerț.

La nord de amplasament se afla un drum, proprietate Municipiului Arad, CF nr. 338087 Arad. La est de proprietate se afla un drum, proprietate privată a lui Mihailovici Nicola, identificat prin CF nr. 338099 Arad, pe care s-a instituit servitute de trecere către terenul studiat și compania ROFA – producător de echipament textil de protecție, cu construcții având destinația de industrie ușoară și depozitare.

La sud de amplasament se afla construcții cu destinația servicii și depozitare.

La nordul terenului studiat se afla de asemenea construcții cu destinația de industrie și depozitare.

La vest, se afla teren arabil, având edificat pe el construcții cu destinația agrement, și anume strandul Pasarea Paradisului.

Nu se creează noi conflicte între funcțiunile existente și propuse în întreaga zonă, iar obiectivele nou propuse completează funcțiunile existente (industrie și depozitare) oferite populației din zonă cu funcțiunile de prestări servicii și comerț, industrie nepoluantă și depozitare.

Terenul studiat nu este racordat la rețele edilitare. Pe strada Campurilor, la sud de amplasamentul studiat, există rețele edilitare de alimentare cu energie electrică, apă potabilă, canalizare menajeră, gaze naturale, la care poate fi executat racord.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

- a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismică privind zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 /2013, localității Arad îi corespund: $a_g = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.
- b. inundații: amplasamentul se află la o distanță de 6,5 km față de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă.
- c. alunecări de teren: Pe amplasament nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișarea abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. - ului cât și împrejurimile acestuia.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

Existenta unor riscuri tehnologice:

În zona studiată nu există obiective ce prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- Inexistența unui acces auto și pietonal reglementat la teren, momentan terenul se accesează pe laturile de est și nord a proprietății, prin drumuri de pământ. Conturul drumurilor de acces va trebui corectat pe poziția din extrasele de carte funciara și realizat terasamentul adecvat, în vederea utilizării în condiții optime.
- Terenul studiat nu este racordat sau bransat la rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică sau gaze naturale. Aceste utilități se află momentan în partea de sud a amplasamentului, pe strada Campurilor.

2.7. Echiparea edilitară:

2.7.1. Alimentarea cu apă

Reteaua de apă potabilă se află pe strada Campurilor, la sud de amplasamentul studiat, aceasta urmând a fi extinsă funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

2.7.2. Canalizare menajeră

Reteaua de canalizare menajeră se află pe strada Campurilor, la sud de amplasamentul studiat, aceasta urmând a fi extinsă până la incinta funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

2.7.3. Canalizare pluvială

Reteaua de canalizare pluvială se află pe strada Campurilor, la sud de amplasamentul studiat, aceasta urmând a fi extinsă până la incinta funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

Reteaua de gaze naturale se află la acest moment pe strada Campurilor, la sud de amplasamentul studiat, aceasta urmând a fi extinsă până la incinta funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a E-on Distribuție.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face printr-un racord la rețeaua stradală existentă în zona, pe strada Campurilor, printr-un post de transformare nou amplasat în incinta. De la postul de transformare se va realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune, prin cabluri electrice montate subteran până la firida de bransament.

Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice în zona studiată să se facă prin linii electrice subterane de joasă tensiune, atât pentru clădiri cât și pentru iluminatul incintei.

2.8. Probleme de mediu:

Fondul construit existent în zona nu este de natură să afecteze cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al râului Mureș. Stabilitatea terenului este asigurată.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale, de pe strada Campurilor. Apele pluviale pot fi dirijate către rețeaua publică de canalizare pluvială existentă în zona.

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

2.9. Opțiuni ale populației:

Populația din municipiu nu este afectată de realizarea unei **zone mixte, cu servicii și comerț, industrie nepoluantă și depozitare**.

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a zonei. Aceasta zonă a fost inclusă în PUZ – preliminar – Zona industrială Nord Municipiul Arad – Extindere, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005, cu funcțiune **mixtă (servicii, depozitare, mică producție sau comerț)**. Funcțiunile complementare admise sunt **platforme carosabile, parcaje și spații verzi**.

S-a parcurs etapa I și etapa II din procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010, iar documentația disponibilă la Serviciul de Dezvoltare Urbană și Protecție Monumente a fost consultată de persoanele interesate. Nu au fost înregistrate sesizări cu privire la documentația de urbanism propusă.

Solicitățile beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Pentru acest amplasament, au fost finalizate și aprobate anterior două documentații de urbanism, și anume:

- PUZ – preliminar – Zona industrială Nord Municipiul Arad – Extindere, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005
- Plan Urbanistic de Detaliu, **PUD " Construire hale de depozitare amplasate în Arad, strada Campurilor FN, jud. Arad"**, aprobat prin H.C.L.M. Arad cu nr. 43/28.02.2008

Ridicarea topografică: În scopul realizării investiției propuse pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumurile de acces. De asemenea, sunt indicate echipările edilitare existente în vecinătatea sudică a amplasamentului. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată.

Elemente de temă: Tema de proiectare include realizarea unei zone cu funcțiune mixtă de servicii și comerț, industrie nepoluantă și depozitare, compusă din 10 parcele individuale, realizarea unor construcții cu destinația de servicii, comerț, construcții administrative și de birouri, industrie nepoluantă și depozitare; rezolvarea circulațiilor în incintă, stabilirea de reglementări privind procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al terenului, reglementări privind parcajele și spațiile verzi aferente funcțiunilor propuse, stabilirea soluțiilor privind asigurarea utilitatilor necesare investiției.

3.2. Prevederi ale PUZ – preliminar – Zona industrială Nord Municipiul Arad – Extindere, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005:

Terenul studiat este situat în intravilan, în partea de nord vest a municipiului Arad, cu acces din strada Campurilor.

- Conform PUZ – preliminar – Zona industrială Nord Municipiul Arad – Extindere, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005, terenul este situat în zona Z1, Subzona S1A, cu funcțiune mixtă (servicii, prestări, depozitare, mică producție sau comerț).
- Interdicții permanente: construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice altele decât cele admise; construcții de locuințe, parcelări, altele decât cele admise; construcțiile în interiorul perimetrelor de protecție ale forajelor de apă potabilă depozite de deșeuri, stații epurare

- P.O.T.:40% CUT=1,2.
- Regimul de înălțime mediu este P+2E, maxim P+4.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Zona studiată beneficiază de un cadru natural de campie. Terenul este relativ plan. La momentul de fata, amplasamentul este un teren viran, liber de constructii. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordul carosabil pe latura estica si nordica.

Regimul de inaltime a constructiilor propuse pe cele 9 parcele destinate functiunii principale mixte - servicii, comert, industrie nepoluanta si depozitare este de maxim P+2E.

Inaltimea maxima a constructiilor la cornisa va fi de 12 m, inaltimea maxima la coama va fi de 14 m.

Cota terenului sistematizat va fi maxim 106,50 NMN. Inaltimea maxima a constructiilor propuse va fi 120,50 NMN.

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

3.4. Modernizarea circulatiei:

Accesul auto si pietonal pe amplasament se va realiza din strada Campurilor, prin intermediul unui drum aflat la est de terenul studiat, drum ce a fost cuprins in PUD aprobat prin H.C.L.M. Arad cu nr. 43/28.02.2008 si printr-un drum de pamant aflat pe latura nordica a amplasamentului.

Accesul la teren de pe strada Campurilor se va realiza prin intermediul drumului din PUD "Construire hale de depozitare amplasate in Arad, strada Campurilor FN, jud. Arad", aprobat prin H.C.L.M. Arad cu nr. 43/28.02.2008. Acest teren se afla in proprietatea lui MIHAILOVICI NICOLA si este identificat prin CF nr. 338099 Arad, cu suprafata conform CF de 1.565 mp, categoria de folosinta – arabil. Acest proprietar a acordat servitute de trecere in favoarea terenului studiat, aflat in proprietatea sc DOMINUS srl. Latimea drumului aflat la est de proprietate este de 6 m.

Drumul de pamant aflat la nord de amplasament se afla in proprietatea Municipiului Arad, este identificat prin CF nr. 338087 Arad, suprafata conform CF 1.542 mp, categoria de folosinta – drum.

Terenurile pe care se vor realiza accesele carosabile sunt in proprietate privata iar extinderea utilitatilor pana pe amplasament se va realiza prin terenul aflat la est de proprietatea reglementata prin PUZ, prin intermediul parcelei nr. 10 din incinta ce va avea ca functiune principala: platforma carosabila si de racord de la drumul aflat la est de terenul studiat si parcelele propuse prin reglementare.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- Amenajarea accesului rutier si pietonal din strada Campurilor, prin intermediul unui drum aflat la est de terenul studiat si a drumului de pamant aflat pe latura nordica a amplasamentului. Drumul de pamant aflat la nord de amplasament se afla in proprietatea Municipiului Arad, este identificat prin CF nr. 338087 Arad, având suprafata de 1.542 mp, categoria de folosinta – drum. Acest drum este accesat din strada Campurilor, aflata la aproximativ 200 m est fata de terenul studiat, paralel cu acesta. Latimea drumului de pamant aflat la nord de proprietate este de 4 m. În prezent, drumul de pamant aflat la nord de proprietate nu respecta cu exactitate coordonatele din extrasul de carte funciara. In timp, pozitia acestuia a suferit mici abateri. In zona in care acest drum de pamant va fi utilizat de catre investitiile noi propuse, acesta va fi sistematizat atat ca si contur conform situatiei cadastrale, cat si ca structura rutiera care sa permita utilizarea acestuia pentru trafic auto **preconizat pana la 7,5 tone, cu exceptia autospecialelor de interventie.**
- Se vor realiza razele de racord minime necesare unei bune functionari intre drumul de pamant aflat la nord de proprietate si drumul aflat la est de proprietate, respectiv strada Campurilor aflata la sud de proprietatea studiata.

- În interiorul incintei se va realiza o platforma betonata sau pavata pentru circulatia auto (**autovehicule de maxim 7,5 tone, cu exceptia autospecialelor de interventie**) si pietonala pentru parcelele propuse. **Data fiind configuratia parcelor invecinate si a circulatiilor din zona, nu se permite accesul cu autotrenuri la terenul studiat, ci doar prin intermediul autoutilitarelor cu capacitate de maxim 7,5 tone, cu exceptia autospecialelor de interventie.** Fiecare parcela va beneficia de un singur acces corespunzator functionarii a doua sensuri de circulatie auto si anume intrare si iesire de pe proprietate. Parcarile se vor amenaja pe platformele propuse pentru fiecare parcela in parte. Necesarul de parcaje va fi conform prevederilor Normativului P132-93 si Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5.

Execuția lucrărilor:

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

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

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așternerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon și plantarea de arbori ornamentali.

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

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la:

- crearea a 10 parcele, dintre care 9 destinate funcțiunii mixte dorite de investitor si anume: servicii, comert, industrie nepoluanta si depozitare si 1 parcela avand destinatia principala de cai de comunicatii;
- realizarea unor constructii cu destinatia de servicii, comert, constructii administrative si de birouri, industrie nepoluanta si depozitare;
- reglementarea procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului,
- rezolvarea circulatiilor in incinta, stabilirea de reglementari privind parcajele si spatiile verzi aferente funcțiunilor propuse,
- stabilirea solutiilor privind asigurarea utilitatilor necesare investitiei.

Zona studiată are suprafața de **33.700 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului carosabil si pietonal din strada Campurilor, pastrandu-se ca acces in zona propusa spre reglementare drumul existent din nord si cel din est pe care este instituita servitute de trecere pentru terenurile aflate in proprietatea S.C. DOMINUS S.R.L.

Totodata se doreste extinderea retelelor de utilitati pana la amplasamentul studiat. Toate utilitatile necesare investitiei se regasesc in partea de sud a amplasamentului, pe strada Campurilor.

Extinderea utilitatilor pana pe amplasament se va realiza prin terenul aflat la est de proprietatea reglementata prin PUZ, si prin intermediului parcelei nr. 10.

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

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **10.380 mp** si este compusa din 2 CF-uri identificate cu CF nr. 338092 Arad, S = 9.982 mp si CF nr. nr. 338108 Arad, S = 398 mp si reprezinta terenurile in proprietate privata a S.C. DOMINUS S.R.L avand categoria de folosinta de curti constructii - CF nr. 338092 Arad, respectiv arabil - CF nr. 338108 Arad.

Se propune realizarea unei *zone cu functiune mixta de servicii si comert, industrie nepoluanta si depozitare*, compusa din 10 parcele individuale:

Parcela nr. 1: S. teren: intre 900 si 1.000 mp

Funcțiune principală: zona servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 2: S. teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zona servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 3: S. teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zona servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 4: S. teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zona servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 5: S. teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zona servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 6: S. teren: între 900 și 1.000 mp

Funcțiune principală: zona servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 7: S. teren: între 1.100 și 1.300 mp

Funcțiune principală: zona servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 8: S. teren: între 1.100 și 1.300 mp

Funcțiune principală: zona servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 9: S. teren: între 1.100 și 1.300 mp

Funcțiune principală: zona servicii, comerț

Funcțiuni admise: industrie nepoluantă și depozitare

Subunități funcționale: accese, circulații carosabile și pietonale, platforme carosabile, spații verzi, echipare tehnico-edilitară

Parcela nr. 10: S. teren: între 1.000 și 1.200 mp

Funcțiune principală: platforma carosabilă și de racord de la drumul aflat la est de terenul studiat și parcelele propuse prin reglementare.

Subunități funcționale: circulații pietonale, echipare tehnico-edilitară, zone verzi.

Se admite ca după aprobarea P.U.Z., parcelele de la nr. 1 la nr. 9, în situația în care dorește, să poată fi unificate sau parcelate cu condiția ca toate celelalte reglementări ale PUZ-ului să fie respectate (POT, CUT, retrageri față de aliniament,

fata de limitele posteriore si laterale, regim de inaltime, inaltime maxima la cornisa si streasina, functiuni admise ale zonei).

Pe parcelele avand destinatia de **prestari servicii/comert**, procentul de zona verde amenajata va fi de **minim 10 %** din totalul suprafetei parcelei.

Pe parcelele pentru care se opteaza realizarea unor obiective avand destinatia **industrie nepoluanta si/sau depozitare**, procentul de zona verde amenajata de 10%, aferenta destinatiei de servicii/comert va fi suplimentat pana la **minim 20%** din totalul suprafetei parcelei.

Pe parcela nr. 10, avand functiunea de drum de incinta si zone pietonale, se vor amenaja zone verzi de **minim 10%** din totalul suprafetei parcelei.

In functie de destinatia obiectivelor propuse pe parcele, se vor aloca suprafetele de teren necesare pentru realizarea platformelor carosabile din incinta, parcuri, zone destinate echiparii tehnico-edilitare.

Necesarul de parcaje va fi conform prevederilor Normativului P132-93 si Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5.

Accesul auto si pietonal pe parcelele noi propuse se face dupa cum urmeaza:

- parcelele 1-6 se acceseaza de pe latura estica a acestora, din drumul de piatra aflat la est de terenul in proprietate S.C. DOMINUS S.R.L.

- parcela 7 se acceseaza de pe latura nordica a acesteia, din parcela nr. 10, aceasta avand destinatie propusa de Cai de Comunicatie - drum de incinta.

- parcela 8 se acceseaza de pe latura sudica a acesteia, din parcela nr. 10, aceasta avand destinatie propusa de Cai de Comunicatie - drum de incinta.

- parcela 9 este accesibilă de pe latura nordica a acesteia, din drumul de pamant existent, propus spre modernizare pe zona accesului (inspre vest drumul este modernizat).

Data fiind configuratia parcelelor invecinate si a circulatiilor din zona, nu se permite accesul cu autotrenuri la terenul studiat, ci doar prin intermediul autoutilitarelor cu capacitate de maxim 7,5 tone, cu exceptia autospecialelor de interventie.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATA 33.700 mp

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1.	TEREN ARABIL conf. CF 338108 Arad, cu functiunea de INDUSTRIE SI DEPOZITARE conf. -PUZ Preliminar - Zona Industrială Nord municipiul Arad - Extindere, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005	1.896,00	5,63	1.498,00	4.45
2.	TEREN ARABIL avand edificat pe el constructii cu destinatia de agrement - Strand	6.304,10	18,71	6.304,10	18.71
3.	TEREN CURTI CONSTRUCTII conf. C.F., cu functiunea de INDUSTRIE SI DEPOZITARE conf.: - PUZ Preliminar - Zona Industrială Nord municipiul Arad - Extindere, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005 - PUD " Construire hale de depozitare amplasate in Arad, str. Campurilor FN, jud. Arad " aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 43/28.02.2008	9.982,00	29,62	-	-
4.	ZONA PENTRU LOCUINTE - regim mic/mediu de inaltime - EXISTENT	1.478,50	4,39	1.478,50	4.39

5.	ZONA INDUSTRIE SI DEPOZITARE - EXISTENT	7.200,25	21,37	7.200,25	21.37
6.	CAI DE COMUNICATIE CAROSABILE - STR. CAMPURILOR, STR. GRAURILOR, STR. RADU NEGRU	2.571,95	7,63	2.571,95	7.63
7.	CAI DE COMUNICATIE CAROSABILE - DRUMURI DE PAMANT - EXISTENT	2.361,10	7,01	2.361,10	7.01
8.	PLATFORME BETONATE - EXISTENT	310,20	0,92	310,20	0.92
9.	ZONE VERZI DE ALINIAMENT - EXISTENT	729,60	2,16	729,60	2.16
10.	TEREN NEPRODUCTIV - EXISTENT	866,30	2,57	866,30	2.57
11.	ZONA SERVICII SI COMERT / INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE cu amenajarile aferente (platforme circulabile in incinta, parcuri, amenajari tehnico-edilitare) - PROPUS	-	-	8.373,73	24.85
12.	ZONE VERZI AMENAJATE - PROPUS	-	-	1.044,90	3.10
13.	CIRCULATII AUTO - drum de incinta propus	-	-	401,55	1.19
14.	CIRCULATII PIETONALE - PROPUS	-	-	559,82	1.66
TOTAL GENERAL		33.700,00	100,00	33.700,00	100,00

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 10.380 mp

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1.	TEREN ARABIL cu functiunea de INDUSTRIE SI DEPOZITARE conf. -PUZ Preliminar - Zona Industriala Nord municipiul Arad - Extindere, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005	398	3,83	-	-
2.	TEREN CURTI CONSTRUCTII conf. C.F., cu functiunea de INDUSTRIE SI DEPOZITARE conf.: - PUZ Preliminar - Zona Industriala Nord municipiul Arad - Extindere, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005 - PUD " Construire hale de depozitare amplasate in Arad, str. Campurilor FN, jud. Arad " aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 43/28.02.2008	9.982	96,17	-	-
3.	ZONA SERVICII SI COMERT cu amenajarile aferente (platforme circulabile in incinta, parcuri, amenajari tehnico-edilitare) - PROPUS	-	-	8.373,73	80,67
4.	ZONE VERZI AMENAJATE - PROPUS	-	-	1.044,90	10,07
5.	CIRCULATII AUTO - drum de incinta propus	-	-	401,55	3,87
6.	CIRCULATII PIETONALE - PROPUS	-	-	559,82	5,39
TOTAL GENERAL		10.380	100,00	10.380,00	100,00

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPOS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	50 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	1,00

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPOS
01.	Amplasare	Intravilanul Mun. Arad	Intravilanul Mun. Arad
02.	Proprietate	Terenuri proprietate privată, înscrise în Extrasele CF nr. 338092 și	

3.5.1. Sistemalizare verticala:

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 106,07 NMN și 106,40 NMN. Cota CTS este prevăzută la +106,50 NMN.

În interiorul terenului reglementat se propune a se realiza:

- platforma carosabila si de racord de la drumul aflat la est si nord de terenul studiat si parcelele propuse pentru destinatia de comert, servicii, industrie nepoluanta si depozitare (parcela 10 in suprafata de 1.066,40 mp)
- parcarri pentru autovehicule conform legislatiei actuale.

Drumul de incinta propus pe parcela 10 faciliteaza accesul la parcelele 7 si 8. Acesta va avea o latime de 7 m. Astfel, prospectul stradal de 11 m va fi compus din drum carosabil cu latimea de 7 m, cu cate o banda de circulatie pe fiecare sens, si circulatii pietonale - trotuare cu latimea de 2 m de o parte si de alta a drumului.

Acest racord la incinta propusa spre reglementare se va amenaja corespunzator functionarii a doua sensuri de circulatie auto, si anume intrare si iesire de pe proprietate.

Accesul la parcela 9 se va realiza din drumul aflat la nord de proprietatea studiata.

Accesul la parcelele 1-6 se va realiza din drumul aflat la est de proprietatea studiata.

Se vor realiza razele de racord minime necesare unei bune functionari intre drumul de pamant aflat la nord de proprietate si drumul aflat la est de proprietate, respectiv strada Campurilor aflat la sud de proprietatea studiata.

Fiecare parcela va beneficia de un singur acces corespunzator functionarii a doua sensuri de circulatie auto si anume intrare si iesire de pe proprietate.

În interiorul celor 9 parcele se propun platforme carosabile si parcarri pentru autovehicule de pana la 7,5 tone.

Data fiind configuratia parcelelor invecinate si a circulatiilor din zona, nu se permite accesul cu autotrenuri la terenul studiat, ci doar prin intermediul autoutilitarelor cu capacitate de maxim 7,5 tone, cu exceptia autospecialelor de interventie.

Parcarile se vor amenaja pe platformele propuse pentru fiecare parcela in parte.

Necesarul de parcaje va fi conform prevederilor Normativului P132-93 si Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5.

3.5.2. Criterii compozitionale si functionale:

Interventiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone de functiuni mixte: servicii, comert, industrie nepoluanta si depozitare (9 parcele) cu amenajarile aferente-cai de comunicatie - drum de incinta (1 parcela). Terenul reglementat va fi amenajat cu drumuri de incintă și platforme parcaje personal și clienti, zone verzi.

Zona cu functiune mixta va fi alcatuita din 9 parcele pe care se vor realiza constructii cu destinatia servicii, comert, constructii administrative si birouri, industrie nepoluanta si depozitare si 1 parcela care va include platforma carosabila si de racord de la drumul aflat la est de terenul studiat si parcelele propuse prin reglementare, circulatiile pietonale, echiparea tehnico-edilitara.

Constructiile nou propuse vor avea un regim maxim de inaltime maxim P+ 2E, cu un POT maxim propus de 50% si un CUT maxim propus de 1,00.

3.5.3. Regimul de aliniere:

Regimul de aliniere propus pentru noile constructii va fi astfel:

- Fata de frontul stradal – considerat înspre drumurile de acces (cel existent la est de incintă, respectiv drumuri nou propuse):
 - ✓ minim 4 m (pentru toate parcelele)
- Fata de limita posterioara:
 - ✓ minim 4 m (parcelele 1-5)

✓ minim 3 m (parcelele 6-9)

▪ Fata de limitele laterale:

- ✓ minim 3 m fata de limita vistica a amplasamentului, in vecinatatea terenurilor avand CF nr 338089 Arad si 338096 Arad (parcelele 7,8 si 9)
- ✓ minim 2 m fata de limita estica a parcelor 7,8 si 9, avand ca si proprietati vecine parcelele nou create nr. 1-5.

Parcelele 1, 3 si 4 sunt parcele de colt, acestea avand o retragere de 2 m fata de aliniamentul stradal secundar. Se considera acces principal cel din drumul aflat la est de amplasamentul studiat.

In cazul in care pe o parcela se vor realiza mai multe constructii independente, amplasarea acestora se va face astfel incat sa fie o distanta minima de 6 m intre acestea. Sunt permise alipiri la constructiile existente in cazul extinderilor ulterioare, in limita indicatorilor si reglementarilor stabilite prin prezentul PUZ.

3.5.4. Regimul de inaltime:

Regimul de inaltime a constructiilor propuse pe cele 9 parcele destinate functiunii mixte - servicii, comert, industrie nepoluanta si depozitare este de **maxim P+2E**, cu înălțimea maximă a constructiilor **la cornișă de 12,00 m**, respectiv **14,00 m la coamă**, față de cota $\pm 0,00$.

Cota terenului sistematizat si cota $\pm 0,00$ la 106,50 NMN. Inaltimea maxima a constructiei propuse in cote NMN va fi **120,50 NMN**.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului:

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

Pentru parcelele nr. 1 pana la nr. 9:

- P.O.T. maxim 50,00 %
- C.U.T. maxim 1,00

Pentru parcela nr. 10:

POT.: 0,0%, CUT : 0,00

Prin solutia de arhitectura prefigurată inca de la faza P.U.Z., se estimeaza si recomanda incadrarea constructiilor intr-un P.O.T. de maxim 50,00%.

3.5.6. Plantatii:

Procent minim spatii verzi pentru incinta reglementata:

Se va asigura necesarul de zona verde amenajata pentru functiunile propuse pe amplasament si anume:

Pe parcelele avand destinatia de **prestari servicii/comert**, procentul de zona verde amenajata va fi de **minim 10 %** din totalul suprafetei parcelei.

Pe parcelele pentru care se opteaza realizarea unor obiective avand destinatia **industrie nepoluanta si/sau depozitare**, procentul de zona verde amenajata de 10%, aferenta destinatiei de servicii/comert va fi suplimentat pana la **minim 20%** din totalul suprafetei parcelei.

Pe parcela nr. 10, avand functiunea de drum de incinta si zone pietonale, se vor amenaja zone verzi de **minim 10%** din totalul suprafetei parcelei.

Spatiul verde amenajat propus prin proiect are un total de **1.044,90 mp**, reprezentand **10,07%** din totalul suprafetei terenului reglementat prin prezentul PUZ. Aceasta suprafata de zona verde amenajata este stabilita pentru functiunea principala de servicii/comert si este distribuita pe fiecare parcela in parte, astfel incat fiecare parcela cu destinatia de servicii sa aiba o suprafata minima de zona verde amenajata de 10 % din totalul suprafetei terenului reglementat prin PUZ.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila:

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

Necesarul de apă pentru întreținerea zonelor verzi respectiv pentru spălarea platformelor va fi asigurată individual pentru fiecare parcela în parte prin foraje de mica adancime, care vor fi echipate cu pompe aspirante cu hidrofor.

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune racordarea la conducta de aducțiune amplasată pe strada Campurilor, funcție și de punctul de vedere precum și de soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

Astfel pentru zona studiată se propune montarea unei conducte din polietilenă DN 100mm care este dimensionată atât pentru asigurarea consumului de apă menajeră cât și pentru alimentarea cu apă a hidranților exteriori.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatori din incinta zonei studiate se va realiza printr-o conductă de distribuție din polietilenă PE-ID DN 100mm montată subteran pe marginea drumului de acces către parcele, în zona frontului stradal, în zona carosabilă.

Conducta de distribuție va fi dimensionată corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care va fi supusă.

Racordul diferitelor obiective care vor compune zona studiată, la rețeaua de distribuție propusă, se va face prin cămine proprii de apometru, dimensionate corespunzător în funcție de consumul de apă estimat pentru fiecare parcela în parte.

Căminele de apometru vor fi dispuse conform planului de situație propus, în zona frontului stradal la limita fiecărei parcele în parte.

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

3.6.2. Canalizare menajera:

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

Colectarea și evacuarea apei uzate de la obiectele sanitare din imobil se va face la interior prin tuburi din polietilenă pentru scurgere cu mufă și garnitură de cauciuc, dirijate spre căminele menajere propuse a se realiza la exterior.

Conductele de canalizare menajeră de la exterior vor fi din tuburi din PVC SN 4 pentru scurgere, cu mufă și garnitură de cauciuc pentru etanșare, montate îngropat în pământ sub adâncimea de îngheț, pe un strat de nisip de 10 cm grosime, după care se vor acoperi cu un strat de nisip de 10 cm grosime. Pământul de acoperire se va compacta cu maiul de mână în straturi succesive.

În limita de proprietate a imobilului, se vor monta cămine pentru inspecție și curățire, din polietilenă sau PVC, cu capace și ramă din fontă necarosabile și/sau carosabile, în funcție de zona de amplasare. Panta cu care se vor monta conductele de la exterior va fi în funcție de dimensiunile acestora.

Canalizarea menajera se va racorda la sistemul de canalizare al municipiului Arad, prin racorarea la rețeaua stradală aflată pe strada Campurilor, funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

Pentru racordul la canalizarea stradală se propune montarea unei conducte din PVC-KG D.200.

Rețeaua stradală de canalizare menajeră va fi echipată cu cămine de vizitare și control din beton armat STAS 2448-73 dispuse la o distanță maximă de 30 m unul față de altul fiind prevăzute cu capace din fontă. Montarea conductelor de canalizare se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor propuse.

3.6.3. Canalizare pluvială:

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădire, considerată apă pluvială conventional curată.

Apele pluviale vor fi tratate astfel:

- apa pluvială cu hidrocarburi din parcare și accesul auto a fiecărei parcele în parte, va fi colectată prin intermediul unor receptoare și transportată printr-o rețea separată până la un separator de hidrocarburi și namol cu by-pass, $Q=6/30$ l/s și deversată la căminul de racord

- apa pluvială curată de pe învelitoarea clădirii va fi colectată și transportată printr-o rețea separată până la căminul de racord propus

- debitul total de apă pluvială curată va fi deversat în căminul de racord propus

Apele pluviale vor fi deversate în rețeaua de canalizare menajeră propusă și racordată la rețeaua de canalizare existentă, de pe strada Campurilor.

Instalații de stingere incendiu cu hidranți exteriori

Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), rețelele de distribuție a apei din centre populate trebuie să fie echipate cu hidranți exteriori, care să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor.

În cazurile în care, conform avizului regiei/societii furnizoare de apă, rețelele nu asigură satisfacerea condițiilor de debit și presiune, vor fi prevăzute rezervoare de apă pentru incendiu, dimensionate conform art. 13.31.

Astfel, pentru parcela studiată se propune montarea a 5 hidranți exteriori supraterani, Dn 80, fiecare asigurând debitul de stingere de 10 l/s (conform Anexa 6 din P118/2, pentru clădiri de producție și depozitare cu volumul construcției între 5001 și 20000 mc).

Hidranții se vor monta la o distanță de aproximativ 100m unul față de celălalt și vor fi alimentați din rețeaua de distribuție apă potabilă.

BREVIAR DE CALCUL

ALIMENTARE CU APĂ

Numărul de persoane estimat aferent imobilului studiat: 90 persoane, împartit astfel:

- 45 persoane: personal TESA

- 45 persoane: personal producție

Cerința de apă (conform SR 1343-1/2006 și STAS 1478-90)

$Q_{zi\text{ mediu}} = K_p \times N_s \times N_g / 1000 \text{ } <mc/zi>$

$Q_{zi\text{ maxim}} = K_{zi} \times Q_{zi\text{ mediu}} \text{ } <mc/zi>$

$$Q_{\text{maxim orar}} = \frac{Q_{\text{maxim}}}{n_{\text{funcionar}}} \quad (\text{mc/h})$$

n_s = necesarul specific de apa (STAS 1478-90, tabel 4)

K_p = coeficient de pierderi = 1,1

K_{zi} = coeficient de neuniformitate zilnica = 1,35

K_o = coeficient de neuniformitate orara = 3

Prelucrând datele de mai sus cu formulele mentionate rezulta:

$$Q_{zi \text{ mediu}} = 1.1 \times (45 \times 20 + 45 \times 60) / 1000 = \mathbf{3,96 \text{ mc/zi}}$$

$$Q_{zi \text{ maxim}} = 1.35 \times 3,96 = \mathbf{5,3 \text{ mc/zi}}$$

$$Q_{\text{maxim orar}} = \frac{5,3 \times 3}{16} = \mathbf{1 \text{ mc/h}}$$

CANALIZARE MENAJERĂ

Calculul debitului de apă menajeră s-a făcut conform SR 1846/1-2006 folosind debite specifice de calcul pentru consum menajer la care se adaugă și debitul de apă tehnologică acesta încadrându-se din punct de vedere al încărcărilor cu poluanți conform NTPA 002/2002

Debitele de calcul pentru canalizare menajeră.

$$Q_{uz \text{ zimed}} = 0,9 \times Q_{zimed} = \mathbf{3,5 \text{ m}^3 / \text{zi}}$$

$$Q_{uz \text{ zimax}} = 0,9 \times Q_{zimax} = \mathbf{4,7 \text{ m}^3 / \text{zi}}$$

$$Q_{uz \text{ oramax}} = 0,9 \times Q_{oramax} = \mathbf{0,9 \text{ m}^3 / \text{h.}}$$

CANALIZARE PLUVIALA

Canalizare pluviala - debit de calcul pentru ape meteorice de pe cladiri

În conformitate cu STAS 1795-87, debitul de calcul al apelor meteorice Q_s se calculează cu relația :

$$Q_p = m \cdot S \cdot \phi \cdot i \cdot 0,0001$$

În care :

i - intensitatea ploii de calcul [$l/s \cdot ha$]

ϕ - coeficientul de scurgere al apei meteorice de pe suprafața respectivă

S_c - suprafața de calcul - egală cu proiecția pe orizontală a suprafețelor receptoare

m - coeficientul de înmagazinare

Intensitatea ploii de calcul funcție de frecvența normată a ploii și de durată se determină prin diagrame sau din tabele de calcul.

Frecvența normată a ploii de calcul se ia conform STAS 1846-83 funcție de clasa de importanță a clădirii (f).

Durata de calcul a ploii se stabilește prin apreciere și se verifică prin calcul după alegerea diametrelor conductelor, cu relația :

$$t = t_{cs} + \frac{L}{V} \quad (\text{min})$$

t_{cs} - timpul de colectare a apei de ploaie pe suprafața receptoare și timpul de scurgere prin coloanele instalației interioare (min)

L - distanța maximă de parcurs în conductele orizontale până la secțiunea de control (m)

V - viteza de curgere corespunzătoare debitului maxim de scurgere cu nivel liber,

$V = 40 \div 60 \text{ m/min}$

$$S_c = 5000 [\text{mp}]$$

$$F = 1/2$$

$$i = 220 [\text{l/s} \cdot \text{ha}]$$

$$\phi = 0.85$$

$$m = 0.8$$

Rezultă: $Q_p = 0.8 \cdot 5000 \cdot 0.0001 \cdot 220 \cdot 0.85 [\text{l/s}]$
 $Q_p = 75 [\text{l/s}]$

Canalizare pluviala - debit de calcul pentru ape meteorice din parcare/parcela

Debitul de calcul pentru ape meteorice colectate de pe platforma betonată pentru fiecare parcelă în parte:

$$Q_p = m \cdot S \cdot \phi \cdot i \cdot 0.0001 [\text{l/s}]$$

S max platforma = 500 mp

i - intensitatea ploii de calcul **220 l/s·ha** (s-a determinat în funcție de frecvența normată a ploii **f =**

1/2 și de durată ploii, **t = 10 min**) conform (STAS 1846)

m – coeficientul de înmagazinare = 0,8

Ø – coeficientul de scurgere = 0,85

$$Q_p = 0.8 \cdot 500 \cdot 0.0001 \cdot 220 \cdot 0.85 [\text{l/s}]$$

$$Q_p = 7,5 [\text{l/s}]$$

Pentru fiecare parcelă în parte se propune montarea unui separator de hidrocarburi și namol cu by-pass, cu debitul **Q=6/30 l/s**.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică:

Alimentarea cu gaze naturale a imobilului se va face printr-un bransament la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zonă, pe strada Campurilor. Extinderea rețelei de gaze naturale se va realiza subteran.

Încalzirea spațiilor interioare se va face cu centrale termice pentru fiecare construcție nouă propusă.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrică:

Zona studiată nu este traversată de nicio linie electrică. Linia electrică se poate realiza prin continuarea rețelei electrice de pe strada Campurilor care se află la aproximativ 170m de zona studiată.

Astfel, pentru realizarea prelungirii liniei electrice existente de pe strada Campurilor este nevoie de obținerea unui aviz de amplasament favorabil pentru întreaga zonă, aceasta este condiționată de reglementarea instalațiilor electrice aparținând SC Enel Distribuție SA.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se propune a se face de la rețeaua de distribuție de energie electrică aeriană de joasă tensiune, prin intermediul unui post de transformare ce va fi montat pe pământ în zona mediană a parcelei studiate.

Din postul de transformare se propune a se realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune, prin cabluri electrice montate subteran până la fridele de bransament, amplasate la limitele de proprietate a fiecărei parcele.

Pentru obiectivul studiat va fi nevoie de o putere instalată de aproximativ 300kW. Aceasta se va alimenta cu energie electrică de la postul de transformare prevăzut.

Alimentarea obiectivului studiat cu energie electrică, se va face cu cabluri tip CYAbY pozat îngropat în șanț și în tuburi de protecție din PVC tip greu la subtraversări de căi de acces.

Cablurilor vor fi pozate în profil „m” în zona spațiilor verzi sau „t” la traversarea aleilor carosabile, după caz.

Toate lucrările se vor realiza conform avizelor de racordare emise de Enel Distribuție SA, de către entități atestate ANRE care au implementat un sistem de asigurare a calității.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrica se apreciaza astfel:

Hale mixte, servicii si comert:

- 9 hale x 30 kW
- Iluminat incinta + consumatori comuni 30 kW

P instal. = 300 kW

Ks = 0,50

P max. abs. = 150 kW

Ia = 240 A

3.6.6. Gospodarie comunală:

În toate cele 9 parcele destinate funcțiunii mixte - servicii, comerț, industrie nepoluantă și depozitare vor fi prevăzute platforme de colectare a deșeurilor menajere solide care ulterior vor fi colectate de serviciul de salubritate a municipiului Arad.

Aceste platforme vor fi betonate și ușor de întreținut, cu acces ușor la ele.

3.6.7. Parcaje:

Parcarile se vor amenaja pe platformele propuse pentru fiecare parcelă în parte.

Necesarul de parcaje va fi conform prevederilor Normativului P132-93 și Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5.

Pentru funcțiunea principală **servicii și/sau comerț**, se vor prevedea locuri de parcare după cum urmează:

- minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafața desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 mp
- minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desfasurată a construcției pentru unități de 400-600 mp
- minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfasurată a construcției pentru unități de 600 - 2.000 mp

În cazul construirii **sediiilor de birouri**, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru funcțiunea admisă de **industrie nepoluantă, depozitare**, se vor prevedea locuri de parcare după cum urmează:

- minim 1 loc de parcare la 25 mp pentru activități desfasurate pe o suprafață de 10-100 mp
- minim 1 loc de parcare la 150 mp pentru activități desfasurate pe o suprafață de 100-1.000 mp

3.7. Protecția mediului:

Prin specificul său activitatea propusă nu este poluantă.

Singurele elemente poluante pot proveni de la modul de depozitare a deșeurilor menajere și de la eventualele scurgeri de uleiuri sau produse petroliere la autoturismele parcate în incintă.

Pentru prevenirea acestor poluări accidentale se vor lua măsurile corespunzătoare și anume:

- Deșeurile menajere aferente fiecărei construcții propuse pe cele 9 parcele vor fi depozitate pe o platformă gospodărească betonată, cu racord la apă și imprevizibil.

- Apele pluviale de pe platforma carosabilă vor fi colectate în rigole, trecute printr-un separator de nisip și apoi conduse la canalizarea pluvială de pe strada Campurilor.

- Pentru limitarea la maximum a influențelor negative asupra ecosistemelor locale se vor respecta orice alte măsuri de protecție a mediului solicitate de APM Arad prin avizul de mediu.

Se vor respecta măsurile de protecție a mediului solicitate de APM Arad prin Decizia etapei de încadrare nr. 17198/23.09.2019 și anume:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare:

- Regulamentul CE nr. 1272/2008 al Parlamentului European și al Consiliului din 16 decembrie 2008 privind clasarea, etichetarea și ambalarea substanțelor și a amestecurilor;

- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;

- H.G. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;

- Decizia Comisiei 2014/955/UE din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului;

- H.G. 1061/2008 – privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României.

- Respectarea documentației tehnice depuse, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare; orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie Notificată A.P.M. Arad;

- Utilizări permise: clădiri având funcțiune mixtă de prestări servicii, depozitare, mică producție sau comerț;

- Utilizări permise cu condiții: instalații tehnologice cu condiția ca documentația depusă să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona industrială și vecinătățile ei cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului, locuințe de serviciu destinate personalului a cărei prezență este necesară pentru asigurarea conducerii și a pazei construcțiilor a derulării în condiții de siguranță a procesului tehnologic;

- Interdicții permanente: construcțiile pentru instalațiile tehnologice altele decât cele menționate mai sus, construcții de locuințe, depozite de deșuri, stații de epurare;

- Vor fi amenajate spații verzi și aliniamente cu rol de protecție pe amplasament:

- Pe parcelele pentru care se optează pentru realizarea unor obiective având destinația de industrie nepoluantă – minim 20 %;

- Pe parcelele aferente destinației de servicii/comerț – minim 10%.

- Apele menajere evacuate de pe fiecare parcelă se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002/2005 din H.G. nr. 188/2002 cu completările și modificările ulterioare;

- Apele pluviale evacuate de pe fiecare parcelă, se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 001/2005 din H.G. nr. 188/2002 cu completările și modificările ulterioare;

- Va fi asigurată colectarea și preepurarea corespunzătoare a apelor pluviale de pe drumurile de acces și platformele de parcare a autovehiculelor fără a se aduce prejudicii terenurilor învecinate;

- Vor fi amenajate parcuri în interiorul fiecărei parcele;

➤ Vor fi proiectate spatii de depozitare pe categorii a deseurilor menajere, precum si a deseurilor tehnologice in interiorul parcelor, cu acces facil catre drumul de acces.

Modul de integrare a investitiei in zona:

Funcțiunea propusa se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că amplasamentul se afla in Zona industrială Nord, iar vecinătățile sunt parcele cu funcțiunile servicii, depozitare si mica industrie.

Aceasta investitie continua si dezvolta o zona deja existenta de funcțiuni mixte de servicii, comerț, depozitare, industrie nepoluanta si funcțiuni complementare.

La sud de amplasament se afla constructii cu destinatia de servicii si depozitare.

La est de amplasament se afla compania ROFA, producator de echipament textil de protecție, cu constructii avand destinatia de industrie usoara si depozitare.

La nordul terenului studiat se afla de asemenea constructii cu destinatia de industrie si depozitare.

La vest, se afla teren arabil, avand edificate constructii cu destinatia de agrement, și anume strand Pasarea Paradisului.

Conform P.U.Z. - Preliminar - Zona Industrială Nord municipiul Arad - Extindere, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58 / 29.03.2005, terenul este situat in zona Z1, subzona S1A, cu funcțiune mixta (industrie, depozitare), propunerile prezentate prin prezentul proiect integrandu-se in caracterul zonei si a reglementarilor stabilite anterior.

Un avantaj il reprezinta infrastructura rutiera si edilitara existenta in zona.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților:

Soluțiile propuse pentru eliminarea disfuncționalităților de pe terenul reglementat prin PUZ sunt următoarele:

- Amenajarea accesului rutier si pietonal din strada Campurilor, prin intermediul drumului aflat la est de terenul studiat si a drumului de pamant aflat pe latura nordica a amplasamentului. In zona in care drumurile aflate la nord si est de proprietate vor fi utilizate de catre investitiile nou propuse, acestea vor fi sistematizate atat ca si contur conform situatiei cadastrale, cat si ca structura rutiera care sa permita utilizarea acestuia pentru trafic auto preconizat de pana la 7,5 tone. Se vor realiza razele de racord minime necesare unei bune functionari intre drumul de pamant aflat la nord de proprietate si drumul aflat la est de proprietate, respectiv strada Campurilor aflata la sud de proprietatea studiată.

Data fiind configuratia parcelor invecinate si a circulatiilor din zona, nu se permite accesul cu autotrenuri la terenul studiat, ci doar prin intermediul autoutilitarelor cu capacitate de maxim 7,5 tone, cu exceptia autospecialelor de interventie.

In ceea ce priveste asigurarea utilitatilor, acestea vor fi extinse din zona strada Campurilor pana la amplasamentul reglementat, amplasate subteran pe terenul aflat la est de proprietatea studiată, asupra căruia există servituți de trecere în favoarea terenurilor studiate prin prezenta documentație.

3.9. Obiective de utilitate publica:

In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publica.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren:

In zona studiată exista următoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri proprietate publica a municipiului Arad, de interes local – drumuri
- terenuri in proprietate privata a municipiului Arad, de interes local – teren neproductiv
- terenuri proprietate privata aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice – parcele private de teren cu sau fara constructii.
- terenuri proprietate privata aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice - asupra

carora sunt instituite servituti de trecere subterane si supraterane in favoarea parcelelor care fac obiectul prezentului PUZ, CF nr. 338092 Arad, S = 9.982 mp, CF nr. 338108 Arad, S = 398 mp

3.9.2. Circulatia terenurilor:

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

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1 Înscrierea în prevederile PUZ

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale PUZ – preliminar – Zona industrială Nord Municipiul Arad – Extindere, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005. Conform actelor de urbanism mentionate anterior, terenul se afla într-o zona cu functiune mixta: mica industrie si depozitare.

Prevederile actualului PUZ preiau caracteristicile documentelor de urbanism aprobate, propunând:

Funcțiunea principală – servicii si comert

Funcțiunile admise zonei sunt **industrie nepoluanta si depozitare.**

Funcțiunile complementare sunt: platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi.

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

- crearea celor 10 parcele, dintre care 9 destinate functiunii mixte: servicii, comert, industrie nepoluanta si depozitare si 1 parcela avand destinatia principala cai de comunicatii;
- realizarea unor constructii cu destinatia servicii, comert, constructii administrative si birouri, industrie nepoluanta si depozitare;
- rezolvarea circulatiilor si accesului in incinta, stabilirea de reglementari privind parcajele si spatiile verzi aferente functiunilor propuse.
- stabilirea solutiilor privind asigurarea utilitatilor necesare investitiei.

4.3 Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv municipiului, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens. Va fi corectată o disfuncționalitate majoră din zonă, aceea a extinderii rețelilor de echipare edilitara si a acceselor auto si pietonale pe teren.

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

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

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritară a accesului carosabil si pietonal pe amplasament și a bransamentelor la rețele tehnico-edilitare.

Intocmit,

arh. ANDREEA TUTU

Urbanism:

arh. Doriană BALOGH

RUR - D,E

PROIECTANT GENERAL:  T A R A P L A N SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu nr. 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572 , fax. 0357-402363 PROIECTANT ARHITECTURA: S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160, I.R.C. J02/682/2008 Tel. 0726 375 327	Pr. nr.: 126/2018 Faza: P.U.Z. Den. pr.: „ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, SERVICII SI COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE „ Jud. Arad, intravilan Arad, C.F. nr. 338092 si C.F. nr. 338108 Beneficiar: S.C. DOMINUS S.R.L.
--	--

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

"ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, SERVICII SI COMERT,
 INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE" - jud. Arad,
 intravilan mun. Arad, Extrase CF nr. **338092 și 338108**
 Arad

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptii cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ - 10.380 mp conform Extraselor CF.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism cuprinde si detaliaza prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor.

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

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreaga proprietate studiată.

Regulamentul local de urbanism se constituie in ACT DE AUTORITATE al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul PUZ.

Dacă prin prevederile unor documentatii de urbanism – Planuri urbanistice de detaliu – pentru parti componente ale proprietății studiate, se schimbă concepția generala care stă la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat, este necesara modificarea Planului Urbanistic Zonal conform legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic zonal si implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobate pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Prezentul Regulament de urbanism se referă la modul de funcționalizare al

investitiei „ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, SERVICII SI COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE” din jud. Arad, intravilan mun. Arad, identificata prin:

- CF nr. 338092 Arad, S = 9.982 mp
- CF nr. 338108 Arad, S = 398 mp

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

- legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigentele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Baza legală a elaborării RLU:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Legea nr. 219/2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 81/2011 privind trecerea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din subordinea Ministerului Administrației și Internelor în subordinea Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și pentru modificarea unor acte normative

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

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

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism stabileste conditiile de autorizare a executarii lucrarilor de constructii pana la aprobarea planurilor urbanistice generale si a regulamentelor aferente acestora.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul ce face obiectul P.U.Z.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din:

Zona studiată are suprafața de 33.700 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului carosabil si pietonal dinspre strada Campurilor, pastrandu-se ca acces in zona propusa spre reglementare drumul existent din nord si cel din est pe care este instituita servitute de trecere pentru terenurile aflate in proprietatea S.C. DOMINUS S.R.L., avand CF nr. 338092 Arad si CF nr. 338108 Arad.

Totodata se doreste extinderea retelelor de utilitati pana la amplasamentul studiat. Toate utilitatile necesare investitiei se regasesc in partea de sud a amplasamentului, pe strada Campurilor. Extinderea utilitatilor pana pe amplasament se va realiza prin terenul aflat la est de proprietatea reglementata prin P.U.Z., si prin intermediul parcelei nr. 10.

Zona **propusă spre reglementare** are suprafața de 10.380 mp si este compusa din 2 CF-uri identificate cu CF nr. 338092 Arad, S = 9.982 mp si CF nr. nr. 338108 Arad, S = 398 mp si reprezinta terenurile in proprietate privata a S.C. DOMINUS S.R.L avand categoria de folosinta de curti constructii – CF nr. 338092 Arad, respectiv arabil – CF nr. 338108 Arad.

Se propune realizarea unei *zone cu functiune mixta servicii si comert, industrie nepoluanta si depozitare*, compusa din 10 parcele individuale:

Parcela nr. 1: S. teren: intre 900 si 1.000 mp

Funcțiune principala: zona servicii, comert

Funcțiuni admise: industrie nepoluanta si depozitare

Subunitati functionale: accese, circulatii carosabile si pietonale, platforme carosabile, spatii verzi, echipare tehnico-edilitara

Parcela nr. 2: S. teren: intre 900 si 1.000 mp

Funcțiune principala: zona servicii, comert

Funcțiuni admise: industrie nepoluanta si depozitare

Subunitati functionale: accese, circulatii carosabile si pietonale, platforme carosabile, spatii verzi, echipare tehnico-edilitara

Parcela nr. 3: S. teren: intre 900 si 1.000 mp

Funcțiune principala: zona servicii, comert

Funcțiuni admise: industrie nepoluanta si depozitare

Subunitati functionale: accese, circulatii carosabile si pietonale, platforme carosabile, spatii verzi, echipare tehnico-edilitara

Parcela nr. 4: S. teren: intre 900 si 1.000 mp

Funcțiune principala: zona servicii, comert

Funcțiuni admise: industrie nepoluanta si depozitare

Subunitati functionale: accese, circulatii carosabile si pietonale, platforme carosabile, spatii verzi, echipare tehnico-edilitara

Parcela nr. 5: S. teren: intre 900 si 1.000 mp

Funciune principala: zona servicii, comert

Funciuni admise: industrie nepoluanta si depozitare

Subunitati functionale: accese, circulatii carosabile si pietonale, platforme carosabile, spatii verzi, echipare tehnico-edilitara

Parcela nr. 6: S. teren: intre 900 si 1.000 mp

Funciune principala: zona servicii, comert

Funciuni admise: industrie nepoluanta si depozitare

Subunitati functionale: accese, circulatii carosabile si pietonale, platforme carosabile, spatii verzi, echipare tehnico-edilitara

Parcela nr. 7: S. teren: intre 1.100 si 1.300 mp

Funciune principala: zona servicii, comert

Funciuni admise: industrie nepoluanta si depozitare

Subunitati functionale: accese, circulatii carosabile si pietonale, platforme carosabile, spatii verzi, echipare tehnico-edilitara

Parcela nr. 8: S. teren: intre 1.100 si 1.300 mp

Funciune principala: zona servicii, comert

Funciuni admise: industrie nepoluanta si depozitare

Subunitati functionale: accese, circulatii carosabile si pietonale, platforme carosabile, spatii verzi, echipare tehnico-edilitara

Parcela nr. 9: S. teren: intre 1.100 si 1.300 mp

Funciune principala: zona servicii, comert

Funciuni admise: industrie nepoluanta si depozitare

Subunitati functionale: accese, circulatii carosabile si pietonale, platforme carosabile, spatii verzi, echipare tehnico-edilitara

Parcela nr. 10: S. teren: intre 1.000 si 1.200 mp

Funciune principala: platforma carosabila si de racord de la drumul aflat la est de terenul studiat si parcelele propuse prin reglementare.

Subunitati functionale: circulatii pietonale, echipare tehnico-edilitara, zone verzi.

Se admite ca dupa aprobarea P.U.Z., parcelele de la nr. 1 la nr. 9, in situatia in care doreste, sa poata fi unificate sau parcelate cu conditia ca toate celelalte reglementari ale PUZ- ului sa fie respectate (POT, CUT, retrageri fata de aliniament, fata de limitele posterioare si laterale, regim de inaltime, inaltime maxima la cornisa si streasina, functiuni admise ale zonei).

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei *zone cu funciune mixta de servicii si comert, industrie nepoluanta si depozitare, compusa din 10 parcele*, la reglementarea procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, rezolvarea circulatiilor in incinta, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi aferente functiunilor propuse, cat si stabilirea solutiilor privind asigurarea utilitatilor necesare investitiei.

Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent (R.L.U.) cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in incinta.

După aprobare, parcelele stabilite prin P.U.Z., atât pentru domeniul public (daca este cazul) – strazi, spatii verzi, etc. – cât si terenurile destinate servitutiilor de trecere subterana si supraterana, se vor materializa in limbaj topografic, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 republicata și se vor intabula de catre proprietari.

Zonificarea functionala a incintei studiate a fost evidentiata in plansa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic zonal.

Impartirea teritoriului în unități funcționale a fost evidentiata in plansa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE care cuprinde zonificarea cu delimitările unităților și subunităților funcționale, precum și notațiile aferente acestora.

Unitatea funcțională cuprinde o suprafață a teritoriului zonei studiate cu o funcțiune predominantă sau cu caracteristici morfologice unitare. Într-o unitate funcțională există, de regula, subunități funcționale – terenuri identificate prin funcțiuni urbanistice diferite – compatibile compozitional și ca funcționalitate cu unitățile din care fac parte, dar și în ansamblu.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre de Consiliu Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

Planul urbanistic zonal "ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE, SERVICII ȘI COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA ȘI DEPOZITARE – jud. Arad, intravilan mun. Arad, CF nr. 338092 Arad, CF nr. 338108 Arad", împreună cu RLU aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul situat în intravilanul municipiului Arad, parcelele înscrise în CF nr. 338092 Arad și CF nr. 338108 Arad.

Prezentul RLU va face referiri la articolele corespondente ale RGU, **conform specificului investiției și a condițiilor funcționale și de amplasare.**

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

ART. 1 TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

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

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

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

ART. 2 EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

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

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

(3) Având în vedere lipsa riscurilor naturale sau acoperirea lor prin măsuri de proiectare specifice, se permite autorizarea executării construcțiilor în incintă.

ART. 3 EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

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

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

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

(4) Categoriile de riscuri tehnologice, în sensul prezentului regulament, o constituie:

- zonele de servitute, de siguranță și de protecție ale instalațiilor tehnico-edilitare și cailor de comunicații (rutiere, aeriene, feroviare) conform avizelor emise de către autoritățile competente în autorizarea executării construcțiilor și emiterea avizelor
- Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 2434/03.12.2018, eliberat de Primăria Mun. Arad.
- Se vor respecta măsurile de protecție a mediului solicitate de APM Arad prin Decizia etapei de încadrare nr. 17198/23.09.2019 și anume:
 - Respectarea legislației de mediu în vigoare:
 - Regulamentul CE nr. 1272/2008 al Parlamentului European și al Consiliului din 16 decembrie 2008 privind clasarea, etichetarea și ambalarea substanțelor și a amestecurilor;
 - Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
 - H.G. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusive deșeurile periculoase;
 - Decizia Comisiei 2014/955/UE din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului;
 - H.G. 1061/2008 – privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României.
 - Respectarea documentației tehnice depuse, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare; orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie Notificată A.P.M. Arad;
 - Utilizări permise: clădiri având funcțiune mixtă de prestări servicii, depozitare, mică producție sau comerț;
 - Utilizări permise cu condiții: instalații tehnologice cu condiția ca documentația depusă să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona industrială și vecinătățile ei cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului, locuințe de serviciu destinate personalului a cărei prezență este necesară pentru asigurarea conducerii și a pazei construcțiilor a derulării în condiții de siguranță a procesului tehnologic;
 - Interdicții permanente: construcțiile pentru instalațiile tehnologice altele decât cele menționate mai sus, construcții de locuințe, depozite de deșuri, stații de epurare;
 - Vor fi amenajate spații verzi și aliniamente cu rol de protecție pe amplasament:
 - Pe parcelele pentru care se optează pentru realizarea unor obiective având destinația de industrie nepoluantă – minim 20 %;

- Pe parcelele aferente destinației de servicii/comert – minim 10%.

- Apele menajere evacuate de pe fiecare parcela se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002/2005 din H.G. nr. 188/2002 cu completările și modificările ulterioare;
- Apele pluviale evacuate de pe fiecare parcela, se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 001/2005 din H.G. nr. 188/2002 cu completările și modificările ulterioare;
- Va fi asigurată colectarea și preepurarea corespunzătoare a apelor pluviale de pe drumurile de acces și platformele de parcare a autovehiculelor fără a se aduce prejudicii terenurilor învecinate;
- Vor fi amenajate parcuri în interiorul fiecărei parcele;
- Vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor tehnologice în interiorul parcelelor, cu acces facil către drumul de acces.

ART. 4 ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE

- (1) Sunt permise construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
- (2) Sunt interzise orice construcții care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.
- (3) Asigurarea echipării edilitare, în sensul prezentului regulament, o constituie extinderea rețelilor edilitare și a acceselor auto și pietonale până la terenul reglementat prin P.U.Z., extindere realizată prin terenul aflat la est de proprietatea reglementată prin PUZ -teren proprietate privată, și prin intermediul parcelei nr. 10.
- (4) Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.
- (5) Amenajarea accesului auto și pietonal pe teren, respectiv extinderea rețelilor edilitare până la amplasament, se va realiza din fonduri private ale beneficiarului PUZ.

ART. 5 ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei. Conform încadrării sale în zona Z1, Subzona S1A (PUZ – preliminar – Zona industrială Nord Municipiul Arad – Extindere, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005), zona reglementată prin prezentul RLU este o zonă cu funcțiune mixtă (servicii, depozitare, mică producție sau comerț).
- (2) Conform Deciziei etapei de încadrare nr. 17198/23.09.2019, se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare emise de autoritățile implicate:
 - Aviz de oportunitate nr. 7 din 20.02.2019 emis de Primăria Municipiului Arad;
 - Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 647/08.07.2019 emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad;
 - Avizului nr. 12896/17.07.2019 eliberat de Compania de Apă Arad S.A.;
 - Adresa nr. 4470/OM/08.08.2019 eliberată de ABA Mureș – SGA Arad referitoare la plan;
 - Acordul ANIF pentru faza PUZ nr. 144 din 17.07.2019 emis de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare – Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Arad;

- Acordul favorabil pentru faza PUZ emis sub nr. 1429/19/SU-AR din 11.07.2019 de Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta „Vasile Goldis” al Judetului Arad;
- Acordul favorabil pentru securitate la incendiu, faza PUZ, emis sub nr. 934/19/SU-AR din 10.07.2019 de Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta „Vasile Goldis” al Judetului Arad.

(3) Obiectivul care face obiectul PUZ-ului este constituit din 1 unitate funcțională:
ISco1 – UNITATE FUNCTIONALA –ZONA SERVICII SI COMERT
Funcțiuni admise ale zonei: industrie nepoluanta si depozitare
Funcțiuni complementare: platforme carosabile si drumuri, amenajari tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi.

ART. 6 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita prin prezenta documentatie.

(2) Pentru ISco1 – UNITATE FUNCTIONALA – ZONA SERVICII SI COMERT - PARCELELE 1-9 s-au stabilit urmatoorii indici urbanistici:

P.O.T. = S.C./S. teren $\times$ 100 = maxim 50,00 %

C.U.T. = S.C.D./S. Teren = maxim 1,00

(3) Regim de inaltime propus:

P+ 2E H maxim la **cornișă** = 12,00 m (maxim +118,50 NMN)

H maxim la **coamă** = 14,00 m (maxim +120,50 NMN)

față de cota CTS = $\pm 0,00 = 106,50$ NMN

ART. 7 LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA

(1) Lucrarile de utilitate publica, in sensul prezentului regulament, sunt constituite din extinderea retelelor edilitare si a acceselor auto si pietonale pana la terenul reglementat prin PUZ, extindere realizata pe terenuri private, necesitand astfel pe terenurile aferente instituirea unor servituti de utilitate publica.

(2) Extinderea utilitatilor pana pe amplasament se va realiza prin terenul aflat la est de proprietatea reglementata prin PUZ, si prin intermediul parcelei nr. 10.

(3) Retelele edilitare se vor executa in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane.

(4) Lucrarile de utilitate publica necesare realizarii investitiei reglementata prin PUZ se vor realiza din fonduri private ale beneficiarului PUZ.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

ART. 8 Orientarea fata de punctele cardinale

(1) Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea reglementarilor in ceea ce priveste insorirea conform normelor si recomandarilor cuprinse in Regulamentul General

de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 si Ordinului Ministrului Sanatatii privind normele de igiena nr.536/1997.

(2) Se recomanda ca toate cladirile in care se desfasoara o activitate zilnica (administrativa, comerciala, productive, de depozitare), sa aiba asigurata iluminarea naturala a spatiilor pentru birouri, cat si a celor pentru public.

ART. 9 Amplasarea fata de drumuri publice

(1) Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat in zona de protectie si de siguranta a drumului public. Constructiile propuse prin PUZ vor fi amplasate la o distanta de minim 65,00 m fata de drumul public – strada Campurilor. Amplasarea constructiilor propuse fata de drumul aflat la est de proprietate se va face la minim 10 m.

ART. 10 Amplasarea fata de aeroporturi

(1) Amplasamentul reglementat este situat in zona III de servitute aeronautica civila, la 4734 m nord fata de axa pistei 09-27 a Aeroportului Arad si la 524,10 m est de pragul 27 al pistei.

(2) Conform Aviz de principiu nr. 20328/1117 din 08.08.2019 - faza PUZ, este necesara obtinerea Avizului Autoritatea Aeronautica Civila Romana la faza de Autorizatie de Construire.

(3) Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor cuprinse in avizul emis de catre Autoritatea Aeronautica Civila Romana

ART. 11 Amplasarea fata de aliniament

(1) Regimul de aliniere al constructiilor fata de drumul de acces aflat la nord de proprietate este de minim 4,00 m (pentru parcela nr. 9).

(2) Retragera constructiei fata de limita de proprietate de la frontul stradal (înspre drumul de acces de la est) va fi de minim 4 m. Se considera acces principal cel din drumul aflat la est de amplasamentul studiat.

ART. 12 Amplasarea in interiorul parcelei

Regimul de aliniere propus pentru noile constructii va fi astfel:

- Fata de frontul stradal (considerat înspre drumul de la est de incintă, respectiv drumuri nou propuse):
 - ✓ minim 4 m (pentru toate parcelele)
- Fata de limita posterioara:
 - ✓ minim 4 m (parcelele 1-5)
 - ✓ minim 3 m (parcelele 6-9)
- Fata de limitele laterale:
 - ✓ minim 3 m fata de limita vistica a amplasamentului, in vecinatatea terenurilor avand CF nr 338089 Arad si 338096 Arad (parcelele 7,8 si 9)
 - ✓ minim 2 m fata de limita estica a parcelelor 7, 8 si 9, avand ca si proprietati vecine parcelele nou create nr. 1-5.

Parcelele 1, 3 si 4 sunt parcele de colt, acestea avand o retragere de 2 m fata de aliniamentul stradal secundar. Se considera acces principal cel din drumul aflat la est de amplasamentul studiat.

In cazul in care pe o parcela se vor realiza mai multe constructii independente, amplasarea acestora se va face astfel incat sa fie o distanta minima de 6 m intre acestea.

Se admite ca dupa aprobarea P.U.Z., parcelele de la nr. 1 la nr. 9, in situatia in care doreste, sa poata fi unificate sau parcelate cu conditia ca toate

celelalte reglementari ale PUZ- ului sa fie respectate (POT, CUT, retrageri fata de aliniament, fata de limitele posterioare si laterale, regim de inaltime, inaltime maxima la cornisa si streasina, functiuni admise ale zonei).

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ART. 13 Accese carosabile

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Lucrările rutiere vor consta în principal din amenajarea accesului rutier si pietonal din strada Campurilor, prin intermediul unui drum aflat la est de terenul studiat si a drumului de pamant aflat pe latura nordica a amplasamentului. Drumul de pamant aflat la nord de amplasament se afla in proprietatea Municipiului Arad, este identificat prin CF nr. 338087 Arad, având suprafața de 1.542 mp, categoria de folosinta – drum. Acest drum este accesat din strada Campurilor, aflata la aproximativ 200 m est fata de terenul studiat, paralel cu acesta. Latimea drumului de pamant aflat la nord de proprietate este de 4 m. În prezent, drumul de pamant aflat la nord de proprietate nu respecta cu exactitate coordonatele din extrasul de carte funciara. In timp, pozitia acestuia a suferit mici abateri. In zona in care acest drum de pamant va fi utilizat de catre investitiile noi propuse, acesta va fi sistematizat atat ca si contur conform situatiei cadastrale, cat si ca structura rutiera care sa permita utilizarea acestuia pentru trafic auto preconizat pana la 7,5 tone, cu exceptia autospecialelor de interventie.

Se vor realiza razele de racord minime necesare unei bune functionari intre drumul de pamant aflat la nord de proprietate si drumul aflat la est de proprietate, respectiv strada Campurilor aflata la sud de proprietatea studiata.

(2) In interiorul incintei se va realiza o platforma betonata sau pavata pentru circulatia auto (autovehicule de maxim 7,5 tone, cu exceptia autospecialelor de interventie) si pietonala pentru parcelele propuse. Fiecare parcela va beneficia de un singur acces corespunzator functionarii a doua sensuri de circulatie auto si anume intrare si iesire de pe proprietate. Parcarile se vor amenaja pe platformele propuse pentru fiecare parcela in parte. Necesarul de parcaje va fi conform prevederilor Normativului P132-93 si Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5.

(3) Data fiind configuratia parcelelor invecinate si a circulatiilor din zona, nu se permite accesul cu autotrenuri la terenul studiat, ci doar prin intermediul autoutilitarelor cu capacitate de maxim 7,5 tone, cu exceptia autospecialelor de interventie.

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

(5) Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar cu respectarea Avizului Inspectoratul de Politie Judetean Arad - Serviciul Rutier nr. 203759/14.08.2019

ART. 14 Accese pietonale

(1) Se va asigura acces pietonal pe proprietate prin servitute de trecere prin parcelele invecinate, la est proprietate privata si la nord proprietatea municipiului Arad.

- (2) Accesul va fi conformat astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (3) Realizarea executiei accesului pietonal se va face pe cheltuiala beneficiarului.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

ART. 15 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si la retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si telecomunicatii.
- (2) Daca nu exista posibilitatea racordarii conform aliniatului de mai sus, autorizarea executarii constructiilor poate fi permisa in cazul in care beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, cand aceasta are capacitatea necesara sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente fie sa construiasca retele noi.
- (3) Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice, juridice si/sau ale municipiului Arad sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

ART. 16 Realizarea de retele edilitare

- (1) Extinderea de retele edilitare se realizeaza de catre investitor, partial sau in intregime dupa caz, in conditiile avizelor emise de furnizori acestor utilitati.
- (2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Extinderea de retele edilitare se realizeaza prin servitute de trecere subteran, prin parcelele invecinate, proprietate privata.

ART. 17 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- (1) Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.
- (2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- (3) Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI A CONSTRUCTIILOR

ART. 18 Parcelarea

- (1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de constructii noi.
- (2) Pentru a fi construibile, terenurile trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
 - asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
 - asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare
 - forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.
- (3) Se propune realizarea unei *zone cu functiune mixta de servicii si comert, industrie nepoluanta si depozitare*, compusa din 10 parcele individuale.
- (4) **Parcelele de la 1 la 6 vor avea suprafata cuprinsa intre 900 si 1000 mp. Parcelele 7 , 8 si 9 vor avea suprafata cuprinsa intre 1100 si 1300 mp. Parcela 10 va avea o suprafata cuprinsa intre 1000 si 1200 mp.**

(5) Se admite ca dupa aprobarea P.U.Z., parcelele de la nr. 1 la nr. 9, in situatia in care doreste, sa poata fi unificate sau parcelate cu conditia ca toate celelalte reglementari ale PUZ- ului sa fie respectate (POT, CUT, retrageri fata de aliniament, fata de limitele posterioare si laterale, regim de inaltime, inaltime maxima la cornisa si streasina, functiuni admise ale zonei).

ART. 19 Inaltimea constructiilor

- (1) Regimul maxim de inaltime stabilit pentru constructii va fi P+2E.
- (2) Inaltimea maxima a constructiei la **cornişă** va fi de 12,00 m (+118,50 NMN), iar **Inaltimea maxima la coamă** va fi de 14,00 m (maxim +120,50 NMN), măsurate față de cota CTS = $\pm 0,00 = 106,50$ NMN.
- (3) Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor cuprinse in avizul emis de catre Autoritatea Aeronautica Civila Romana

ART. 20 Aspectul exterior al constructiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.
- (3) Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea.
- (4) Materialele pentru finisajul exterior vor fi de buna calitate, specifice cadrului arhitectural.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

ART. 21 Parcaje

- (1) Autorizarea executarii constructiei se permite doar daca exista posibilitatea amenajarii parcarilor necesare in afara domeniului public.
- (2) Parcarile se vor amenaja pe platformele propuse pentru fiecare parcela in parte.
- (3) Pentru functiunea principala dservicii si/sau comert, se vor prevedea locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp
- minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp
- minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600 - 2.000 mp

În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati.

- (4) Pentru functiunea admisa de industrie nepoluanta, depozitare, se vor prevedea locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- minim 1 loc de parcare la 25 mp pentru activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp
- minim 1 loc de parcare la 150 mp pentru activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp.

ART. 22 Spatii verzi si plantate

- (1) Autorizarea executarii constructiei va contine obligatia crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.
- (2) Se va asigura necesarul de zona verde amenajata pentru functiunile propuse pe amplasament.
- (3) Pe parcelele pentru care se opteaza realizarea unor obiective avand destinatia servicii/comert, procentul de zona verde amenajata va fi de minim 10 % din totalul suprafetei parcelei.
- (4) Pe parcelele pentru care se opteaza realizarea unor obiective avand destinatia industrie nepoluanta si/sau depozitare procentul de zona verde amenajata va fi de minim 20 % din totalul suprafetei parcelei.
- (5) Pe parcela nr. 10, avand functiunea de drum de incinta si zone pietonale, se vor amenaja zone verzi de minim 10 % din totalul suprafetei parcelei.

ART. 23 Imprejmuiri

- (1) Este permisă autorizarea de urmatoarelor categorii de imprejmuiri:
 - Împrejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea de servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale.
 - Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (2) Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.
- (3) Înălțimea maxima a imprejmuirii va fi de 2,0 m;
- (4) Imprejmuirile vor fi executate din materiale rezistente si bine ancorate si pot fi prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale, sau cu panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unitățile și subunitățile au fost reprezentate în PLANȘA nr. 02A - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE, din documentația P.U.Z. – "ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, SERVICII SI COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE", amplasata in intravilanul municipiului Arad, CF nr. 338092 Arad, CF nr. 338108 Arad

A fost delimitata o zonă **funcțională** principală, cu subzone **funcționale** astfel:

ISco1 - UNITATE FUNCTIONALA ZONA SERVICII SI COMERT, functiune unitara si de sine statatoare, ce cuprinde subunitati **funcționale necesare** din punct de vedere urbanistic **activitatii desfasurate și protecției** mediului.

Pentru unitatea functionala ISco1 - ZONA SERVICII SI COMERT, se stabilesc urmatoarele subunitati functionale:

Cc1 – subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE – Drum de acces

Cp1 – subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje

Ct1 – subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE - Trotuare

SP1 – subunitate functionala – SPATII VERZI AMENAJATE

TE1 – subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA IN INCINTA

TE2 – subunitate functionala – ECHIPARE TEHNICO EDILITARA pentru racordare la utilitati

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:

Unitati functionale:

ISco1 – UNITATE FUNCTIONALA ZONA SERVICII SI COMERT – PARCELELE 1 ÷ 9

POT maxim: 50,00 %

CUT maxim: 1,00

Funcțiune dominanta: prestari servicii si comert

Funcțiuni admise: industrie usoara si depozitare

Funcțiuni complementare: platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi.

Utilizari permise: cladiri avand functiune mixta de prestari servicii, depozitare, mica productie sau comert;

Utilizari permise cu conditii: instalatii tehnologice cu conditia ca documentatia depusa sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona industriala si vecinatatile ei, cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului, locuinte de serviciu destinate personalului a carei prezenta este necesara pentru asigurarea conducerii si a pazei constructiilor, a derularii in conditii de siguranta a procesului tehnologic;

Interdictii permanente: construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice, altele decât cele admise in PUZ – preliminar – Zona industriala Nord Municipiul Arad – Extindere, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005; parcelări, altele decât cele admise; construcțiile în interiorul perimetrelor de protecție ale forajelor de apă potabilă depozite de deșeuri, stații epurare, constructii de locuinte.

Regim de inaltime:

P+ 2E H maxim la **cornișă** = 12,00 m (maxim +118,50 NMN)

H maxim la **coamă** = 14,00 m (maxim +120,50 NMN), față de cota ± 0,00 (106,50 NMN).

Regim de aliniere:

Regimul de aliniere propus pentru noile constructii va fi astfel:

- Fata de frontul stradal (considerat înspre drumul de la est de incintă, respectiv drumuri nou propuse):
 - ✓ minim 4 m (pentru toate parcelele)
- Fata de limita posterioara:
 - ✓ minim 4 m (parcelele 1-5)
 - ✓ minim 3 m (parcelele 6-9)
- Fata de limitele laterale:

- ✓ minim 3 m fata de limita vistica a amplasamentului, in vecinatatea terenurilor avand CF nr 338089 Arad si 338096 Arad (parcelele 7,8 si 9)
- minim 2 m fata de limita estica a parcelor 7, 8 si 9, avand ca si proprietati vecine parcelele nou create nr. 1-5.

Parcelele 1, 3 si 4 sunt parcele de colt, acestea avand o retragere de 2 m fata de aliniamentul stradal secundar. Se considera acces principal cel din drumul aflat la est de amplasamentul studiat.

Limitele de construibilitate propuse ofera posibilitatea autorizării unor suprafețe construite mai mari, în cazul vânzării și unificării mai multor parcele, conform reglementarilor generale ale prezentei documentatii.

In cazul in care pe o parcela se vor realiza mai multe constructii independente, amplasarea acestora se va face astfel incat sa fie o distanta minima de 6 m intre acestea. Sunt permise alipiri la constructiile existente in cazul extinderilor ulterioare, in limita indicatorilor si reglementarilor stabilite prin prezentul PUZ.

Subunități functionale:

Cc1 - CAI DE COMUNICATIE – Drum de acces

destinata construirii drumului de interior si acceselor pentru parcelele 7 si 8.

(1) Toate parcelele avand destinatia ISco1 – Zona servicii si comert vor avea acces carosabil asigurat.

(2) Drumurile interioare propuse raman in proprietate privata, beneficiarul asigurand dreptul de servitute de trecere subteran si suprateran pentru celelalte parcele avand destinatia servicii si comert, industrie nepoluanta si depozitare.

(3) Nu se permite accesul cu autotrenuri pe drumul de acces, ci exclusiv cu autoutilitare cu capacitate de maxim 7.5 tone, cu exceptia autospecialelor de interventie.

(4) Se va asigura accesul la proprietate cu autospecialele de interventii.

Cp1 - CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje

(1) Va fi destinata realizarii unei platforme pavate/betonate pentru circulatia perimetrala in interiorul parcelor.

(2) Nu se permite accesul cu autotrenuri in incinta, ci exclusiv cu autoutilitare cu capacitate de maxim 7,5 tone.

(3) Se va asigura accesul la proprietate cu autospecialele de interventii.

(4) Fiecare parcela va beneficia de un singur acces corespunzator functionarii a doua sensuri de circulatie auto si anume intrare si iesire de pe proprietate

(5) Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

(6) Parcarile se vor amenaja pe platformele propuse pentru fiecare parcela in parte.

(7) Necesarul de parcaje va fi conform prevederilor Normativului P132-93 si Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5.

(8) Pentru functiunea principala servicii si/sau comert, se vor prevedea locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp
- minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp

- minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600 - 2.000 mp

În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati.

(9) Pentru functiunea admisa de industrie nepoluanta, depozitare, se vor prevedea locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- minim 1 loc de parcare la 25 mp pentru activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp
- minim 1 loc de parcare la 150 mp pentru activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp

Ct1 - CAI DE COMUNICATIE - Trotuare

(10) Toate parcelele avand destinatia ISco1 – Zona servicii si comert vor avea acces pietonal asigurat.

(11) Trotuarele propuse raman in proprietate privata, beneficiarul asigurand dreptul de servitute de trecere subteran si suprateran pentru celelalte parcele avand destinatia servicii si comert.

SP1 - SPATII VERZI

(1) In cadrul fiecărei parcele avand functiunea principala comert, se vor prevedea spatii verzi amenajate de minim 3 % din suprafata totala a fiecărei parcele.

(2) Pe parcelele pentru care se opteaza realizarea unor obiective avand destinatia prestari servicii, zona verde amenajata va fi de minim 10 % din totalul suprafetei parcelei.

(3) Pe parcelele pentru care se opteaza realizarea unor obiective avand destinatia industrie nepoluanta si/sau depozitare, procentul de zona verde amenajata va fi de minim 20 % din totalul suprafetei parcelei.

TE1 – ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA IN INCINTA

(1) Destinata echipării tehnico-edilitare: post transformare, post reglare-măsurare gaz metan, platforma gospodărească, bazine de retenție ape pluviale, rezervă incendiu și stație pompare, etc.

(2) Platforma gospodărească se va amplasa cat mai aproape de zona accesului carosabil in incinta.

TE2 – subunitate functionala – ECHIPARE TEHNICO EDILITARA pentru racordare la utilitati

(1) Destinata traseelor de utilitati si echipamentelor tehnico-edilitare in vederea racordarii parcelelor 1 ÷ 9 la utilitati.

I. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

Intocmit,

arh. ANDREEA TUTU

Urbanism: arh. Doriană BALOGH RUR - D,E

 PROIECTANT GENERAL: SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572, fax. 0357-402363 PROIECTANT ARHITECTURA: S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160, I.R.C. J02/682/2008 Tel. 0726 375 327	Pr. nr. 126/2018 Faza: P.U.Z. Den. pr.: „ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, SERVICII SI COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE,, Arad, intravilan Arad, C.F. nr. 338092 si C.F. nr. 338108 Arad Beneficiar: S.C. DOMINUS S.R.L.
---	---

PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: "ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, SERVICII SI COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE"
- Amplasament: Arad, intravilan Arad, C.F. nr. 338092 si C.F. nr. 338108 Arad
- Număr proiect: 126/2018
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. DOMINUS S.R.L.
- Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.

2. **Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privati:**

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de catre investitorii privati:

Accesele organizate pe terenuri aflate in proprietatea privata a initiatorului PUZ-ului se vor executa prin grija si cheltuiala acestuia. Terenul aferent circulatiei auto si pietonale pentru accesul la viitoarele parcele ramane in proprietate privata.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privati:

Nu este cazul.

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

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

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- I. construcții noi:
- II. racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă
- III. amenajare acces rutier si pietonal la proprietate, prin extindere si modernizare strazi existente
- IV. sistematizarea verticală a terenului
- V. platforme carosabile și parcaje
- VI. trotuare de incintă
- VII. amenajare zone verzi

b. Obținere Autorizație de Construcție pentru construcții noi

- c. Începere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție
d. Încheiere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție
e. Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară

LUCRARE	PERIOADA ESTIMATA EXECUTIE	INVESTITOR/FINANTATOR
PARCELARE	Ianuarie-februarie 2020	SC DOMINUS SRL
DRUMURI SI RETELE EDILITARE	Februarie 2020 - iulie 2020	SC DOMINUS SRL
Obtinere Certificate de Urbanism	Februarie 2020	SC DOMINUS SRL
Obtinere Autorizatii de Construire	Aprilie 2020	SC DOMINUS SRL
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Aprilie 2020	SC DOMINUS SRL
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru rețelele de apă canal, electrice, drum	Iunie 2020	SC DOMINUS SRL
Recepție lucrări drumuri, rețele edilitare și întabulare în Cartea Funciară	Iulie 2020	SC DOMINUS SRL
Construcții noi (servicii și comerț, industrie nepoluanta si depozitare)	Cu incepere din august 2020	Proprietarul parcelei
Obtinere Certificate de Urbanism	August 2020	Proprietarul parcelei
Obtinere Autorizatii de Construire	Februarie 2021	Proprietarul parcelei
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Februarie 2021	Proprietarul parcelei
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Februarie 2023	Proprietarul parcelei
Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară	Martie 2023	Proprietarul parcelei

Însușit:

S.C. DOMINUS S.R.L.

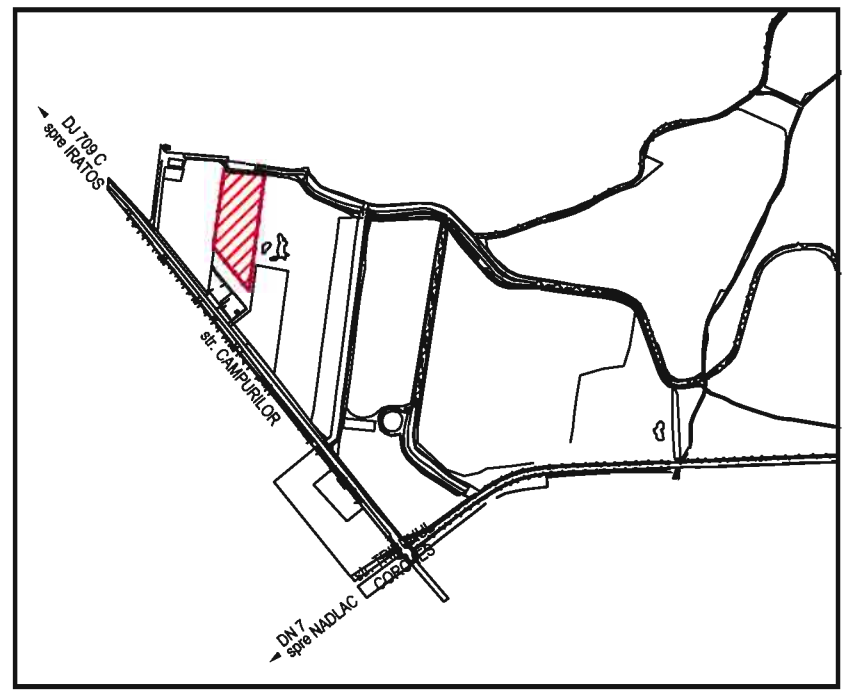
administrator Razvan MUNTIANU



Întocmit:

Arh. Doriana BALOGH

PLAN DE INCADRARE IN ZONA, fara scara



PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, SERVICII SI COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE

intravilan Arad, CF nr.338092 Arad, nr.338108 Arad

1 SITUATIA EXISTENTA

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA**
S = 10.380 mp
CF nr. 338092 Arad, S = 9.982 mp - categoria de folosinta curti-construcții
CF nr. 338108 Arad, S = 398 mp - categoria de folosinta - arabil
- LIMITA ZONA STUDIATA**
S = 33.700 mp
- CIRCULATII**
- PLATFORME CAROSABILE / TROTUARE - EXISTENT
 - CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE
 - str. CAMPURILOR
 - str. GRAURULUI, str. RADU NEGRU
 - DRUM PAMANT conf. CF nr.338087 Arad
 - DRUM PIATRA - conf. PUD " Construire hale de depozitare amplasate in Arad, str. Campurilor FN, jud. Arad " aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 43/28.02.2008 teren arabil conf. CF nr.338099 Arad, cu servitute de trecere pentru CF nr. 338092 Arad si CF nr. 338108 Arad
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- TEREN ARABIL conf. C.F., cu functiunea de INDUSTRIE SI DEPOZITARE conf. PUZ Preliminar - Zona Industriala Nord municipiul Arad - Extindere, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005
 - TEREN ARABIL conf. C.F., avand edificat pe el constructii cu destinatia de agrement, Strand Pasarea Paradisului
 - TEREN CURTI CONSTRUCTII conf. C.F., cu functiunea de INDUSTRIE SI DEPOZITARE conform: - PUZ Preliminar - Zona Industriala Nord municipiul Arad - Extindere, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005 - PUD " Construire hale de depozitare amplasate in Arad, str. Campurilor FN, jud. Arad " aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 43/28.02.2008
 - ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC/MEDIU DE INALTIME - EXISTENT
 - ZONA INDUSTRIE SI DEPOZITARE - EXISTENT
 - PLATFORME BETONATE - EXISTENT
 - ZONE VERZI DE ALINIAMENT - EXISTENT
 - TEREN NEPRODUCTIV, conf. CF nr. 338086 Arad

contur nr. cad. 13823 :					
Nr.Pot.	Coordonata X	Coordonata Y	Distanța	Directie	
5929	531124.0231	213567.0558	9.804	169.8958	
5906	531115.2950	213571.5210	60.000	105.4391	
210	531110.1790	213631.3020	162.333	208.4115	
-2	530949.2568	213609.9157	28.295	305.4390	
-3	530951.6713	213581.7235	51.687	356.7691	
-2	530991.8921	213549.2604	133.324	8.5227	
5929	531124.0231	213567.0558			

Suprafata = 0.9982 Ha. - 9982.1591 Mp.

contur nr cad. 13824 :					
Nr.Pot.	Coordonata X	Coordonata Y	Distanța	Directie	
-2	530949.2568	213609.9157	28.163	208.4115	
-3	530921.3391	213606.2054	38.980	356.7690	
-3	530951.6713	213581.7235	28.295	105.4390	
-2	530949.2568	213609.9157			

Suprafata = 0.0398 Ha. - 398.0100 Mp.

Legendă:

- CONSTRUCTII
- COND.SUSTINEREA GAZ
- COND.SUSTINEREA APA
- TALUZ
- DRUM
- GRAD PLASA
- CAPAC CANAL
- CAPAC AEROSHIIE GAZ
- POM
- STALP BETON RETRA JOASA TENSIUNE
- STALP BETON RETRA INALTA TENSIUNE

PROIECTANT GENERAL: TARA PLAN s.r.l.

TARA PLAN
Arad, T. Vladimirescu, 15/A 310010,
Nr. Reg. Com. JO2/1251/2006, CUI RO 18832512
BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200.
tel.0749111572, fax.0357/402363

PROIECTANT ARHITECTURA:

S.C ARHITECTONIC S.R.L.

Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

Sef proiect: arh. Doriana BALOGH

Proiectat: arh. Andreea TUTU

Desenat: arh. Andreea TUTU

BENEFICIAR:

S.C. DOMINUS S.R.L.

DENUMIRE PROIECT:

ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, SERVICII SI COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE

ADRESA: jud. Arad, intravilan Arad, CF nr. 338092 Arad, nr. 338108 Arad

SCARA:

1:1000

mar. 2019

OBIECT:

DENUMIRE PLANSA:

SITUATIA EXISTENTA

PR. NR.:

126/2018

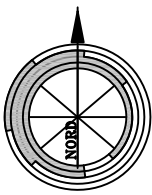
PR. NR.:

FAZA:

P.U.Z.

NR. PLANSA:

01 A



PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, SERVICII SI COMERT,
INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE

intravilan Arad, CF nr.338092 Arad, nr.338108 Arad

2 REGLEMENTARI URBANISTICE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA**, S = 10.380 mp
CF nr. 338092 Arad, S = 9.982 mp - categoria de folosinta curti-construcții
CF nr. 338108 Arad, S = 398 mp - categoria de folosinta - arabil
- LIMITA ZONA STUDIATA**, S = 33.700 mp
- LIMITA PARCELE PROPUSE**
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE**
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE
 - str. CAMPURILOR
 - str. GRAURULUI, str. RADU NEGRU
 - PLATFORME CAROSABILE / TROTUARE
 - DRUM PAMANT conf. CF nr.338087 Arad
 - DRUM PIATRA - conf. PUD " Construire hale de depozitare amplasate in Arad, str. Campurilor FN, jud. Arad " aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 43/28.02.2008 teren arabil conf. CF nr.338099 Arad, cu servitute de trecere pentru CF nr. 338092 Arad, CF nr. 338108 Arad
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- TEREN ARABIL conf. C.F., cu functiunea INDUSTRIE SI DEPOZITARE conf. PUZ Preliminar - Zona Industriala Nord municipiul Arad - Extindere, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005
 - TEREN ARABIL conf. C.F., avand edificate constructii cu destinatia agrement (Strand Pasarea Paradisului)
 - ZONA PENTRU LOCUINTA - REGIM MIC/MEDIU DE INALTIME
 - ZONA INDUSTRIE SI DEPOZITARE - EXISTENT
 - ZONA FUNCTIUNE PRINCIPALA SERVICII SI COMERT, FUNCTIUNE ADMISA: INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE - PROPUS (include platforme carosabile, parcuri)
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE**
- PLATFORME BETONATE
 - DRUM DE INCINTA PROPUS
 - CIRCULATII PIETONALE PROPUSE (posibilitate largire drumuri existente si culoar pentru utilitati)
 - ZONE VERZI DE ALINIAMENT - EXISTENT
 - ZONE VERZI AMENAJATE - PROPUS
 - TEREN NEPRODUCTIV, conf. CF nr. 338086 Arad
- ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA**
- 1-10 PARCELE PROPUSE**
- PTI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**, post trafa

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	TEREN ARABIL conf. CF 338108 Arad, cu functiunea de INDUSTRIE SI DEPOZITARE conf. -PUZ Preliminar - Zona Industriala Nord municipiul Arad - Extindere, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005	398	3,83	-	-
2	TEREN CURTI CONSTRUCTII conf. C.F., cu functiunea de INDUSTRIE SI DEPOZITARE conf.: - PUZ Preliminar - Zona Industriala Nord municipiul Arad - Extindere, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005 -PUD " Construire hale de depozitare amplasate in Arad, str. Campurilor FN, jud. Arad " aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 43/28.02.2008	9.982	96,17	-	-
3	ZONA SERVICII SI COMERT/ INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE cu amenajarile aferente (platforme circulabile in incinta, parcuri, amenajari tehnico-edilitare) - PROPUS	-	-	8.373,73	80,67
4	ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	1.044,90	10,07
5	CIRCULATII AUTO - drum de incinta propus	-	-	401,55	3,87
6	CIRCULATII PIETONALE - PROPUS	-	-	559,82	5,39
TOTAL GENERAL		10.380	100,00	10.380,00	100,00

INDICATORI URBANISTICI :

PARCELELE 1-9

Funcțiune dominantă: PRESTARI SERVICII SI COMERT

Funcțiuni admise: INDUSTRIE USOARA SI DEPOZITARE

Funcțiuni complementare: platforme carosabile, accese

auto și pietonale, zone verzi amenajate, rețele tehnico-edilitare.

P.O.T. max.: 50,00 %, C.U.T. max.: 1,00

Regim de înălțime: max. P+2, Înălțime maximă la cornișă: 12 m

Zona verde amenajată pentru funcțiunea de servicii/comert:

min 10% din suprafața fiecărei parcele

Zona verde amenajată pt. funcțiunea de industrie și depozitare :

min 20% din suprafața fiecărei parcele cu nr. 1:9

PARCELA 10

Funcțiune dominantă: CAI DE COMUNICATIE

Funcțiuni complementare: accese auto și pietonale, zona verzi,

rețele tehnico-edilitare.

P.O.T. max.: 0,00 %, C.U.T. max.: 0,00

ZONA FUNCTIONALA:

Isc01 - UNITATEA PRINCIPALA: COMERT / SERVICII
FUNCTIUNI ADMISE ZONEI: DEPOZITARE
MICA INDUSTRIE NEPOLUANTA

SUBUNITATI:

Cc1	CAI COMUNICATIE CAROSABILA - DRUM DE ACCES
Cp1	CAI DE COMUNICATIE - PLATFORMA CAROSABILA SI PIETONALA, PARCAJE
Ct1	CAI DE COMUNICATIE - TROTUARE
SP1	SPATII VERZI AMENAJATE
TE1	ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA IN INCINTA
TE2	ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA PENTRU RACORDARE LA UTILITATI

Legenda :

- CONSTRUCTII
- COND.SUBTERANA GAZ
- COND.SUBTERANA APA
- TALUZ
- DRUM
- GARD PLASA
- CAPAC CANAL
- CAPAC AERISIRE GAZ
- POM
- STALP BETON RETEA JOASA TENSIUNE
- STALP BETON RETEA INALTA TENSIUNE

contur nr. cad. 13823 :

Nr.Pct.	Coordonata X	Coordonata Y	Distanța	Directie
5929	531124.0231	213567.0558	9.804	169.8958
5906	531115.2950	213571.5210	60.000	105.4391
210	531110.1750	213631.3020	162.333	208.4115
-2	530949.2568	213609.9157	28.295	305.4390
-3	530951.6713	213581.7235	51.687	356.7691
-2	530991.8921	213549.2604	133.324	8.5227
5929	531124.0231	213567.0558		

Suprafata = 0.9982 Ha. - 9982.1591 Mp.

contur nr cad. 13824 :

Nr.Pct.	Coordonata X	Coordonata Y	Distanța	Directie
-2	530949.2568	213609.9157	28.163	208.4115
-3	530921.3391	213606.2054	38.980	356.7630
-3	530951.6713	213581.7235	28.295	105.4390
-2	530949.2568	213609.9157		

Suprafata = 0.0398 Ha. - 398.0100 Mp.

PROIECTANT GENERAL: TARA PLAN s.r.l.



Arad, T. Vladimirescu, 15/A 310010,
Nr. Reg. Com. JO2/1251/2006, CUI RO 18832512
BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200.
tel.0749111572, fax.0357/402363

PROIECTANT ARHITECTURA:

S.C ARHITECTONIC S.R.L.

Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a

C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

Sef proiect: arh. Doriana BALOGH

Proiectat: arh. Andreea TUTU

Desenat: arh. Andreea TUTU

BENEFICIAR:

S.C. DOMINUS S.R.L.

DENUMIRE PROIECT:

ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, SERVICII SI COMERT,
INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE

ADRESA: jud. Arad, intravilan Arad, CF nr. 338092 Arad, nr. 338108 Arad

SCARA:

1:1000

mar. 2019

OBIECT:

DENUMIRE PLANSA:

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

PR. NR.:

126/2018

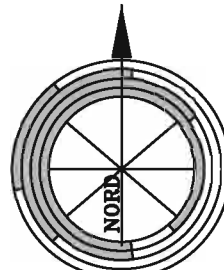
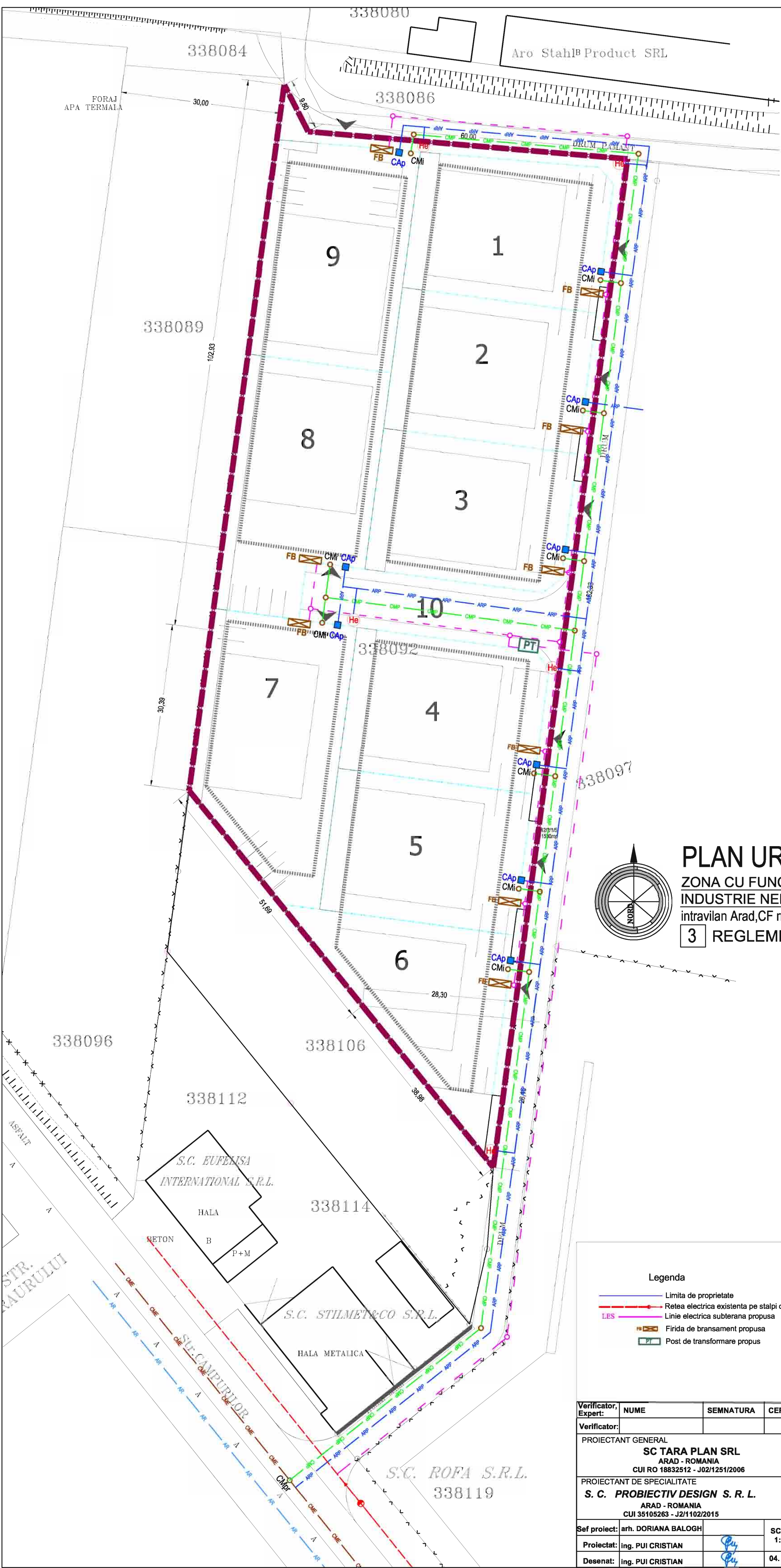
PR. NR.:

FAZA:

P.U.Z.

NR. PLANSA:

02 A

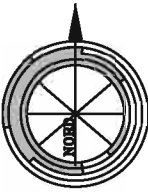
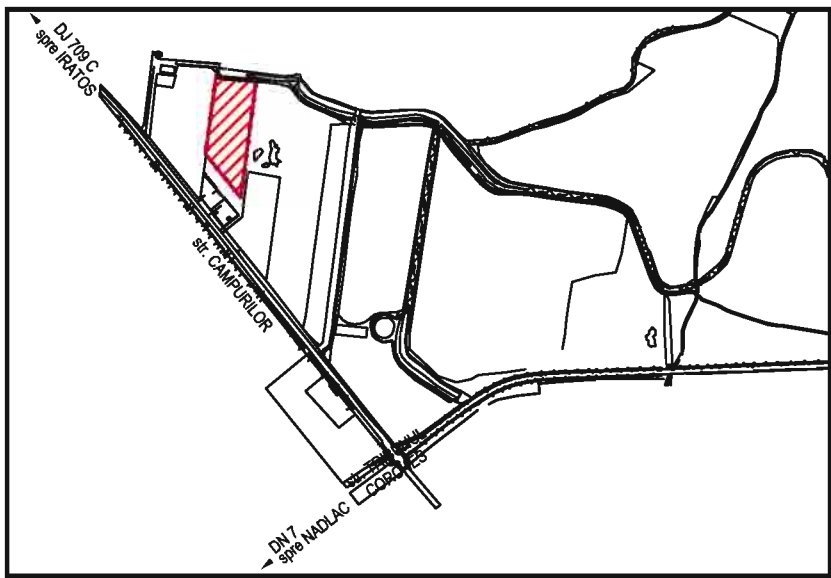


PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, SERVICII SI COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE
intravilan Arad, CF nr.338092 Arad, nr.338108 Arad
3 REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA

- Legenda**
- Limita de proprietate
 - Retea electrica existenta pe stalpi de beton
 - LES — Linie electrica subterana propusa
 - FB — Firida de bransament propusa
 - PT — Post de transformare propus
 - AR — Rețea apă rece potabilă existentă
 - ARP — Conductă apă rece proiectată
 - CME — Rețea canalizare apă menajeră existentă
 - CMP — Rețea canalizare apă menajeră proiectată
 - CAP — Cămin de apometru - apă rece - propus
 - CMpr — Cămin de vizitare - canalizare menajeră - propus
 - CMi — Cămin de inspecție - canalizare menajeră - propus
 - He — Hidrant exterior

Verificator, Expert:	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
Verificator:					
PROIECTANT GENERAL SC TARA PLAN SRL ARAD - ROMANIA CUI RO 18832512 - J02/1251/2006				Denumire proiect: ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, SERVICII SI COMERT, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE Beneficiar: S.C. DOMINUS S.R.L. Amplasament : JUD. ARAD, INTRAVILAN ARAD, CF 338092 ARAD, CF 338108 ARAD Obiect: INSTALATII	NR. 45/2019
PROIECTANT DE SPECIALITATE S. C. PROIECTIV DESIGN S. R. L. ARAD - ROMANIA CUI 35105263 - J2/1102/2015					FAZA PUZ
Sef proiect:	arh. DORIANA BALOGH		SCARA 1:200	Denumire plansa: REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA	PLANSIA IE01
Proiectat:	ing. PUI CRISTIAN				
Desenat:	ing. PUI CRISTIAN		04. 2019		

PLAN DE INCADRARE IN ZONA, fara scara



PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, SERVICII SI COMERT,
INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE
intravilan Arad, CF nr.338092 Arad, nr.338108 Arad
4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA, S = 10.380 mp
CF nr. 338092 Arad, S = 9.982 mp - categoria de folosinta curti-construcții
CF nr. 338108 Arad, S = 398 mp - categoria de folosinta - arabil
- LIMITA ZONA STUDIATA, S = 33.700 mp
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE ASUPRA CARORA
SUNT INSTITUTE SERVITUTI DE TRECERE SUBTERANE SI SUPRATERANE IN FAVOAREA
PARCELELOR CF nr. 338092 Arad, S = 9.982 mp, CF nr. 338108 Arad, S = 398 mp

Legenda :

- CONSTRUCTII
- COND.SUBTERANA GAZ
- COND.SUBTERANA APA
- TALUZ
- DRUM
- GARD PLASA
- CAPAC CANAL
- CAPAC AKRISURE GAZ
- POM
- STALP BETON ESTRA JOASA TENSIUNE
- STALP BETON ESTRA INALTA TENSIUNE

contur nr. cad. 13823 :

Nr.Pct.	Coordonata X	Coordonata Y	Distanța	Directie
5929	531124.0235	213567.0558	9.804	169.8958
5906	531115.2950	213571.5210	60.000	105.4391
210	531110.1750	213631.3020	162.333	208.4115
-2	530949.2568	213609.9157	28.295	305.4390
-3	530951.6713	213581.7235	51.687	356.7691
-2	530991.8921	213549.2604	133.324	8.5227
5929	531124.0231	213567.0558		

Suprafata = 0.9982 Ha. - 9982.1591 Mp.

contur nr cad. 13824 :

Nr.Pct.	Coordonata X	Coordonata Y	Distanța	Directie
-2	530949.2568	213609.9157	28.163	208.4115
-3	530921.3391	213606.2054	38.980	356.7690
-3	530951.6713	213581.7235	28.295	105.4390
-2	530949.2568	213609.9157		

Suprafata = 0.0398 Ha. - 398.0100 Mp.

PROIECTANT GENERAL: TARA PLAN s.r.l.



Arad, T. Vladimirescu, 15/A 310010,
Nr. Reg. Com. JO2/1251/2006, CUI RO 18832512
BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200.
tel.0749111572, fax.0357/402363

PROIECTANT ARHITECTURA:

S.C ARHITECTONIC S.R.L.

Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

Sef proiect: arh. Doriana BALOGH

Proiectat: arh. Andreea TUTU

Desenat: arh. Andreea TUTU

BENEFICIAR:

S.C. DOMINUS S.R.L.

DENUMIRE PROIECT:

ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE, SERVICII SI COMERT,
INDUSTRIE NEPOLUANTA SI DEPOZITARE

ADRESA: jud. Arad, intravilan Arad, CF nr. 338092 Arad, nr. 338108 Arad

SCARA:

1:1000

OBIECT:

DENUMIRE PLANSA:

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

PR. NR.:

126/2018

PR. NR.:

FAZA:

P.U.Z.

NR. PLANSA:

04 A